

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Studijní program Právo a právní věda

Studijní obor Právo

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem

Zpracovala: Michaela Fryčková

Vedoucí diplomové práce: Mgr. Bc. Petr Ptáček

Plzeň 2023

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická  
Akademický rok: 2022/2023

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Michaela FRYČKOVÁ**  
Osobní číslo: **R18M0085P**  
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**  
Studijní obor: **Právo**  
Téma práce: **Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem**  
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

## Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Věcná břemena a jejich obsah obecně
3. Specifická povaha věcných břemen s veřejnoprávním prvkem
4. Energetická odvětví
5. Telekomunikace
6. Vodovody a kanalizace
7. Porovnání věcných břemen v českém právním systému s jiným právním systémem
8. Úvahy de lege ferenda vzhledem k věcným břemenům s veřejnoprávním prvkem
9. Závěr

Rozsah diplomové práce:  
Rozsah grafických prací:  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:  
viz příloha

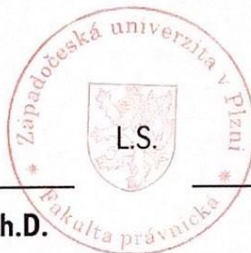
Vedoucí diplomové práce: **Mgr. Petr Ptáček**  
Katedra občanského práva

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2022**  
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2023**



---

**JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.**  
děkan



---

**Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.**  
vedoucí katedry

V Plzni dne 1. července 2022

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem „*Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*“ vypracovala zcela samostatně za použití pouze uvedených zdrojů v souladu s pravidly odborné vědecké práce.

Plzeň, březen 2023

---

Michaela Fryčková

## **Poděkování**

Tímto bych ráda poděkovala panu Mgr. Bc. Petru Ptáčkovi za odborné vedení diplomové práce. Zároveň bych na tomto místě chtěla poděkovat své rodině a přátelům za podporu při psaní práce, i během celého vysokoškolského studia.

# Obsah

Úvod.....	1
1. Věcná břemena a jejich obsah obecně .....	3
1.1 Věcná břemena z pohledu historie .....	3
1.1.1. Služebnosti v římském právu .....	3
1.1.2. Občanský zákoník z roku 1811 .....	4
1.1.3 Občanský zákoník z roku 1950 .....	6
1.1.4. Občanský zákoník z roku 1964 .....	7
1.2. Obecné vymezení pojmu věcných břemen.....	7
1. 2.1. Služebnosti a reálná břemena .....	8
2. Specifická povaha věcných břemen s veřejnoprávním prvkem.....	18
2.1 Zákonná věcná břemena a jejich povaha.....	18
2.2 Historický kontext věcných břemen s veřejnoprávním prvkem.....	20
2.2.1. Zákon č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace .....	22
2.2.2. Zákon č. 79/1957 Sb. (elektrisační zákon) .....	23
2.2.3. První energetický zákon .....	24
3. Energetická odvětví .....	25
3.1 Současný energetický zákon .....	26
3.2 Rozvod elektřiny .....	26
3.3. Rozvod plynu .....	28
3.4. Teplárenství.....	29
3.5. Věcné břemeno a ochranné pásmo v energetickém zákoně.....	32
3.6. Náhrada za zřízení věcného břemene.....	35
4. Telekomunikace.....	37
4.1. Původní právní úprava elektronických komunikací.....	37
4.2. Současný zákon o elektronických komunikacích.....	39
5. Vodovody a kanalizace .....	41

5.1. Zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích .....	42
6. Porovnání věcných břemen v českém právním systému s jiným právním systémem .....	46
6.1 Věcná břemena v německém právním systému .....	46
6.1.1. Grunddienstbarkeit (věcná břemena spojená s vlastnictvím určité nemovitosti) ...	47
6.1.2 Nießbrauch – právo požívací .....	47
6.1.3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – omezená osobní břemena.....	48
6.2 Věcná břemena v polském právním systému .....	48
7. Úvahy de lege ferenda vzhledem k věcným břemenům s veřejnoprávním prvkem .....	51
Závěr .....	53
Cizojazyčné resumé .....	54
Seznam literatury .....	55

## Seznam použitých zkratek

- OZO – zákon č. 946/1811 Sb., zák. soud., obecný zákoník občanský, známý také jako ABGB
- NOZ – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, přezdívaný nový občanský zákoník
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, německý občanský zákoník z roku 1896
- K.c. - Kodeks cywilny, polský občanský zákoník z roku 1964



# Úvod

Věcná břemena představují právní nástroj, díky němuž je možné řešit mezilidské vztahy, a pojí se s nimi dlouhá historie. Jsou často využívána například k tomu, aby byl zajištěn přístup na cizí pozemek, k zajištění odběru vody z jiného pozemku, zajištění telekomunikace, bydlení, a dalších. Řadí se mezi věcná práva k cizí věci, jelikož mají za cíl opravňovat určitou osobu, aby určitým způsobem užívala danou věc, která spadá do vlastnictví další, jiné osoby. V době, kdy dochází ke vzniku věcných břemen, dochází zároveň k omezení určitého vlastnického práva na úkor práva jiného subjektu, ale současně to může přispět k lepší realizaci pro zajištění potřeb určitých vlastnických vztahů.<sup>1</sup>

Cílem této diplomové práce bude poskytnout vhled do vybraných typů věcných břemen s veřejnoprávním prvkem. Autorka bude v diplomové práci používat popisnou metodu, srovnávací metodu a metodu dedukční. Práce bude rozdělena do sedmi dílčích kapitol.

První tematický celek se bude zabývat věcnými břemeny jako takovými a jejich historickému vývoji, dále rozdělení na služebnosti a reálná břemena. Druhá kapitola se zaměřuje na povahu zákonných věcných břemen a jejich vývoj v čase. Kapitola tři se věnuje věcným břemenům v energetickém oboru (rozvodu elektřiny, rozvodu plynu a teplotnosti). Ve čtvrté kapitole se autorka věnuje telekomunikacím, jejich dřívější právní úpravě a následně současné. Pátá kapitola se věnuje problematice vodovodů a kanalizací v legislativě. Autorka se zároveň věnovala v šesté kapitole pohledu na věcná břemena v jiných právních systémech, konkrétně v německém a polském systému. Poslední kapitola se zabývá úvahami de lege ferenda (podle budoucího zákona), v oblasti věcných břemen s veřejnoprávním prvkem.

Práce by měla být přínosná z hlediska odborné problematiky, ale protože se jedná o situace, které mohou v reálném životě často nastávat, tak také může být

---

<sup>1</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 907, ISBN 978-80-7400-499-5.

přínosná i pro širokou laickou veřejnost, která by si chtěla v dané oblasti rozšířit obzory.

# 1. Věcná břemena a jejich obsah obecně

## 1.1 Věcná břemena z pohledu historie

### 1.1.1. Služebnosti v římském právu

První zmínku o věcném právu k cizí věci nalézáme v římském právu, jež je souhrnným označením pro právní systém Římské říše, konkrétně v Zákoně dvanácti desek. Sepsáním tohoto zákona kolem roku 449 př. n. l. započala psaná podoba římského práva, ve které se poprvé objevuje zmínka o věcném právu k cizí věci, tzv. *iura in re aliena*. Toto právo dávalo oprávněné osobě právo zvláštního, obsahově přesně vymezeného působení na věc, jíž nebyl vlastníkem a nazývalo se *servitutes*, tj. služebnost. Služebnosti byly zpočátku jediným typem věcných práv k věci cizí.<sup>2</sup>

V římském právu se nejprve mezi služebnosti řadily pouze pozemkové služebnosti, a k nim se vázal jen omezený počet práv. Ta byla spojena s vlastnictvím tzv. “panujícího” pozemku, a v jeho prospěch se pak zatěžoval tzv. “služebný” pozemek. Pro vlastníka služebného pozemku to pak znamenalo dostát povinnosti něčeho strpět nebo se něčeho zdržet. Pozemková služebnost byla považována za trvalý vztah. Vznik pozemkové služebnosti, její trvání a také její zánik byly navázány přímo a výlučně na vlastnictví daného pozemku.

Spolu s časem se pak obdobná povaha přiznala i těm právům, která jejich oprávněnému poskytovala možnost osobně užívat cizí věci (tzv. osobní služebnosti). Osobní služebnosti pak zatěžovaly vlastníka věci, k níž byly zřízené ve prospěch konkrétní fyzické osoby (oprávněného). Šlo o závaznost dočasnou, po dobu jeho života – nepřecházely na dalšího právního nástupce. Proto jejich trvání, vznik i zánik byly pouze vázány na oprávněnou osobu. Souhrnným názvem, jak již bylo uvedeno, byly tedy služebnosti, které se dále členily na služebnosti pozemkové a osobní, a nedaly se převádět ani zcizovat.

V římském právu byla principem služebností skutečnost, že vlastník není povinen něco konat – pouze byl povinen něco strpět, případně se něčeho zdržet.

---

<sup>2</sup> BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z: 4. aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009, s. 19, ISBN 978-80-7201-761-4.

Zároveň nikdo nemohl mít služebnost k věci vlastní. To konkrétně znamenalo, že stejná osoba nemohla být vlastníkem věci a zároveň i osobou oprávněnou ze služebnosti. Jakmile by tyto dvě osoby splynuly v jednu, služebnost by zanikla. Proto byla povinnost oprávněné osoby vykonávat služebnost takovým způsobem, aby byla zachována co nejvyšší ohleduplnost vůči vlastníkovi a také mu nebyla způsobena žádná újma.

Z pohledu ochrany služebností, mohly být chráněny prostřednictvím tzv. věcných žalob, tedy žaloby proti vlastníkovi k tomu, aby byla uznána služebnost. Jejich projednání bylo obdobné jako projednání sporu o vlastnické právo. Vlastník, který byl žalovaný, nesměl být nucen se soudního jednání účastnit. Avšak pokud se neúčastnil, žalobci vyvstalo právo začít s vykonáváním předmětné služebnosti a byl v tomto výkonu od toho okamžiku chráněný. Velmi podobně byl chráněný také vlastník věci, který se jí ujal při žalobě na vydání věci, pakliže žalovaný na jeho žalobu nijak nereagoval.<sup>3</sup>

### 1.1.2. Občanský zákoník z roku 1811

Zákon č. 946/1811 Sb., tzv. Obecný zákoník občanský (dále jen „OZO“) jako první obsahoval celistvou právní úpravu služebností a reálných věcných břemen. Služebnosti vycházely z římského právního systému a reálná břemena na základě lenních a poddanských vztahů.<sup>4</sup>

*„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>5</sup>*

<sup>3</sup> KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo. 2.: doplněné a přepracované vydání.* Praha: C.H.Beck, 1995, s. 190-200, ISBN 80-7179-031-1.

<sup>4</sup> BRADÁČ, Albert a kol., op. cit., s. 19

<sup>5</sup> BRADÁČ, Albert a kol., op. cit., s. 13-14

Reálná břemena ukládala vlastníkovu věci povinnost něco konat a v případě nesplnění této povinnosti vzniklo oprávněné osobě právo na náhradu. Reálná břemena se dělila následovně:

- a) na osobní, v tomto případě byla oprávněná osoba určena individuálně
- b) na věcná, v tomto případě byla oprávněná osoba určena vlastnictvím nemovitosti.<sup>6</sup>

V případě služebností byly převzaty základní principy z římského práva. Vlastník služebné věci neměl povinnost konat, ale pouze něco strpět či se něčeho zdržet. Nikdo nemohl mít služebnost k vlastní věci a oprávněná osoba měla povinnost služebnost vykonávat ohleduplně, nesměla také způsobit vlastníkovu služebné věci újmu. Služebnosti se po vzoru římského práva rozdělovaly na osobní a pozemkové, jež se dále rozdělovaly na polní a domovní. Služebností k polním pozemkům byla například právo stezky, právo čerpání vody, právo přivádění vody, právo lámání kamene aj. K služebnostem k pozemkům patřily právo vést okap na cizí pozemek, právo zřít okno v cizí zdi, povinnost neodnímat panujícímu stavení světlo a vzduch a podobně.<sup>7</sup>

Mezi lety 1918 až 1936 probíhala tzv. pozemková reforma podle záborového zákona č. 215/1919 Sb. z. a n. a týkala se zabránění velkého pozemkového majetku, a tato právní úprava se dotkla i věcného práva k věci cizí, podle § 9 odst. 2 je dáno, že: „*Při převzetí zabraněného majetku jest postupovati tak, aby osoby, pro které na majetku vážnou práva, jakož i osoby, které mají proti dosavadnímu vlastníku právo zpoměru služebního, zaopatřovacího a pachtovního, nebyly zkráceny.*“<sup>8</sup> V tuto dobu se však také připravoval občanský zákoník, který unifikoval občanské právo. Unifikace vycházela z občanského zákoníku v Rakousku, a dále také z právních norem na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. S příchodem druhé světové války vládní návrh zákona, kterým se vydával občanský zákoník, téměř po dvacetileté práci definitivně ukončil. Německo si zabralo české pohraničí a díky Mnichovské dohodě a následné okupaci došlo k vytvoření Protektorátu Čech a Moravy. V rámci protektorátu platila speciální pravidla a právní předpisy, záleželo

---

<sup>6</sup> BRADÁČ, Albert a kol., op. cit., s. 13-14

<sup>7</sup> BRADÁČ, Albert a kol., op. cit., s. 20-21

<sup>8</sup> MALÝ, Karel a kol. *Dějiny Českého a Československého práva do roku 1945. 3. přepr. vyd.* Praha: Linde, 2003, s. 289–292, ISBN: 80-7201-433-1.

na tom, do které rasové skupiny kdo patřil. V případě Němců šlo o právní normy příslušející k Německé říši a pro české občany pak platily právní normy, které vydal přímo Protektorát, nebo právní normy recipované pro Sudety. Bezpochyby největší omezení dopadala podle rasového řazení na Židy, kterým byla zcela odebrána vlastnická práva.<sup>9</sup>

Po skončení druhé světové války pak přišlo poměrně krátké období, než došlo k nastolení komunismu. V tomto období se vláda snažila napravit křivdy způsobené válkou, ale také i existovaly snahy pro vyrovnání se s právním vývojem v pomnichovském období.<sup>10</sup> V tomto období byl ABGB novelizován, proto tedy stále dál platila forma, která se týkala služebností a reálných břemen. Stejně tak byla platná i zásada *superficies solo credit*. Tato zásada měla ale výjimku, a to samostatný zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby.

V tomto období se Košický vládní program zabýval také tím, jak konfiskovat zemědělskou půdu těm občanům, kteří určitým způsobem kolaborovali. Jedná se o začátek pozemkové reformy, ta společně s dalšími významnými změnami vyzdvihla a podpořila přichodící komunistický režim.<sup>11</sup> Vedení Komunistické strany Československa (dále jen KSČ) v této době rozhodovalo o kodifikaci právního řádu, a to tak, aby zcela vystihnul poměry "lidovědemokratické" země. Pro představu je nyní uveden citát, jehož autorem byl tehdejší předseda vlády, Zdeněk Fierlinger (který se inspiroval tezemi Vladimira Iljiče Lenina): „*Socialistický právní řád neuznává v oblasti hospodářské nic soukromého. Vše je veřejnoprávní. Nemůže tedy býti jako dříve základem občanského práva právo římské opírající se o soukromé vlastnictví výrobních prostředků.*“<sup>12</sup>

### 1.1.3 Občanský zákoník z roku 1950

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník tzv. střední občanský zákoník (dále jen střední občanský zákoník) nepřevzal předchozí právní úpravu rozlišující

---

<sup>9</sup> MALÝ, Karel a kol., op. cit., s. 440–478

<sup>10</sup> KUKLÍK, Jan a kol. *Dějiny Československého práva 1945–1989. 1. vyd.* Praha: Auditorium, 2011, s. 52, ISBN 978-80-87284-17-9.

<sup>11</sup> KUKLÍK, Jan a kol., op. cit., s. 335–342

<sup>12</sup> KUKLÍK, Jan a kol., op. cit., s. 338

služebnosti a reálná břemena. Důvodová zpráva k § 166 - § 171 tohoto občanského zákoníku uvádí, že rozlišování na služebnosti a reálná břemena bylo považováno za formální a učebnicové a nedisponovalo žádným hospodářským či sociálním odůvodněním.

Zaveden byl nový institut věcných břemen ustanovený v § 166 - § 187 středního občanského zákoníku. Věcná břemena vymezil jako omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného tak, že vlastník věci je povinen buď něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco činit. Jedná se o povinnosti působící *in rem*, tedy přecházející vždy s vlastnictvím věci. Věcná břemena nejčastěji vznikala smlouvou, úředním výrokem, ze zákona, vydržením nebo závětí.<sup>13</sup>

#### **1.1.4. Občanský zákoník z roku 1964**

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. se nevěnoval problematice věcných břemen příliš široce. Obsaženy byly pouze ve dvou ustanoveních. Ust. § 495 definovalo pojem věcných břemen, způsob vzniku a ust. § 506 dále přechodné ustanovení a možnost omezení či zrušení věcných břemen. Věcná břemena byla regulována v tomto období spíše speciálními předpisy. Vznik věcných břemen byl omezen pouze na vznik ze zákona, ostatní způsoby vzniku (včetně jejich zřízení závětí) nebyly dovoleny. Mezi zákony, které umožňovaly vznik věcných břemen patřily např.: Zákon č. 51/1964 Sb., o drahách; Zákon č. 138/1973 Sb., o vodách; Zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích aj.<sup>14</sup>

## **1.2. Obecné vymezení pojmu věcných břemen**

Věcná břemena patří do věcných práv k cizím věcem. Právě věcná práva k cizím věcem lze dělit na dvě skupiny, *iura in re sua*, věcná práva k věci vlastní, a druhou skupinou jsou pak věcná práva k věci cizí neboli *iura in re aliena*. Mezi věcná práva k věci cizí se řadí ale také instituty jako právo zadržovací, právo zástavní, nebo například právo stavby.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> BRADÁČ, Albert a kol., op. cit., s. 31

<sup>14</sup> BRADÁČ, Albert a kol., op. cit., s. 32-33

<sup>15</sup> ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 9, ISBN: 978-80-7598-757-0.

Při nahlédnutí do prvního ustanovení ve třetí části § 976 NOZ je patrné, že tzv. absolutní majetková práva mají univerzální působnost (vůči všem) - jedná se o působnost *erga omnes*, výjimky pak ustanovuje zákon. Jinak řečeno to znamená, že každý má povinnost nerušit oprávněného při vykonávání jeho vlastního práva k věci. Jen a pouze to, co je v tomto zákoně ustanoveno, se dá považovat za absolutní právo. Je to znakem *numerus clausus*, což je zásada uzavřeného výčtu práv, a ty již pak není možné rozšiřovat nad zákonný rámec. Předmětné ustanovení lze vyložit tím způsobem, že jen a pouze zákon může uznat absolutní povahu určitému subjektivnímu právu. Podle ustanovení § 978 NOZ je možné se odchýlit na základě uzavřené dohody, ale účinky budou platné pouze pro zúčastněné strany předmětné smlouvy, nevztahují se na žádné další osoby.<sup>16</sup>

Při zaměření se na věcná práva k věci cizí je možné říci, že se jedná o užší skupinu věcných práv, kde oprávněný nemá možnost disponovat vlastnickým právem. Jinými slovy se také jedná o nositele, který sdílí vlastnické právo spolu s vlastníkem. Tato osoba tak má oprávnění k určité věci (respektive část tohoto oprávnění), kterou by jinak měl sám vlastník. Ten je ale v tomto případě omezen ve vykonávání svého vlastnického práva. Proto je důležité se také zaměřit na to, co je obsahem daného omezení v poměru nebo postavení k uvedenému oprávnění. Podstatný je skutečně jejich vzájemný poměr.

Poměrně zásadní změnou u věcných práv bylo opětovné zavedení superficiální zásady do českého právního řádu, se kterou souvisí nové zakotvení práva stavby. Situaci lze uvést na příkladu stavebníka, který ačkoliv nevlastní pozemek, může na něj umístit svoji stavbu. U služebnosti je tomu tak, že je podstatný vztah dvou pozemků nebo návaznost ke konkrétní osobě – pak lze právo stavby převést a může se také stát předmětem dědictví.<sup>17</sup>

### **1. 2.1. Služebnosti a reálná břemena**

Nová systematika občanského zákoníku přináší dělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Spolu s přijetím občanského zákoníku (zákon č.

---

<sup>16</sup> ŠVESTKA, Jiří a kol., op. cit., s. 1-2

<sup>17</sup> HURDÍK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné: obecná část: absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018, s. 233-234, ISBN 978-80-7380-718-4.



89/2012 Sb., občanský zákoník) se dal pozorovat i rostoucí zájem lidí či veřejnosti po informacích o uvedeném institutu. Dělení práve na služebnosti a reálná břemena vyplývá z jejich konkrétního obsahu.

Služebnosti zákonodárce upravil v ustanoveních § 1257 – § 1302 NOZ, oproti tomu reálná břemena byla zavedena v ustanoveních § 1303 - § 1308 NOZ. Pojem služebnost jako takový a jeho úpravu můžeme najít v prvním zmíněném ustanovení § 1257, viz níže:

*„(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.“<sup>18</sup>*

Služebnosti jsou typické tím, že se jejich vlastníků vyznačuje pasivním chováním, což se může projevat v podobě několika možností. Jako příklad lze uvést strpění ve prospěch jiné osoby, z latiny *patis*, další možností je potom například zdržení se něčeho. I toto je pasivní akt, označující se latinským výrazem *omittere*. Běžně se však spolu se služebností pojí také další plnění – například příspěvek na udržování cesty a další. Ve své podstatě se v případě služebnosti jedná o tzv. zatížení věci, respektive jde o jakousi přednost pro zřízení služebnosti podle jednání v soukromém právu. Služebnost by měla vždy mít za následek nějakou povinnost, která z ní vyplývá. Inovací v NOZ je také fakt, že služebnost může zatížit cokoliv, tedy věc jak movitou, tak i nemovitou.

Služebnost je podle ustanovení § 1257 odst. 1 NOZ definována jako věcné právo postihující vlastníka služebné věci takovým způsobem, aby se ve prospěch jiného něčeho zdržel či něco strpěl, jak již bylo uvedeno v textu výše. Předmětem zatížení může být také část dané věci, jako je tomu u služebnosti stezky, průhonu a cesty.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>19</sup> SPÁČIL, Jiří, op. cit., s. 908

## Vlastnická služebnost

Podle vlastnické služebnosti může vlastník zatížit svůj pozemek tak, že tím vytvoří prospěch jinému svému vlastněnému pozemku, což definuje § 1257 odst. 2 NOZ, což také představuje výjimku z pravidla, že subjekty v právním poměru vždy představují oprávněný a povinný.<sup>20</sup>

Kromě toho je také přímo uvedený pozemek jakožto předmět zatížení čili výše zmíněné tak neplatí o věcech movitých. Toto ustanovení spatřuje svůj význam například pokud je potřeba upravit poměry u těch pozemků, které by chtěl vlastník do budoucna zcizit. Právě díky tomuto institutu vlastnické služebnosti má možnost si zajistit například právo cesty přes daný pozemek. V důvodové zprávě je uvedeno, že toto ustanovení pomáhá předcházet obtížím vznikajícím poté, kdy došlo ke zcizení pozemku.<sup>21</sup>

Zákonodárce ale opomenul začlenit ustanovení, které by řešilo právní formu v případě zřizování vlastnické služebnosti, § 1260 odst. 1 NOZ nezahrnuje takový způsob nabytí, který by byl pro tento institut vyhovující. V komentáři pak stojí závěr, že je nezbytné umožnit zřízení služebnosti takovým způsobem, aby vycházelo z jednostranného právního jednání, a to prostřednictvím logických výkladů.<sup>22</sup>

Překážku může představovat i situace, kdy by mělo dojít k zúžení toho, co je předmětem vlastnické služebnosti, a to pouze na pozemek. Zákon uvádí, že není možné zřizovat vlastnickou služebnost k dalším nemovitým věcem, které nepředstavují součást daného pozemku. Důvodová zpráva k ust. § 1267 až 1298 NOZ nabízí možné řešení, kdy z podstaty analogie připouští zřídit pozemkovou služebnost i k dalším nemovitým věcem než jen k pozemku.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> SPÁČIL, Jiří, op. cit., s. 915

<sup>21</sup> *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.* [online]. [cit. 2023-03-24]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

<sup>22</sup> SPÁČIL, Jiří, op. cit., s. 916

<sup>23</sup> *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.* [online]. [cit. 2023-03-24]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

## Rozsah a obsah služebnosti

Podle ust. § 1258 NOZ služebnost zahrnuje všechno, co je potřebné k jejímu vykonávání. Podle toho, jaký má služebnost vznik, či jaký má například obsah případného právního jednání, je vždy individuální a závisí to na konkrétní služebnosti. V důvodové zprávě se uvádí, že služebnost s sebou může pojit i vedlejší plnění vlastníka, kterého se služebná věc týká, může jít například o povinnosti přispívat na udržování dané věci, zejména aby byla udržována v dobrém stavu, a podobně.<sup>24</sup>

V případě, že došlo ke sjednání užívání věci ve stejném rozsahu, jako kdyby se oprávněný stal vlastníkem dané věci, neopravňuje ho to ovšem k jejímu odcizení. Toto výkladové pravidlo existuje zejména pro případy, kdy nedošlo k určení rozsahu a obsahu služebností dohodou obou smluvních stran, případně, pokud nedošlo k jejich dostatečně podrobnému popisu. V těchto momentech se pak obvykle soudí na základě místní zvyklosti. Jestliže nelze posoudit situaci ani na základě ní, přichází na řadu nevyvratitelná právní domněnka, která udává rozsah či obsah služebností za spíše menší nežli větší. Místní zvyklostí se považuje takové pravidlo jednání, které „*existuje dlouhodobě a je opakovaně dodržováno určitou společností na určitém území a je dodržováno bez toho, že by bylo výslovně součástí zákona, jen na základě přesvědčení o nutnosti správnosti daného pravidla.*“<sup>25</sup>

Z dosavadní judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že v momentě, pokud by nebyla známa místní zvyklost, na jejímž základě by se dal určit jak obsah, tak také rozsah služebnosti, je podle občanského zákoníku stanovena právě vyvratitelná právní domněnka (definování služebnosti a jejího rozsahu či obsahu jakožto spíše menší než větší). Podle dosavadní judikatury by tedy oprávnění, které vyplývá z dané služebnosti, mělo být vykonáváno takovým způsobem, aby jím byl povinný zatížen v co nejmenším měřítku. Musí být také dodržen požadavek určitosti

---

<sup>24</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. [online]. [cit. 2023-03-24]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

<sup>25</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. BECK, 2013, s. 55, ISBN 978-80-7400-461-2.

právního jednání, například, pokud by se služebnost zřizovala na základě smlouvy, pak je nutné, aby právní jednání obou smluvních stran bylo dostatečně určité.<sup>26</sup>

### **Nabytí služebnosti**

Služebnost je možné nabýt:

- smlouvou,
- pořízením pro případ smrti,
- vydržením,
- ze zákona,
- z rozhodnutí orgánu veřejné moci.<sup>27</sup>

### **Nabytí služebnosti smlouvou**

Služebnost k nemovité věci, která je zapsaná v katastru nemovitosti, vzniká v momentě, kdy je zapsána na příslušném katastrálním úřadě. Pokud by vznikala služebnost například jen na části určitého pozemku (jako příklad lze uvést služebnost vedení inženýrské sítě, cesty, a další), pak musí být také povinně přiložený i geometrický plán<sup>28</sup>, na němž bude vyznačena služebnost a zejména její rozsah.

Pokud se jedná o nemovitou věc nezapsanou do katastru nemovitostí, pak služebnost vznikne v momentě, kdy dojde k nabytí účinnosti smlouvy.<sup>29</sup> Důležité je také zmínit, že jakmile dojde k dodržení stanovených postupů při zapsání práva do katastru nemovitostí, pak se smlouva stává přílohou návrhu pro vklad práva do katastru. Obvykle jsou služebnosti řešené spolu s dalšími právy v jedné smlouvě zároveň, proto je zcela klíčové, aby se v návrhu na vklad nezapomnělo na to, aby byla služebnost navržena k zápisu. Pokud by ale smlouva obsahovala služebnost, nikoliv však návrh na vklad, služebnost pak nevznikne, jelikož ji katastrální úřad správně nezapíše.<sup>30</sup> Věcná břemena jsou v NOZ roztřízena poměrně členitě, ale stále představují pouze jakousi inspiraci pro účastníky smlouvy. Je totiž důležité

---

<sup>26</sup> SPÁČIL, Jiří, op. cit., s. 918-919

<sup>27</sup> § 1260 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>28</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci králové ze dne 25. 7. 2000, sp. zn. 30 Ca 162/99-12.

<sup>29</sup> § 1262 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>30</sup> BRADÁČ, Albert a kol., op. cit., s. 47 a Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 42/97.

klást důraz na konkrétní specifikaci, rozsah, a v neposlední řadě také způsob vykonávání práva služebností.

### **Pořízení pro případ smrti**

Podle NOZ existuje několik typů pořízení pro případ smrti<sup>31</sup>, jedná se tedy o závěť, která je brána jako odvolatelný projev vůle a je nutné vykládat ji tak, aby bylo vůli zůstavitele vyhověno v plné výši a rozsahu, dále jde o dědickou smlouvu<sup>32</sup>, která musí mít formu veřejné listiny, kdy zůstavitel po jejím sepsání není omezen z pohledu nakládání s daným majetkem, a také formou dovětku (kodicilu), který může vzniknout také vedle závěti (kodicil testamentární) nebo samostatně (kodicil intestátní). Dovětkem tak zůstavitel dědici nebo odkazovníku nařizuje odkaz, ukládá příkaz, anebo mu také stanovuje určitou podmínku.<sup>33</sup>

### **Nabytí služebnosti vydržením**

Podle NOZ se řídí vydržení služebnosti stejnými zásadami, jako je tomu u vydržení vlastnictví.<sup>34</sup> Pokud se jedná například o veřejný statek (jako příklad lze uvést veřejná osvětlení a další), pak právní norma stanovuje, že *“vydržitelkou je obec, kde se veřejný statek nachází”*.<sup>35</sup> Nabytí služebnosti vydržením pak může probíhat formou řádné držby<sup>36</sup>, kdy poctivý držitel nabude věcných břemen po celých uplynulých deseti letech (přerušení by nastalo, pokud by nevykonával držbu déle než jeden rok). U držby je nutné, aby byla pravá a na základě řádného titulu.

Dále existuje držba mimořádná,<sup>37</sup> u níž poctivý držitel nabývá věcného břemene po uplynutí dvaceti let v kuse. Podmínkou je, že držba musí být pravá, ale nemusí být na základě řádného titulu. U obou těchto ustanovení platí, že není možné vydržet služebnost zákonným zástupcem proti zastoupenému a naopak, podobně je tomu i u opatrovníka a opatrovnice, či také u poručníka a poručence.<sup>38</sup>

---

<sup>31</sup> § 1491 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>32</sup> § 1582 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>33</sup> § 1498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>34</sup> § 1089-1098 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>35</sup> § 1260 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>36</sup> § 993 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>37</sup> § 1095 a § 3066 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>38</sup> § 1097 - § 1098 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## Nabytí služebnosti ze zákona

Věcná břemena, která vznikla přímo ze zákona, jsou odlišná od těch, která vznikla díky rozhodnutí orgánu veřejné moci, těm se budu v textu věnovat dále. V tomto případě však normy veřejnoprávní povahy omezují vlastnická práva, která jsou ve veřejném zájmu. Mohou být také označována jako tzv. legální věcná břemena.<sup>39</sup> Veškeré právní normy, které vymezují podmínky ke vzniku věcného břemene ze zákona (ex lege) vedou k tomu, že toto břemeno vznikne. Nejčastěji se tento typ břemen zřizuje při účelové stavbě. Podle zákona je možný vznik za následujících okolností:

- okamžikem účinnosti právní normy
- pokud právní norma připouští možnost vzniku věcného břemene (vzniká tedy až přímým následkem nastolené skutečnosti či skutečností).

Omezení vlastnického práva je důležité za věcné břemeno považovat, ačkoliv velká část zákonů o nich nehovoří přímo. Níže je uveden seznam zákonů, kde lze najít možnosti zřízení věcných břemen:

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon)
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- zákon č. 266/1994 Sb., o drahách,<sup>40</sup>

a další. Je potřeba uvést, že se však mísí soukromoprávní a veřejnoprávní zájmy, jelikož zákony nevymezují stoprocentně vznik věcných břemen napřímo.

## Rozhodnutím orgánu veřejné moci

V NOZ není možné najít celistvou a ucelenou úpravu ke vzniku služebností rozhodnutím orgánu veřejné moci, ale v oblastech, kde se rozhoduje soudem o nemovité věci, dochází i k rozhodování v souvislosti se služebnostmi. Pokud mezi spoluvlastníky nedojde k dohodě o tom, že bude zrušeno spoluvlastnictví, pak rozhoduje soud o zřízení služebnosti.<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> HANDRLICA, Jakub. *Tak zvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského práva*. Zdroj: Správní právo č. 8/2006 s. 433. In: CODEXIS ACADEMIA [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 23.03.2023].

<sup>40</sup> BRADÁČ, Albert a kol., op. cit., s. 61-70

<sup>41</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 55

Pokud by došlo k vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku, pak se jejím vydržitelem stává obec, kde se daná věc fyzicky nachází. Například pozemek, který je určen k plnění funkcí lesa, je možné zatížit těmito služebnostmi: pozemková služebnost, služebnost pastvy, služebnost braní lesních plodů – a to pouze smlouvou, pořízením pro případ smrti, či případně rozhodnutím orgánu veřejné moci. Uvedené služebnosti je možné zřídit jako vykupitelné, pokud jsou podmínky výkupu určeny dopředu už při zřizování služebnosti.<sup>42</sup>

Vznik služebnosti je definován zápisem do veřejného seznamu v případě, že byla služebnost zřízená pro věc v tomto seznamu zapsaném (zde pak nezáleží, zda-li služebnost vznikla právním jednáním, či jiným způsobem), a nebo v momentě účinnosti smlouvy (v tomto případě se jedná o služebnosti, které byly zřízené jinak).

Naopak zánik služebnosti může nastat rovněž za různých okolností, a sice trvalou změnou (jakmile služebná věc neslouží panujícímu pozemku, či případně osobě, která je ke služebnosti oprávněná), dále výmazem z veřejného seznamu (pokud byla služebnost do tohoto seznamu zapsaná a všechny zainteresované strany se shodnou a odsouhlasí její zrušení), může ale také zaniknout omezením nebo zrušením služebnosti s náhradou (které se může domáhat vlastník při trvalých změnách, které vyvolávají hrubý nepoměr mezi - výhodou panujícího pozemku, či oprávněné osoby a zatížením služebné věci.<sup>43</sup>

Další okolností, za níž služebnost zaniká, je pak zánik uplynutím doby, například pokud dosáhne jiná osoba určité věkové hranice. Pokud by nastal případ, že by tato osoba zemřela dříve, nemá to na trvání služebnosti vliv. Pokud se jedná o služebnost vázanou ke konkrétní osobě, respektive osobní služebnost, ta pak zaniká, pokud daná osoba zemře. Jakmile dojde k jejímu rozšíření i na dědice, vztahuje se to na zákonné dědice první třídy. Neméně důležité je také uvést, že naproti tomu žádné služebnosti nezanikají tím, že by došlo ke spojení vlastnictví povinné a oprávněné věci.<sup>44</sup>

---

<sup>42</sup> HURDÍK, Jan a kol., op. cit., s. 239-242

<sup>43</sup> HURDÍK, Jan a kol., op. cit., s. 239-242

<sup>44</sup> HURDÍK, Jan a kol., op. cit., s. 239-242

Služebnosti se dají dále dělit do několika kategorií, v zásadě však platí pravidlo, že neexistuje přímo taxativní výčet služebností, jakožto spíše lze najít některé konkrétní typy a k nim vymezení jejich obsahu takovým způsobem, aby bylo možné dodržet požadavky na tyto typy smluv v obecné rovině. V každém případě se však jedná spíše o demonstrativní výčet, jelikož budou-li dodrženy obecné předpoklady, je de facto možné zřídit jakoukoliv služebnost podle toho, jaké jsou na ní v danou chvíli vyvíjené potřeby.<sup>45</sup>

Jak již bylo uvedeno, prakticky tedy lze zřídit různé typy služebností, nicméně jako příklad lze zmínit služebnost inženýrské sítě, kdy vzniká nárok na zřízení, provoz a také údržbu vodovodního, kanalizačního, energetického, a dalšího vedení, které se nachází na zatíženém pozemku, avšak na náklady oprávněné osoby, na které pak záleží i to, aby toto plnění probíhalo adekvátním a zejména bezpečným způsobem. Pro vlastníka pozemku pak platí, že nesmí ničit nic, co by ohrozilo zřízení sítě. Zároveň je oprávněný také povinen poskytnout vlastníkovu pozemku dokumentaci sítě, protože došlo-li by k jejímu náhlému poškození, pak může oprávněný provést opravu, a to i bez projednání s povinným, pokud se jedná o opravu takového charakteru, která je akutní a nesnese odkladu.

Jako další příklad lze uvést oporu cizí stavby, kdy se určí, že ten, kdo nese tíži cizí stavby, musí přispět na podpěru stavby (případně údržbu zdí), což platí u zřizování nových staveb, ale také u opěr staveb, které jsou na cizích pozemcích. Těchto příkladů existuje celá řada, dále například služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty, právo pastvy, či užívací a požívací právo. U požívacího práva se jedná o to, že uživatel má díky němu právo na užívání cizí věci pro potřeby jeho vlastní a také pro potřeby, které vznikají jeho domácnosti. U vlastníka užívané věci nicméně náleží všechny užitky plynoucí z této věci, pouze by nemělo dojít ke krácení práva uživatele. Zároveň je také nutné uvést, že vlastník věci odpovídá za jakoukoliv závadu, která by na předmětné věci vznikla a musí dohlédnout na udržování věci v řádném stavu. Požívací právo uvádí, že v rámci něho vzniká požívateli nárok na užívání cizí věci, stejně tak jako má právo na braní plodů, užitků, případně mimořádných výnosů plynoucích z této věci. Ovšem při vykonávání těchto práv

---

<sup>45</sup> HURDÍK, Jan a kol., op. cit., s. 239-242



udržovat věci ve stavu, v jakých je převzal. Stejně tak je povinen i uhradit náklady, které s užíváním dané věci vznikly.<sup>46</sup>

Dále platí pro požívací a užívací právo to, že v případě zastupitelné věci s ní může její uživatel (či poživatel) nakládat libovolně podle svého nejlepšího uvážení. Jakmile služebnost skončí, pak vrací vlastníkovu totožné množství druhu i jakosti. Pokud by však byla předmětem služebnosti například jistina uložená na úrok, pak by vznikl nárok pouze na tento úrok.

V případě služebnosti bytu a jejího zřízení se jedná o poněkud specifický případ, jelikož se předpokládá, že byla zřízená za účelem užívání. Nezbytná cesta není v NOZ zařazena mezi služebnosti, ale je vedená jako jedno z omezení vlastnických práv. Podle ustanovení § 1029 odst. 2 NOZ je stanoveno, že jej je možné zřídit také jako služebnost, pouze pak záleží na dohodě stran, jakým způsobem a v jakém rozsahu se právo nezbytné cesty zařídí. V případě, že by se cesta zřizovala jako cesta umělá, musí ji zřídit a udržovat ten, v čí prospěch byla povolena. Na návrh povinného pak soud dokáže zrušit právo nezbytné cesty, pokud by pominuly okolnosti pro jeho zřízení. Zároveň však také nesmí být u oprávněného existence žádné jiné příčiny pro jeho zachování.<sup>47</sup>

Oproti služebnostem se reálná břemena opírají o opačný princip. Jedná se o závazek vlastníka, kterému náleží služebná věc, ke konkrétnímu plnění, které bude vykonáno ve prospěch oprávněného. Nejde sice o právo a povinnost v obligačním vztahu, i tak ale povinnému vzniká povinnost dát nebo konat (lat. *dare* či *facere*) a očekává se aktivní chování. Podstatou reálných břemen tedy není užívat nebo požívat cizí věci. Mají také jistou podobnost se zástavním právem. Jakmile by však nedošlo k obligatornímu plnění, změní se právo v peněžitou náhradu, na níž má subjekt substituční oprávnění. Pro získání této náhrady má pak oprávněný možnost iniciovat soudní výkon rozhodnutí či například exekuci.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> HURDÍK, Jan a kol., op. cit., s. 242

<sup>47</sup> HURDÍK, Jan a kol., op. cit., s. 242-244

<sup>48</sup> ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol., op. cit., s. 44-58

## 2. Specifická povaha věcných břemen s veřejnoprávním prvkem

### 2.1 Zákonná věcná břemena a jejich povaha

Věcná břemena představují především institut soukromého práva, jež je upraveno občanskoprávními kodexy, zároveň však mohou vznikat i na základě veřejnoprávních předpisů. Zpravidla při nutnosti zřízení, provozu nebo údržbě vedení různých inženýrských sítí, například kabelů elektronických komunikací či sloupů elektrického vedení. Taková břemena lze komplexně pojmenovat jako *věcná břemena s veřejnoprávním prvkem* a nejčastěji uvedeným předpisem bývá zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon).

Veřejnoprávní prvek je představován veřejným zájmem na existenci těchto břemen a zároveň skutečností, že jejich právní úprava je zakotvena v předpisech veřejného práva a současně zvláštním postavením oprávněného z tohoto břemene, tj. provozovatele inženýrské sítě, jež mu vyplývá z výkonu činnosti požívající veřejnoprávní ochrany. Tento typ věcných břemen lze určit jako oprávnění provozovatele veřejně prospěšného zařízení pro vykonávání určitých činností na cizích nemovitostech.

Učebnice občanského práva o institutu zákonných věcných břemen uvádí následující: „*U věcných břemen zřizovaných přímo ze zákona jde ve své podstatě o určitý druh veřejnoprávního omezení vlastníka nemovitosti. Toto omezení vlastnických práv je výrazem převahy veřejného zájmu vztahujícího se k určitému provozu nebo zařízení nad zájmem jednotlivce, aniž by toto zasahování bylo podmíněno souhlasem ze strany dotčeného vlastníka, a aniž by existence omezení podávající se z věcného břemene byla zřejmá ze zápisu v katastru nemovitostí.*“<sup>49</sup>

Ve spojení s věcnými břemeny vždy přicházela otázka, jakou samy o sobě mají věcná břemena povahu, respektive, jestli jsou shodná se soukromoprávními věcnými břemeny, která jsou obsažena v občanských zákonících, nebo jestli náleží

---

<sup>49</sup> KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Díl I.* Praha: ASPI, 2002, s. 418, ISBN: 80-86395-31-6.

pod konkrétní institut veřejného práva, v tom případě by pak tedy bylo nutné vyloučit soukromoprávní úpravu.

Zmíněné téma lze najít i v několika odborných člancích, které zmiňují nejčastěji tato dvě níže uvedená rozhodnutí – první z nich uvedl Nejvyšší soud ve svém rozsudku 22 Cdo 1624/2000 z roku 2002, že: *„nejde o klasický druh věcných břemen, upravených v § 151n a násl. OZ, která mají soukromoprávní povahu a veřejného zájmu se nedotýkají. (...) Tato omezení se sice podobají břemenům podle OZ, liší se však tím, že vznikají ve veřejném zájmu. Pokud zákon užil pojem „věcná břemena“ a současně zdůraznil, že jde o oprávnění vykonávaná ve veřejném zájmu, nelze pouze z užití uvedeného pojmu dovodit, že by nadále mělo jít o soukromoprávní oprávnění. V takovém případě jde o zákonná (legální) věcná břemena, která jsou instituty svého druhu, náležejícími veřejnému právu. Jejich podstata spočívá v tom, že jde o veřejnoprávní omezení vlastnického práva, nebo také o vymezení obsahu vlastnického práva veřejnoprávním předpisem.“*<sup>50</sup>, a toto vyjádření uzavřel tak, že soudy nemají pravomoc rozhodovat spory, které se týkají těchto uvedených věcných břemen, a tyto pravomoci mají pouze příslušné správní orgány.

Lze ale také dohledat i odlišné stanovisko, a sice náleží Ústavního soudu sp. zn. P1. ÚS 25/04, který říká, že věcná břemena zákonem zřízená podléhají specifickému režimu, který upravují právě veřejnoprávní předpisy, na jejichž základě došlo ke zřízení těchto věcných břemen, viz dále: *„I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných*

---

<sup>50</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 07. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000.

*břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní.*<sup>51</sup>

Například dalším institutem, který má jistou podobnost se zákonnými věcnými břemeny, mohou být ochranná pásma. Ta se typicky nacházejí vedle vodních zdrojů, případně také vedle nadzemních vedení, a snaží se zamezit jakékoliv lidské činnosti, která by mohla určitým způsobem poškozovat daný předmět. Zde je ale nutné uvést, že se nejedná přímo o zákonné věcné břemeno, jakožto spíše o omezení vlastnického práva z veřejnoprávního pohledu.<sup>52</sup>

Z těchto zdrojů je možné shrnout, že má v dnešní době většina věcných břemen charakter klasického občanskoprávního břemene, zpravidla se zřizuje smlouva mezi vlastníkem dotčených nemovitých věcí a oprávněnými, který určité zařízení provozuje. V dalších kapitolách budou uvedeny další názory na problematiku ochranných pásem, kde autor uvádí, že institut věcných břemen a ochranných pásem má odlišný charakter. Více bude uvedeno v kapitole číslo tři.

## **2.2 Historický kontext věcných břemen s veřejnoprávním prvkem**

Jak již zmiňuje první kapitola, počátky institutu služebností lze nalézt v období Zákona dvanácti desek. V našich zemích má tento institut rovněž dlouhou tradici, jelikož se obsah oprávnění k věci cizí nepříliš lišil od římských služebností. Objevují se pod názvy svoboda či zvole od období středověku a raného novověku, zaznamenané např. v díle *Práva městská Království českého a Markrabství moravského* od Pavla Krystiána z Koldína.<sup>53</sup>

V této době byly v tehdejších sídlech zřizovány vodovody a následně stoky, avšak institut služebností nebyl příliš hojně využíván, jelikož vznikaly především na ulicích a veřejných prostranstvích, jež byla v jejich vlastnictví či byla za tímto účelem vykoupena. Náměstí a ulice představovala již u zřizování měst veřejná

---

<sup>51</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. Pl ÚS 25/04.

<sup>52</sup> ELIÁŠ, Karel, PSUTKA, Jindřich. *Věcná břemena § 151n - § 151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2012, s. 32, ISBN: 978-80-7201-893-2.

<sup>53</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E. Purkyně v Brně, 1989, s. 10-18, ISBN: 80-210-0064-3.

prostranství a ostatní pozemky byly parcelovány a následně použity k výstavbě. Obec nesměly zřizovat oprávnění ke svému vlastnímu majetku, a to podle zásady *nulli res sua servit*. K rozvodu vody se využívaly společné kašny a na základě toho nebylo zpravidla potřeba přetínání soukromých pozemků a veřejná infrastruktura měla velmi řídkou strukturu. Obvykle byla v tehdejší době zřizována zařízení pro veřejnost na místech „veřejných“, především na obecních pozemcích nebo na odkoupených pozemcích od jejich vlastníků.<sup>54</sup>

V období vzniku rozvodných sítí upravoval služebnosti a reálná břemena Obecný zákoník občanský a evidence byla prováděna v pozemkových knihách, které vznikaly na základě zákona č. 95/1871 Ř.z., tzv. knihovní zákon. Vyskytovaly se též knihy železniční, které evidovaly zařízení náležící k existujícím drahám a současně také některé energetické stavby a služebnosti. Na služebnostmi zřízené na základě Obecného zákoníku občanského lze narazit i v dnešní době, dokonce i po zásadních změnách právní úpravy – Nejvyšší soud ČR ve věci vedené pod sp. zn. 22 Cdo 1163/2002 sdělil nadcházející: *„Pokud pozemková služebnost vznikla v době platnosti Obecného zákoníku občanského a nebylo prokázáno, že by zanikla, svědčí současnému vlastníku panující nemovitosti.“*<sup>55</sup>

Energetické stavby se evidovaly shodně jako jakékoliv jiné stavby, a to konkrétně podle správních obvodů knihovních soudů a katastrálních území, pro něž byly zavedeny tzv. vložky. Knihovní zákon rozlišoval oproti současnému katastrálnímu zákonu také soubory nemovitostí, se kterými se nakládalo společně (tzv. knihovní tělesa). Na základě zásady intabulační byl převod vlastnictví k nemovitostem, který se zapisoval do pozemkových knih proveden zápisem příslušené smlouvy, úředního rozhodnutí nebo právní skutečnosti, a to v souladu s Obecným zákoníkem občanským, jež tehdy platil.<sup>56</sup>

Pozemkové knihy evidovaly energetické stavby trvalého charakteru, volně stojící trafostanice, rozvodny a nadzemní vedení včetně tehdy rozšířených sloupových trafostanic. Služebnosti pro stavby na cizích pozemcích byly zřizovány

---

<sup>54</sup> TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010, s. 15, ISBN: 978-80-87212-37-0.

<sup>55</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 16

<sup>56</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 17

smlouvou a pokud byl zásah do stavby jiného vlastníka malého rozsahu, bylo věcné právo zřízeno ojediněle a většinou stačil neformální souhlas vlastníka a odběratele. Tuto skutečnost lze dovodit z nízkého počtu zápisů takových služebností, které byly zachovány z této doby. Podniky zajišťující dodávku elektřiny a plynu měly různou právní formu, vyráběly elektřinu, svítíplyn a distribuovaly a prodávaly je odběratelům. Obce byly povinny se účastnit na řízení podniku nebo vlastnit jeho podíl. Kapacita lokálních sítí nebyla vysoká, a to vyvolalo vznik vlastních podnikových elektráren pro některé rozsáhlejší průmyslové podniky.<sup>57</sup>

### **2.2.1. Zákon č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace**

S rostoucí spotřebou elektrické energie začal být systém lokálních dodavatelů nedostatečný, a to mělo za následek přijetí speciálního zákona, který měl za úkol úpravu rozvodu elektrické energie. Změnil postavení podnikům dodávajícím elektrickou energii a nazval je jako „*Elektrické podniky všeužitečné*“. Ust. § 4 je definuje následovně:

*1. Podniky pro výrobu nebo dodávku elektrické energie pro všeobecnou potřebu (elektrické podniky), náležející státu neb zemi neb korporacím místní samosprávy neb smíšeným společnostem, v nichž veřejné korporace súčastněny jsou alespoň šedesáti procenty kapitálu, aneb společnostem zřízeným podle § 2, dále podniky jimi projektované, slouží-li soustavné elektrisaci, může ministerstvo veřejných prací po dohodě se súčastněnými autonomními správami prohlásiti za všeužitečné.*<sup>58</sup>

Takové podniky získaly podle citovaného zákona určité výhody, a to zejména výhody finanční a výhody právní. Výhody právní lze dovodit z ust. § 7 následovně:

*„Prohlášením elektrického podniku za všeužitečný dostane se mu v mezích schváleného projektu (§ 16) neb úředně schváleného díla (§ 24) pro případy, kde se strany předem jinak nedohodly, těchto výhod:*

---

<sup>57</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 17

<sup>58</sup> § 4 zákona č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace

- a) práva bezplatně nebo za uznávací činži užívat železničních, silničních, cestních, vodních a vodocestných pozemků, jež se nalézají ve správě státní;
- b) právo bezplatně užívat pozemků železničních, silničních, cestních a vodních, jež jsou ve správě ostatních veřejných korporací, neb soukromých společností, pro elektrická vedení průchodní, pro vedení k účelům státním, aneb k účelům veřejné dopravy;
- c) práva užívat jiných veřejných a soukromých pozemků (§ 14);
- d) nárok na vyvlastnění nemovitostí a práv, po případě nárok na zřízení služebnosti (§ 12)."<sup>59</sup>

Citovaný zákon dále přiznával Elektrickým všeužitečným podnikům užívací práva v ust. § 8 odst. 1 a patřila mezi ně práva zřizovat a udržovat elektrická vedení s příslušenstvím, zřizovat a udržovat stanice spojovací a transformační a odstraňovat překážející stromoví.<sup>60</sup>

Na zmiňovaný zákon navazoval zákon č. 187/1922 Sb., o zápisu elektrických vedení všeužitečných elektrických podniků do pozemkových knih. Na základě tohoto zákona proběhly změny v evidenci energetických staveb a všechna elektrická vedení a jejich změny se zapisovaly do pozemkových knih. Pozemkové knih evidovaly i další nemovitosti patřící příslušným všeužitečným elektrickým podnikům, a to v případě, že patřily do jiného obvodu knihovního soudu. Jedna knihovní vložka evidovala celou rozvodnou síť. Pokud nastala změna v rozsahu sítě, provádělo se jejich odepisování a připisování jednotlivých nemovitostí a částí vedení, díky tomu tedy byl vytvořen přehledný systém rozvodných sítí všeužitečných elektrických podniků.<sup>61</sup>

### 2.2.2. Zákon č. 79/1957 Sb. (elektrisační zákon)

Zákon č. 438/1919 Sb. byl v roce 1957 nahrazen zákonem č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon), dále jen „elektrisační zákon“, který za zřizovatele a provozovatele energetických děl (výrobní elektřiny,

<sup>59</sup> § 7 zákona č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace

<sup>60</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 18

<sup>61</sup> VÍCHA, Ondřej. *Základy horního a energetického práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 75, ISBN: 978-80-7478-919-9.

zařízení pro rozvod elektřiny a elektrické přípojky) označoval organizace v působnosti ministerstva energetiky. Zákon je označil jako tzv. energetické podniky.<sup>62</sup>

Účinností elektrisačního zákona vznikala věcná břemena přímo ze zákona na základě stavebního povolení ve prospěch tzv. energetických podniků a nezapisovala se do pozemkových knih a neuplatnila se u nich právní úprava promlčení a vydržení. Velká část oprávnění k cizím nemovitostem s tímto způsobem vzniku trvá do dnešní doby, ale vlastnické právo k samotným stavbám postupem času přecházelo na různé subjekty, vyvstává otázka, zdali v daném případě věcné břemeno bylo zřízeno a jakému subjektu.<sup>63</sup> Elektrisační zákon přiznával energetickým podnikům v ust. § 22 následující práva, jaká byla rovněž přiznávána všeužitečným podnikům podle zákona č. 438/1919 Sb.:

*„(1) Energetickým podnikům přísluší oprávnění:*

*a) stavět a provozovat na cizích nemovitostech v rozsahu vyplývajícím z povolené stavby elektrická vedení, jakož i malé stanice do rozlohy 30 m<sup>2</sup>, s příslušenstvím (dále jen "vedení"), zejména zřizovat na nemovitostech podpěrné body, přepnout nemovitosti vodiči a umisťovat v nich vedení;*

*b) vstupovat a vjíždět při stavbě, provozování, opravách, změnách nebo odstraňování vedení na příjezdné, průjezdné a vedením přímo dotčené cizí nemovitosti; 17 c) odstraňovat a oklešťovat stromoví překážející vedení (§§ 23 a 24).“<sup>64</sup>*

### **2.2.3. První energetický zákon**

Zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci byl prvním předpisem označeným jako „energetický zákon“. Účinnosti nabyl dne 1.ledna 1995. Tento zákon sjednotil zákonnou úpravu energetických oborů – výroby, rozvodu a distribuce elektřiny, plynárenství a teplárenství.<sup>65</sup>

---

<sup>62</sup> VÍCHA, Ondřej, op. cit., s. 75

<sup>63</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 21-22

<sup>64</sup> § 22 zákona č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace

<sup>65</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 28



Mezi cíle při tvorbě tohoto zákona patřilo zavedení standardních věcných břemen zřizovaných smlouvou a zapisovaných do evidence katastru nemovitostí a omezení příliš širokých oprávnění provozovatelů sítí. Zákon byl však stručný a těchto cílů bylo dosaženo pouze částečně. Nedefinoval veřejnoprávní prvek věcných břemen či omezení vlastníka vyplývající přímo ze zákona. Zápis věcných břemen do evidence katastru nemovitostí byl realizován na základě souhlasného prohlášení vyhotoveného s odkazem na ust. § 35 písm. a vyhlášky č. 190/1996 Sb., rozsah věcného břemene byl stanoven geometrickým plánem. Tento proces zahrnoval upřesnění tras vedení, doplnění stavební dokumentace a vyznačení věcných břemen geometrickými plány. Na základě zákona č. 222/1994 Sb. byla provedena privatizace subjektů podnikajících v energetických oborech, právní úprava však nebyla příliš vhodná pro regulaci vlastního výkonu podnikatelské činnosti.<sup>66</sup>

Zákon č. 222/1994 Sb. se stal mezičlánkem mezi direktivním pojetím fungování energetiky a vznikajícím liberalizovaným prostředím v energetice a v celém našem hospodářství. Jednotlivá energetická odvětví byla zakotvena ve zvláštních hlavách v druhé části zákona. Naproti tomu obecná část tohoto zákona upravovala práva provozovatelů rozvodných sítí (tzv. dodavatelů). Tato práva byla shodná pro všechna odvětví energetiky. S přijetím zákona č. 222/1994 Sb. došlo ke zrušení cenové regulace pevných paliv a o pár let později i regulace cen paliv kapalných.<sup>67</sup>

### **3. Energetická odvětví**

Následující kapitola se bude věnovat ustanovením, která se týkají věcných břemen v energetickém oboru, konkrétně rozvodu elektřiny (přenosové a distribuční soustavě), rozvodu plynu a jako posledního z těchto témat se bude věnovat tématu teplotnosti.

Distribuce elektřiny, tepla a plynu jsou jedněmi z nejdůležitějších aspektů pro zabezpečování základních potřeb obyvatelů našeho státu. Inženýrských sítí, které zasahují do jiných pozemků, se dá najít v rámci země velké množství. Proto

---

<sup>66</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 28-30

<sup>67</sup> VÍCHA, Ondřej, op. cit., s. 78

si lze odvodit, že na jejich fungování se podílí také legislativa a její aplikace do právní praxe. S tím je spojené také uchopení těchto vztahů naší veřejností, a to, jak dobře jim veřejnost rozumí.

Pokud jde o pojetí služebností z veřejnoprávních předpisů, zde je podstatný veřejný zájem. Veřejný zájem totiž představuje jeden z klíčových znaků, jenž je odlišuje od obecného práva soukromého a díky němu se tak řadí mezi veřejnoprávní služebnosti. V tomto případě, kdy se jedná o veřejný zájem, převažuje nad zájmy jednotlivců (zájem oprávněného a povinného). V souvislosti s tím lze také zmínit sítě, které mají diferencovaný právní režim – mezi ně patří sítě vodovodů, kanalizací, a dále také inženýrské sítě (distribuuující teplo, elektřinu, a v neposlední řadě také telekomunikační sítě).<sup>68</sup>

### **3.1 Současný energetický zákon**

Základním zákonem tvořícím jádro vnitrostátního energetického práva ČR je zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“). Energetický zákon definuje podmínky podnikání a výkon státní správy v energetických odvětvích. Mezi tato odvětví se řadí elektroenergetika, plynárenství, teplárenství a také sem patří práva a povinnosti fyzických a právnických osob s tím spojené. Dalšími prameny energetického práva v ČR jsou například tyto zákony: zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, zákon č. 165/2000 Sb., o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, zákon č. 97/1993 Sb., o působnosti Správy státních hmotných rezerv.

### **3.2 Rozvod elektřiny**

Pojem elektroenergetika představuje proces výroby elektřiny z různých druhů primárních zdrojů (fosilních paliv, energie vody, větru, geotermální, jaderné,

---

<sup>68</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 7

sluneční), kvalitativní přeměny energie, přenos, rozvod a její konečné využití. Proces je realizován prostřednictvím elektrizační soustavy, přenosové a rozvodné.<sup>69</sup>

Elektrizační soustava umožňuje rozvod elektřiny a jde o propojený soubor zařízení sloužící k výrobě, přenosu, transformaci a distribuci elektřiny. Její součástí jsou také elektrické přípojky, přímá vedení a systémy, které slouží k ochraně, řízení, zabezpečovací, informační a telekomunikační technice. V rámci všech těchto složek a jmenovaných aspektů poté definuje energetický zákon přenosovou a distribuční soustavu. Součástí elektrizační soustavy jsou také přípojky – ty vlastní zákazníci, a kromě nich také takzvaná přímá vedení (ty ale netvoří celistvou síť a jejich význam je velmi malý, protože nepodléhají veřejnoprávní ochraně).<sup>70</sup>

Na území České republiky existuje již zmíněná přenosová soustava, která slouží jako zajišťovací mechanismus pro přenos elektřiny v rámci státu, ale zároveň i propojuje tuzemskou elektrizační soustavu se sousedními zeměmi. Právě přenosová soustava by se dala považovat za pomyslnou páteř celé elektrizační soustavy, jelikož jsou na ní navázány další články, mezi něž patří výrobci elektřiny, odběratelé, ale také společnosti na regionální distribuční úrovni (provozující infrastrukturu po technické stránce), a umožňují tak to, aby byla elektřina dodávána koncovému zákazníkovi. Přenosová soustava má nezpochybnitelně veřejně prospěšný charakter a její provozovatel disponuje celou řadou zvláštních práv, stejně tak jako má nárok na vysokou míru ochrany veřejnoprávního charakteru. Pokud se například jedná o vztah k dalším (cizím) nemovitostem, které jsou dotčeny zařízeními přenosové soustavy, pak náleží provozovateli čtyři typy oprávnění. Samotné umístění zařízení (oprávnění dle ust. § 24 odst. 3 písm. e) energetického zákona) se řeší zřízením věcného břemene. Oproti tomu ale oprávnění na to návazné, specifictěji právo přístupu k zařízení a oprávnění, které vyplývá z existence ochranného pásma, má charakter veřejnoprávního omezení vlastnického práva.<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> VLČEK, Tomáš, ČERNOCH, Filip. *Energetický sektor České republiky*. Brno: Masarykova univerzita, 2012, s. 315, ISBN: 978-80-210-5982-5.

<sup>70</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 31

<sup>71</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 31

U nových staveb by provozovatel přenosových soustav měl zřídit věcná břemena smluvní formou přímo s vlastníkem dané nemovitosti, což je v souladu s ust. § 24 odst. 4 energetického zákona. Pokud je však vlastník neznámý, nebo nebyl určený (případně pokud nastane varianta, že existuje, ale je nečinný, nebo s ním není možné uzavřít dohodu), pak musí být zapojen příslušný vyvlastňovací úřad. Ten pak rozhodne o zřízení věcného břemene, což vychází z návrhu provozovatele přenosové soustavy. Povinností provozovatele je také během výkonu maximálně šetřit práva a povinnosti těch vlastníků, kteří mají ve svém majetku dotčené nemovitosti, což vyplývá z ust. § 24 odst. 3 písm. e) - g) energetického zákona. Distribuční soustava a zejména její provozovatel má nárok na stejnou formu veřejnoprávní ochrany, jako je tomu u provozovatele přenosové soustavy. Stejně tak u cizích nemovitostí, které jsou dotčeny zařízeními přenosové soustavy, má rovněž provozovatel distribuční soustavy stejná oprávnění. Opět je zde vycházeno z předpokladu, že umístění vlastního zařízení se řeší zřízením věcného břemene. Stejně tak najdeme obdobu i u navazujících oprávnění. Konkrétně se jedná o právo přístupu k zařízení a oprávnění, která plynou z existence ochranného pásma – ty mají povahu veřejnoprávního omezení u vlastnického práva. Pro shrnutí lze říct, že z právního hlediska jsou na tom přenosová a distribuční soustava velmi obdobně.<sup>72</sup>

### 3.3. Rozvod plynu

Plyn, jeho výroba a také jeho rozvod lze pokládat podle Trunečka za nejhistoričtější a nejstarší energetický obor, pokud jde o zaměření na oblast sítí veřejné infrastruktury. Například v hlavním městě Praze nacházíme počátky plynárenství už v první polovině devatenáctého století, kdy byla v části Prahy Karlín postavená karbonizační plynárna, která sloužila k osvětlení ulic. Jednalo se o první plynárnu, která měla na starosti veřejný rozvod plynu v českých zemích.<sup>73</sup> Pokud se však jedná o právní úpravu tohoto tématu, ta dlouhou dobu prakticky neexistovala – týkající se práv k cizím nemovitostem. V oboru samotného plynárenství pak byla činnost zákonodárců velmi omezena pouze na stanovování kritérií pro bezpečnost plynárenských zařízení.

---

<sup>72</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 32-35

<sup>73</sup> *O nás*. PRAŽSKÁ PLYNÁRENSKÁ [online]. [cit. 2023-03-27]. Dostupné z: <https://ppas.cz/o-nas>.

První právní úprava, která by byla zaměřená na veřejnou infrastrukturu, přišla se zákonem č. 177/1934 Sb., která se týkala plynárenských podniků používající výhody. Jejich koncepce oprávnění k cizím nemovitostem byla velmi podobná jako u předpisů o rozvádění elektřiny. Stejně tak i další zákon č. 67/1960 Sb. o výrobě, rozvodu a využití topných plynů stanovil podobná oprávnění plynárenského podniku ve vztahu k cizí nemovitosti, jako je tomu u režimu elektrisačního zákona. Obě právní úpravy byly sice formálně lehce odlišné, nicméně v praxi v nich nebyl v oblasti věcných břemen téměř žádný rozdíl. První jednotná právní úprava pro obě odvětví přišla s prvním energetickým zákonem (zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci). Velmi podobně, jako je tomu u distribuování elektřiny, se dá i potrubí se zemním plynem, rozdělit mezi přepravní a distribuční soustavu, přičemž přepravní soustava se dá považovat za ekvivalent přenosové soustavy. Odlišné oproti elektrisační soustavě je primárně to, že stát zde v tomto případě hraje omezenou roli, stejně tak i přirozená konkurence. Jak přepravní, tak také distribuční soustava spadají pod kontrolu skupiny RWE, která má dominantní postavení na tuzemském trhu – jak v dovozu zemního plynu, tak také v obchodování s ním.<sup>74</sup>

Energetický zákon vymezuje oprávnění provozovatele shodně jak pro přepravní, tak i pro přenosovou soustavu. Podle ustanovení § 58 odst. 2 energetického zákona vzniká také povinnost zřídit věcné břemeno. Dá se tedy říci, že vše, co platilo u přenosové soustavy ve vztahu k provozovateli, se dá aplikovat i pro přepravní soustavu. Stejně tak také z pohledu samotné právní úpravy není v podstatě žádný rozdíl ani u distribučních sítí pro distribuci plynu a elektřiny.

### **3.4. Teplárenství**

Teplárenství má v porovnání s ostatními energetickými obory odlišný charakter, protože je teplo obvykle dodáváno pouze jedním subjektem rovnou k vybraným uživatelům, kteří se nachází v okolí zdroje. Neexistuje zde žádný ekvivalent pro rozvodnou nebo přepravní soustavu.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 35-37

<sup>75</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 37-38

Energetický zákon upravuje základní pojmy související s teplárenstvím (distributor, dodavatel, dodávka, konečný spotřebitel, odběratel tepelné energie). Odběrem tepelné energie se rozumí převzetí dodávky od výrobce či distributora ke konečné spotřebě nebo dalšímu využití. Rozvod tepelné energie je označením pro dopravu, akumulaci, přeměnu parametrů a dodávku tepelné energie rozvodným tepelným zařízením. Soustavou zásobování tepelnou energií se rozumí soustava tvořená vzájemně propojeným zdrojem nebo zdroji tepelné energie a rozvodným tepelným zařízením sloužícím pro dodávku tepelné energie, a to pro účely vytápění, chlazení, ohřev teplé vody a technologické procesy, je-li provozována na základě licence na výrobu tepelné energie a licence na rozvod tepelné energie.

Energetický zákon kromě základního pojmosloví teplárenského sektoru upravuje také vztahy mezi účastníky na trhu s tepelnou energií a prohlašuje podnikání v teplárenství za podnikání ve veřejném zájmu. Dalšími předpisy významnými pro tento sektor jsou zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, zákon č. 526/1990 Sb., o cenách či zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a změně některých dalších zákonů.

Podle energetického zákona má držitel licence na rozvod tepelné energie právo zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech rozvodná tepelná zařízení, stavět podpěrné body a přetínat tyto nemovitosti potrubními trasami.<sup>76</sup> Platí zde tedy obdobná úprava jako pro další provozovatele energetických sítí a vlastník nemovité věci je provozovateli energetických sítí omezován ve výkonu vlastnického práva. Soustava zásobování tepelné energie je podle zákonodárce zřizována a provozována ve veřejném zájmu.<sup>77</sup> Provoz energetických sítí a jeho řádné fungování je tudíž zájmem společnosti namísto zájmu soukromého. Za pomocí dodávek energií je umožněno zajištění základních lidských potřeb a užívání stavebních objektů přijatelným způsobem. Distributorům tepelné energie je uloženo několik veřejnoprávních omezení. Provoz soustavy zásobování tepelné energie včetně předávacích stanic by měl být bezpečný, hospodárný a spolehlivý. To

---

<sup>76</sup> § 76 odst. 5 písm. a) zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon

<sup>77</sup> § 2 odst. 2 písm. c) bod 14. zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon

znamená, že provozovateli energetické sítě náleží povinnost zajištění veřejného zájmu, vedle oprávnění vůči vlastníkům cizích nemovitých věcí.

Energetický zákon ukládá držiteli licence na rozvod tepelné energie povinnost zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely zřizování a provozování rozvodných tepelných zařízení na cizích nemovitostech, a to smluvně nebo s vlastníkem nemovitosti.<sup>78</sup>

Pokud nastane situace, že vlastník nemovitosti je neznámý, není určen, je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný či nedošlo k dohodě s ním a zároveň jsou dány podmínky pro omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě na základě zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, může vyvlastňovací úřad rozhodnout na návrh provozovatele tepelného zařízení o zřízení věcného břemena umožňující využití této nemovitosti či její části. Lze tedy říci, že pokud nenastane dohoda mezi provozovatelem rozvodného tepelného zařízení a vlastníkem nemovitosti, napříč kterou rozvodné tepelné zařízení vede, přísluší provozovateli takového zařízení veřejnoprávní povinnost zřídit věcné břemeno pomocí zákona o vyvlastnění. Vlastníci nemovitostí často požadují, aby místo zřízení věcného břemene došlo k uzavření nájemní smlouvy. V případě uzavření nájemní smlouvy by však nedošlo k věcně právnímu zatížení příslušné pozemku, což by znamenalo nesoulad s požadavky práva, jelikož je veřejnoprávním předpisem požadováno zřízení věcného břemene. K vyvlastňovacímu řízení je nutné přistoupit, pokud vlastník nemovitosti nesouhlasí se smluvním zřízením věcného břemene.<sup>79</sup>

Přípustnost vyvlastnění nebo nuceného omezení vlastnického práva zakotvuje Listina základních práv a svobod: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> § 76 odst. 7 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon

<sup>79</sup> NOP, Michal. *K vymezení náhrady za zřízení věcného břemene v teplárenství*. In Správní právo. ISSN 0139-6005, 2019, roč. 52, č. 8, s. 424-433.

<sup>80</sup> Čl. 11 odst. 4 usnesení č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod.

Rovněž i NOZ zakotvuje, že „*ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit.*“<sup>81</sup> V případě omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění platí následující: „*Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.*“<sup>82</sup>

### 3.5. Věcné břemeno a ochranné pásmo v energetickém zákoně

Ve veřejnoprávní úpravě podnikání v elektroenergetice, plynárenství a teplárenství se lze setkat s výše již zmiňovanými instituty věcného břemene a ochranného pásma. Omezení vlastnických práv k nemovitým věcem k ochraně energetických děl bylo v československém právním řádu označeno v elektrisačním zákoně jako „ochranné pásmo“. Zákonná ustanovení týkající se ochranných pásem měla retroaktivní působnost a platila i pro zařízení zřízená před datem účinnosti elektrisačního zákona. Vláda ve svém nařízení č. 29/1959 Sb., o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu vymezila rozsah ochranných pásem energetických děl, jejich úpravu a druhy činnosti, které v nich nebo v jejich blízkosti byly omezeny nebo zakázány. Uvedené nařízení stanovilo, že na právní poměry v této oblasti je třeba subsidiární užití ustanovení elektrisačního zákona.<sup>83</sup>

Ochranné pásmo definuje současný energetický zákon následovně: „*Ochranným pásmem se rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti zařízení pro výrobu či rozvod tepelné energie, určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Ochranné pásmo vzniká dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby nebo společného povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo dnem, kdy nabude právních účinků územní souhlas s umístěním stavby, pokud není podle stavebního zákona vyžadován ani jeden z těchto dokladů, potom dnem uvedení zařízení pro výrobu či rozvod tepelné energie do provozu.*“<sup>84</sup>

---

<sup>81</sup> § 1038 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>82</sup> § 1039 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.

<sup>83</sup> HANDRLICA, Jakub. *Ochranná pásma ropovodů a produktovodů nově*. Revue pro právo a technologie [online]. 2016, 7(13), 24 [cit. 2023-03-24]. Dostupné z: <https://journals.muni.cz/revue/article/view/5247/pdf>

<sup>84</sup> § 87 odst. 1 energetického zákona



V případě věcného břemene lze zde hovořit o odkazu na institut soukromého práva, naproti tomu ochranné či bezpečnostní pásmo představuje institut veřejného práva, který odráží veřejný zájem na ochraně specifického zařízení a slouží předejití případných havárií.<sup>85</sup> Právní úprava v oblasti podnikání v energetických odvětvích obsahuje mimo jiné kromě věcného břemena a ochranného pásma i další omezení, například oprávnění držitele licence zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech vlastní telekomunikační síť k řízení, měření a zabezpečování a automatizaci provozu energetické soustavy a k přenosu informací pro činnost výpočetní techniky a informačních systémů, vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, stavebními úpravami, opravami a provozováním soustavy apod.<sup>86</sup>

Vznik ochranného, resp. bezpečnostního pásma je dle výše zmiňovaného ustanovení (ust. § 87 odst. 1 energetického zákona) dán dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby nebo územního souhlasu s umístěním stavby. Není tedy dán okamžikem faktického zřízení zařízení na nemovité věci, ale nastává ještě před okamžikem jeho zřízení. V oblasti podnikání v energetických odvětvích je držitel licence povinen zřídit za účelem zřízení a provozu zařízení na cizí nemovité věci s vlastníkem věcné břemeno. Právní úprava nevyžaduje u těchto omezení jejich současný vznik. Vznik ochranného pásma je tedy podle veřejnoprávní úpravy vázán právní mocí úředního rozhodnutí a zároveň je v mnoha ustanoveních stanoven rozměr pásma. Odkazem na soukromoprávní úpravu je zde uložení povinnosti provozovateli zřídit věcné břemeno, které umožňuje využít cizí nemovitost nebo její část za účelem „zřízení a provozu zařízení na cizí nemovitosti“. Právní úprava vymezuje rozsah věcného břemene nezávisle na rozsahu ochranného pásma, jelikož není vyloučen vznik obou těchto omezení v různých časových okamžicích.<sup>87</sup>

---

<sup>85</sup> HANDRLICA, Jakub. *Věcné břemeno a ochranné pásmo v energetickém zákoně. Právní rozhledy* [online]. 2014, (21), s. 731 [cit. 2023-03-24]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7giyv6427g4ztc&groupIndex=13&rowIndex=0&refSource=search-facets>

<sup>86</sup> HANDRLICA, Jakub, op. cit.

<sup>87</sup> HANDRLICA, Jakub, op. cit.

Rozsah ochranného pásma nemůže ovlivnit držitel licence, nýbrž jej zakotvuje zákon: „*Ochranné pásmo je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách zařízení na výrobu či rozvod tepelné energie ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo k tomuto zařízení a vodorovnou rovinou, vedenou pod zařízením pro výrobu nebo rozvod tepelné energie ve svislé vzdálenosti, měřené kolmo k tomuto zařízení a činí 2,5 m*“.<sup>88</sup>

Energetický zákon upravuje režim ochranného pásma a věcného břemene odlišně. Odlišnosti dosvědčuje i judikatura a odborná literatura. Truneček ve své knize uvádí, že samotná existence ochranného pásma není věcným břemenem. Ochranné pásmo představuje omezení vlastníka, omezuje jej ze zákona a nesvědčí konkrétnímu oprávněnému. Tím se odlišuje např. od práva přístupu k zařízení. Ochranné pásmo zároveň působí *erga omnes*.<sup>89</sup>

Odlišnosti uvádí také Bradáč: „*Shoda omezení vlastnického práva s věcnými břemeny spočívá v tom, že vlastník je uloženými povinnostmi omezen v realizaci užitné hodnoty své věci. Odlišnost spočívá v tom, že není určen nositel práva korespondujícího uloženému omezení (výjimku tvořila úprava ochranných pásem vodních zdrojů – zák. č. 138/1973 Sb. po novelizaci provedené zákonem č. 14/1998 Sb. [...]). Pokud jde o vznik omezení, je zde nápadná podobnost se vznikem věcných břemen ex lege.*“<sup>90</sup>

Podle Hanrdlicy mají instituty věcného břemene a ochranného pásma odlišný charakter a nelze je zaměňovat. Tyto odlišnosti mají praktické důsledky, například pokud jde o okamžik vzniku práv a povinností, dobu jejich trvání, zánik a náhrady za existující omezení.<sup>91</sup>

Komentář energetického zákona uvádí, že ochranné pásmo má povahu veřejnoprávního omezení vlastnického práva k nemovitým věcem. Vlastník zatížená nemovitá věc je omezen ve svých oprávněních plynoucích z jeho vlastnického práva k předmětné nemovité věci. Institut ochranného pásma je

---

<sup>88</sup> § 87 odst. 2 energetického zákona

<sup>89</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 44

<sup>90</sup> BRADÁČ, Albert a kol., op. cit., s. 99

<sup>91</sup> HANDRLICA, Jakub, op. cit.

odlišný od ostatních forem omezení vlastnického práva k nemovitým věcem (např. od zákonného věcného břemene vznikajícího k dotčeným nemovitostem na základě zákona a od věcného břemene zřizovaného na základě smlouvy s vlastníkem dotčené nemovitosti).<sup>92</sup>

### 3.6. Náhrada za zřízení věcného břemene

Pokud na pozemku vzniká věcné břemeno, stává se součástí znaleckého oceňování. Zatížený pozemek věcným břemenem a ochranné pásmo někdy bývá znalci oceňován stejnou hodnotou. Vyvstává otázka, zda je to tak správně. Popisovaná praxe spíše neodpovídá stanoviskům v ustálené judikatuře soudů a odborné literatuře. Vlastník pozemku je mnohem méně zatížen existencí ochranného pásma na jeho vlastním pozemku než vlastním věcným břemenem, kde se nachází rozvodné tepelné zařízení. Předmětem další otázky je skutečnost, zda je vlastník pozemku, na němž vzniká ochranné pásmo omezen do té míry, aby mu příslušela náhrada.<sup>93</sup>

Handrlica uvádí, že vlastníkoví pozemku náhrada ze omezení plynoucí z ochranného pásma nepřísluší: *„Ochranné pásmo má za cíl ochranu veřejného zájmu, konkrétně slouží k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Omezení, plynoucí z těchto územních omezení tedy patří do kategorie veřejnoprávních omezení vlastnického práva, za které dotčenému vlastníkoví nepřísluší náhrada“*.<sup>94</sup>

Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1022/2014 uvádí: *„Ochranným pásmem se rozumí zvlášť vymezené území, v němž se zakazují nebo omezují určité činnosti z důvodu veřejného zájmu. Existence ochranného pásma může vyplývat ze zákona nebo z podzákoného právního předpisu, popř. může být zákonným důsledkem jiného správního aktu, nebo je ochranné pásmo přímo stanoveno správním aktem. Jádrem ochranného pásma*

---

<sup>92</sup> EICHLEROVÁ, Kateřina a kol. *Energetický zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 1292, ISBN: 978-80-7552-412-6.

<sup>93</sup> NOP, Michal. *K vymezení náhrady za zřízení věcného břemene v teplárenství*. In *Správní právo*. ISSN 0139-6005, 2019, roč. 52, č. 8, s. 424-433.

<sup>94</sup> HANDRLICA, Jakub. *Ochranná pásma ropovodů a produktovodů nově*. *Revue pro právo a technologie* [online]. 2016, 7(13), 24 [cit. 2023-03-24]. Dostupné z: <https://journals.muni.cz/revue/article/view/5247/pdf>

*bývá určitá stavba nebo jiný objekt (Hendrych, D. a kol. Právníký slovník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009). Jelikož ochranným pásmem dochází k omezení vlastnického práva, lze v obecné rovině uvažovat o tom, že vlastníkoví za omezení jeho vlastnického práva náleží náhrada podle čl. 11 odst. 4 Listiny.*<sup>95</sup>

---

<sup>95</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1022/2014.

## 4. Telekomunikace

### 4.1. Původní právní úprava elektronických komunikací

Při pohledu do historie na první právní úpravu pro telekomunikace je možné dohledat zákon č. 33/1922 Sb., o užití dopravních cest a nemovitostí pro telegrafy. Tento zákon stavěl na předpokladu, že telekomunikace byly v drtivé většině případů umístěny paralelně vedle pozemních komunikací a drah. Pod pojmem telegraf se podle § 1 nařízení vlády č. 21/1923 Sb., rozuměl *“telegraf drátový, radiotelegraf, telefon, radiotelefon, veškerá zařízení signálová, jež se uvádějí v činnost elektrickou energií a potrubní pošta”*. Z tohoto pojetí významu pojmu lze říct, že se velmi blížil dnešnímu pojmu a také významu elektronických komunikací.

Právní úprava ohledně telekomunikací předpokládala, že umístění telegrafního vedení bylo přímo na dopravních cestách. A pouze tehdy, pokud by to takto nebylo možné provést, pak nastala možnost, že mohla být dotčena i nemovitost nacházející se mimo tuto dopravní cestu (ať už se jednalo o nemovitost veřejnou nebo soukromou, v obou případech se postupovalo tímto způsobem). Podle § 6 zákona č. 33/1922 Sb. mohla telegrafní správa bezúplatně a oprávněně užívat cizí nemovitosti. Pokud se něco řešilo, pak to byla jen možná náhrada vzniklých škod vůči vlastníkovi dotčených nemovitostí – ta se řešila buďto jednorázově, anebo takzvaným ročním důchodem. Na tato oprávnění se ovšem nevztahovala ustanovení o vydržení a promlčení a ani se k těmto oprávněním nedělal zápis do pozemkové knihy.<sup>96</sup>

Je také podstatné uvést, že z historického pohledu nebyla tato oprávnění označována jako služebnosti, nicméně přesto měla charakter věcně právních účinků. A to proto, že dotčené nemovitosti zatěžovala během doby, kdy na této nemovitosti telegrafní zařízení stálo. V momentě, kdy nastala škoda, a muselo dojít k její jednorázové náhradě, bylo prakticky zakázáno, aby nárok na tuto náhradu vznesl právní nástupce vlastníka, který ji přijal. Dá se také říct, že tato náhrada škody se dá považovat za velmi podobnou jako je dnes náhrada za zřízení věcného břemene – ta rovněž má za cíl kompenzovat majetkové újmy povinného. Z historického pohledu proto jde o vzor pro věcná břemena vzniklá ze zákona.

---

<sup>96</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 107-108

Existuje také odlišnost, pokud se podíváme na srovnání s věcnými břemeny podle elektrisačního zákona, a to konkrétně ve způsobu určení výše náhrady. Jednalo se o škodu, která byla způsobena například rekonstrukcí, dále také zavedením nebo odstraněním vedení. Náhrada se stanovovala dohodou, případně pokud nebylo možné ji stanovit dohodou, pak v rámci nesporného řízení na okresním soudě. Okresní soud byl stanoven podle toho obvodu, kde byla také zatížená nemovitost. Podle ust. § 10 zákona č. 33/1922 Sb. bylo možné také vyvlastnění, o čemž rozhodoval zemský politický úřad. Předmětem vyvlastnění pak bylo vlastnictví, ale i služebnost (mohlo se jednat jak o trvalou služebnost, tak i o služebnost dočasnou). Dále lze nalézt také úpravu institutu věcných břemen stěžejními normami v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb., účinném od 1. ledna 1951 do 1. 4. 1964, v němž věcná břemena byla upravena v hlavě deváté a definována tak, že omezují vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že bude vlastník povinen se něčeho zdržet, něco strpět, případně také něčeho činit.<sup>97</sup>

Až do roku 1964 platil zákon č. 33/1922 Sb., ten později nahradil zákon č. 110/1964 Sb. o telekomunikacích, který v oblasti telekomunikací nabývá podobně velkého významu, jako je tomu u elektrisačního zákona v oblasti energetiky. Oba zákony vycházely z koncepce věcných břemen ze zákona. V ust. § 12 citovaného zákona bylo pro organizace spojů přiznáno povolení či oprávnění k provozu telekomunikačních vedení (a to nad zemí i pod zemí), na cizí nemovitosti. Součástí povolení bylo také používat veškeré opěrné a vytyčovací body, stejně tak jako se mohlo vstoupit nebo vjet automobilem během provozu, projektování, či jiných změnách týkajících se telekomunikačních zařízení.

Všechna uvedená oprávnění byla věcným břemenem vázaným k dotčené nemovitosti a nebylo nutné ji zapisovat do evidenčního listu nemovitostí. Při pohledu na téma věcných břemen jako takových se proto jedná o významnou odlišnost v porovnání s právní úpravou, která této právní úpravě předcházela. U elektrisačního zákona a předchozí právní úpravě lze říci, že byly postavené na konceptu duality právního vztahu k cizí nemovitosti, zde je pak možné rozlišovat v celkovém měřítku všech oprávnění daného provozovatele infrastruktury veřejného charakteru věcná břemena taková, která mají nějaký veřejnoprávní prvek, přesto

---

<sup>97</sup> §166 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

však formálně vyplývají ze soukromoprávního institutu pro věcná břemena, a dále čistě veřejnoprávní omezení pro vlastnické právo.

Poté, co došlo k novelizaci zákona č. 253/1995 Sb., bylo od roku 1995 přiznáno kompletně všem vlastníkům (případně i nájemcům) právo na náhradu. Kdyby například nedošlo k dohodě o výši náhrady, pak by ji určil soud, a to na základě podané žádosti ze strany nájemce nebo vlastníka. Byla také upravena náhrada za škodu, která by byla způsobena na konkrétní nemovitosti (případně na jejím příslušenství) během stavění, provozování, opravování, změnách, či případném odstranění telekomunikací.

Uvedený zákon č. 110/1964 Sb. měl účinnost až do července roku 2000, poté je však nahradil zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a změně dalších zákonů. Z pohledu věcných břemen ze zákona u telekomunikací je možné říci, že vznikla podstatně později, než jako tomu bylo u energetiky. V období 90. let docházelo k velkému rozvíjení telekomunikačních sítí, a dá se říci, že pozdější vznik právě věcných břemen v tomto ohledu situaci lehce usnadnil.<sup>98</sup>

V zákoně č. 151/2000 Sb. jsou zakotvena také věcná břemena k budovám, kdy zákon opravňuje ve veřejném zájmu zřídit a provozovat v cizí budově vnitřní telekomunikační rozvody, přípojná telekomunikační vedení a další potřebné části, avšak musí k tomu dojít po dohodě s vlastníky budovy. V porovnání s věcnými břemeny u pozemků jde o vnitřní rozvody – ty samotnou budovu zhodnocují a novým poskytovatelům umožní větší výběr pro připojení budovy.<sup>99</sup>

## **4.2. Současný zákon o elektronických komunikacích**

Elektronické komunikace (telekomunikace) jsou v současnosti upravené zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích. Motivem pro to, aby byla přijata nová právní úprava, bylo zejména schválení nového regulačního rámce Evropských společenství (jak uvádí důvodová zpráva), který se již nezaměřoval pouze na telekomunikace, ale na elektronické komunikace jako takové, což je ve své podstatě rozšíření oblasti telekomunikačních služeb - zejména díky tomu, že

---

<sup>98</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 109-111

<sup>99</sup> § 90 odst. 1 písm. b) zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích

začalo docházet ke konkurenci v rámci telekomunikací a kromě toho i k extrémně rychlému technologickému rozvoji mobilních a datových sítí. Cílem právních úprav bylo zejména kodifikovat postup pro užívání nemovitosti jinými vlastníky k tomu, aby stavěli zařízení, která tvoří síť elektrokomunikací, budou usnadňovat vyvlastnění (dřívější právní úprava to sice umožňovala, nicméně praxe ukazovala, že šlo o téměř nemožnou realizaci), stejně tak i zajišťovat hladké přecházení těch oprávnění, která již existují, na právní nástupce původních zřizovatelů sítí, a hlavně také s ohledem na chystanou privatizaci.<sup>100</sup>

Podnikatel, který zajišťuje veřejnou komunikační síť, má oprávnění k umístování nadzemního a podzemního komunikačního vedení pro veřejné komunikační síť, což vyplývá z ustanovení § 104 zákona č. 127/2005 Sb., ale pro to, aby tento výkon mohl vykonávat, musí uzavřít s vlastníkem nemovitosti smlouvu v písemné podobě, která se týká budoucího zřízení věcného břemene ve vztahu k té části nemovitosti, která by byla skutečně dotčena.<sup>101</sup> Pokud by nedošlo k uzavření této písemné smlouvy, případně pokud není vlastník prokazatelně známý či určený, nebo je také nečinný, může rozhodnout o zřízení věcného břemene příslušný vyvlastňovací úřad podle zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění, jak již bylo obdobně uvedeno v předchozí kapitole.

Podnikatel, který zajišťuje výstavbu veřejné komunikační sítě, má také oprávnění ke vstupu či vjezdu na cizí nemovitost, ale pouze v rozsahu nezbytně nutném pro přípravování projektu, oprav, případně i v rámci údržby telekomunikačního vedení. Je ovšem nutné, aby jednotlivé úkony vykonával po prokazatelném oznámení vlastníkov (či alternativně musí být informován také správce dotčené nemovitosti nebo její uživatel). Podmínkou také je, aby oznámení bylo doručeno dostatečně dlouho dopředu. Bez vyrozumění vlastníka je možné vstoupit na pozemek a dostat se k zařízení pouze tehdy, když by došlo k havárii. Souhrnně lze tedy zhodnotit, že zákon o elektronických komunikacích dělí oprávnění toho, kdo veřejnou infrastrukturu provozuje, na věcná břemena vymezená smlouvou či rozhodnutím o vyvlastnění, a na veřejnoprávní omezení vznikající tak, že vůbec dojde k umístění veřejné infrastruktury. Pokud by došlo ke

---

<sup>100</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 109

<sup>101</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 111-113



sporu v tématu rozsahu uvedených oprávnění, pak rozhoduje o sporu příslušný stavební úřad, a spolupracuje společně s Českým telekomunikačním úřadem.<sup>102</sup>

Za nejvýznamnější změnu lze podle Trunečka považovat přechod oprávnění z věcných břemen na právní nástupce podnikatelů, kteří zajišťují veřejnou komunikační síť, a to primárně z toho důvodu, že se naskytují časté změny ze strany toho, kdo síť veřejné infrastruktury provozuje, čímž je vyřešený i problém s přechodem těchto oprávnění také do budoucna.

## 5. Vodovody a kanalizace

Vodovodní a kanalizační síť jsou nejstaršími rozvodnými sítěmi. Jejich kořeny sahají až do období Starověkého Říma. Nepatří mezi síť energetické nebo elektronické komunikace, ale i zde se lze setkat s věcnými břemeny s veřejnoprávním prvkem.

Problematika vodovodů a kanalizací nebyla vždy upravená vlastním zákonem, až do 31. 12. 2001 byla úprava vodovodů a kanalizací obsažena v tehdejší vodní zákoně č. 138/1973 Sb. (vodní zákon, který předcházel současnému vodnímu zákonu č. 254/2001 Sb.) a prováděcí vyhlášce č. 144/1978 Sb., o veřejných vodovodech a veřejných kanalizacích. Právní úprava se však projevovala jako nedostačující vzhledem k faktu, že v oblasti vodovodů a kanalizací, které byly dříve veřejné, nastala privatizace. Vlastníky vodovodů a kanalizací sloužících k veřejné potřebě se staly obce, právnické osoby, účelová sdružení obcí, zemědělská družstva, průmyslové podniky a také i fyzické osoby. Po privatizaci dříve veřejných vodovodů a kanalizací navrhovaný zákon vytvořil nové právní pojetí oblasti vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu a nahradil dosavadní právní úpravu této oblasti, která byla vymezena pouze podzákonnými předpisy (vyhláška č. 144/1978 Sb., ve znění vyhlášky č. 185/1988 Sb.).

Nová právní úprava zároveň zabezpečila slučitelnost práva České republiky s předpisy Evropských společenství. Právní oblast vodovodů a kanalizací je regulována Evropskou unií, a to konkrétně směrnicí 2000/60/ES, stanovující rámec

---

<sup>102</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 113-115

pro činnost Společenství v oblasti vodní politiky, směrnicí 75/440/EHS o požadované jakosti povrchových vod určených k odběru pitné vody v členských státech a směrnicí 91/271/EHS o čištění městských odpadních vod.<sup>103</sup>

## 5.1. Zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích

Zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vodovodech a kanalizacích“) byl schválen v roce 2001 s účinností od 1. ledna 2002. Od nabytí účinnosti byl mnohokrát novelizován, poslední změnu představuje zákon č. 544/2020 Sb., ze dne 1. prosince 2020. Rozdílem vůči platnému energetickému zákonu a zákonu o elektronických komunikacích je skutečnost, že zákon o vodovodech a kanalizacích neobsahuje přechodné ustanovení o zachování oprávnění k cizím nemovitostem vzniklých před účinností tohoto zákona. Věcná břemena zanikla společně s účinností zákona o vodovodech a kanalizacích. V následujících odstavcích uvedu zákonná vymezení pojmů vodovod a kanalizace.

*„Vodovod je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující vodovodní řady a vodárenské objekty, jimiž jsou zejména stavby pro jímání a odběr povrchové nebo podzemní vody, její úpravu a shromažďování. Vodovod je vodním dílem.“<sup>104</sup>*

*„Kanalizace je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující kanalizační stoky k odvádění odpadních vod a srážkových vod společně nebo odpadních vod samostatně a srážkových vod samostatně, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace. Odvádí-li se odpadní voda a srážková voda společně, jedná se o jednotnou kanalizaci a srážkové vody se vtokem do této kanalizace přímo, nebo přípojkou stávají odpadními vodami. Odvádí-li se odpadní voda samostatně*

---

<sup>103</sup> CHALOUPKA, Vladimír a kol. *Zákon o vodovodech a kanalizacích s prováděcí vyhláškou a podrobným komentářem po velké novele včetně dopadů nového občanského zákoníku k 1.4.2014*, 4. vydání. Praha: Soudy, 2012, s. 12, ISBN: 978-80-86846-56-9.

<sup>104</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

*a srážková voda také samostatně, jedná se o oddílnou kanalizaci. Kanalizace je vodním dílem.*<sup>105</sup>

Vodovody a kanalizace tvoří veřejnou technickou infrastrukturu, jsou tedy veřejně prospěšnými stavbami ve smyslu ust. § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) a zároveň inženýrskými sítěmi podle ust. § 509 NOZ. Důvodová zpráva NOZ považuje vodovody a kanalizace za nemovité věci, u kterých se však neprovádí zápis do katastru nemovitostí, nýbrž se evidují v majetkové evidenci vodovodů a kanalizací. Vodovody a kanalizace vyžadují vždy územní rozhodnutí a stavební povolení, popř. veřejnoprávní smlouvu či posouzení autorizovaným inspektorem.<sup>106</sup> Vodovodní přípojkou se podle ust. § 3 odst. 1 zákona o vodovodech a kanalizacích rozumí samostatná stavba tvořená úsekem potrubí od odbočení z vodovodního řadu k vodoměru, a není-li vodoměr, pak k vnitřnímu uzávěru připojeného pozemku nebo stavby.<sup>107</sup>

Na rozdíl od vodovodu nebo kanalizace není vodovodní přípojka vodním dílem. Kanalizační přípojka je vymezena v ust. § 3 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích jako samostatná stavba, která je tvořena úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě. Kanalizační přípojka rovněž není vodním dílem.<sup>108</sup> Vodovodní a kanalizační přípojky jsou samostatnými věcmi v právním slova smyslu a jsou obecnými stavbami povolovanými obecnými stavebními úřady, k jejichž realizaci postačí územní souhlas, na základě ust. § 96 odst. 2 písm a) a ust. § 103 odst. 1 písm. e) bod 10 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

Vztah provozovatele rozvodných sítí a majitele nemovitostí je v tomto zákoně upraven podobně jako v energetickém zákoně č. 222/1994 Sb. před novelou zákonem č. 83/1998 Sb. V zákoně jsou zahrnuta věcná břemena přiznávající právo provozovatelům vstupovat na cizí pozemky: „*Vlastník vodovodu nebo kanalizace je oprávněn za účelem kontroly, údržby nebo stavební úpravy vodovodu nebo kanalizace vstupovat a vjíždět na příjezdné, průjezdné a vodovodem nebo kanalizací přímo dotčené cizí pozemky, a to způsobem, který co nejméně zatěžuje*

---

<sup>105</sup> § 2 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

<sup>106</sup> CHALOUPKA, Vladimír a kol., op. cit., s. 20-21

<sup>107</sup> § 3 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

<sup>108</sup> § 3 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

*vlastníky těchto nemovitostí. Stejně oprávnění má i provozovatel za účelem plnění povinností spojených s provozováním vodovodu nebo kanalizace.*"<sup>109</sup> V ust. § 7 odst. 2 zákon přiznává stavebníkovi a vlastníkovi právo umisťovat tabulky vyznačující polohu vodovodu či kanalizace: „*Stavebník a vlastník vodovodu nebo kanalizace mají právo umisťovat na cizí pozemek nebo stavbu tabulky vyznačující polohu vodovodu nebo kanalizace.*“<sup>110</sup>

V případě zřizování věcných břemen pro realizaci vodovodů a kanalizací na cizích pozemcích je třeba vycházet z § 1257 NOZ a násl. Pozemkovou služebnost, která je zakotvena v ust. § 1267 a § 1268 NOZ je možno využít pouze pro přípojky, v případě vodovodních řadů a kanalizačních stok chybí nemovitost, v jejíž prospěch se daná služebnost zřizuje. Služebnosti pro realizaci vodovodních řadů a kanalizačních stok jsou služebnostmi osobního charakteru a podle ust. § 1302 NOZ jsou převoditelné pouze v rámci převodu či přechodu závodu. Ve výše zmiňovaném ust. § 7 zákona o vodovodech a kanalizacích jsou upravena zvláštní práva a povinnosti stavebníka, vlastníka a provozovatele vodovodu nebo kanalizace při jejich údržbě a provozování.

Na základě ust. § 32 odst. 1 písm. b) a § 33 odst. 1 písm. b) zákona o vodovodech a kanalizacích může pokuta za znemožnění vstupu na pozemky či stavby v souvislosti s údržbou vodovodu nebo kanalizace za účelem splnění povinností spojených s provozováním vodovodu nebo kanalizace dosahovat do výše 50 tis. Kč. Právo vlastníka a provozovatele vstupovat na cizí pozemky nebo stavby za účelem údržby, stavební úpravy či provozování vodovodu nebo kanalizace je možné vykonávat pouze za splnění určitých podmínek chránících vlastníky dotčených pozemků či staveb a jejich uživatele. Umožnění vstupu na pozemky za účelem provozu a provádění údržby vodovodů a kanalizací vlastníkům přiznává také ust. § 60 vodního zákona (zákon č. 254/2001 Sb.). Podle ustanovení § 7 odst. 6 zákona o vodovodech a kanalizacích přecházejí práva a povinnosti na právní nástupce stavebníka, vlastníka a provozovatele vodovodu nebo kanalizace. Věcná břemena v oblasti vodovodní a kanalizační sítě vznikají na základě smlouvy.

---

<sup>109</sup> § 7 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

<sup>110</sup> § 7 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

Pokud nelze dojít k dohodě, existuje možnost užití institutu vyvlastnění ke zřízení věcného břemene.

## 6. Porovnání věcných břemen v českém právním systému s jiným právním systémem

### 6.1 Věcná břemena v německém právním systému

Jedním ze zdrojů inspirace byla pro zákonodárce při práci na tvorbě občanského zákoníku také německá právní úprava. Německý občanský zákoník „Bürgerliches Gesetzbuch“ (dále jen BGB) je základním právním předpisem německého občanského práva. Byl přijat v roce 1896 a účinný je od 1. ledna 1900 až do současnosti. V roce 2002 proběhla novelizace v oblasti závazkového práva. BGB ovlivnil kodifikaci občanského práva v mnoha zemích. Tvoří jej pět knih (obecná část, závazkové právo, věcná práva, rodinné právo a dědické právo).<sup>111</sup>

Věcná břemena v německém právním systému patří mezi věcná práva k užívání věci nebo práva obsahově či časově omezená. Věcná břemena upravená v německém občanském zákoníku představují pouze část zákonem přípustných věcných práv. Kromě nich existují úpravy podle zemského práva, které mají podobný charakter jako věcná břemena a které mají rovněž praktický význam. Úplný právní systém věcných práv dosud nebyl vytvořen. Úprava v BGB vychází z římského práva. Z římského práva pochází zejména rozlišení mezi věcnými břemeny a osobními věcnými břemeny.<sup>112</sup>

Institut věcných břemen je obsažen v třetí knize BGB. Konkrétně pak v § 1018-1093. Patří sem *Grunddienstbarkeiten*, neboli věcná břemena pojící se s určitou nemovitostí, dále právo požívací *Nießbrauch* (*Nießbrauch an Sachen*, *Nießbrauch an Rechten*, *Nießbrauch an einem Vermögen*) a poslední skupinou jsou tzv. omezená osobní břemena čili *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit*.<sup>113</sup>

---

<sup>111</sup> PALANDT, Otto, BASSENGE, Peter. *Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz (Auszug), BGB Informationspflichten-Verordnung, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz, gewaltschutzgeetz (Auszug), 63., neubearbeitete Auflage*, München: C.H.BECK, 2004, s. 2475, ISBN: 9783406565915.

<sup>112</sup> QUACK, Friedrich, REBMANN, Kurt, SÄCKER, Franz. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 8: Sachenrecht §§ 854-1296, WEG, ErbbauRG. 8. Vydání*. München: C.H. Beck, 2020, s. 1793, ISBN: 3406305423.

<sup>113</sup> PALANDT, Otto, BASSENGE, Peter, op. cit., s. 1464

Rozdílem oproti naší právní úpravě je absence vyjmenování jednotlivých druhů věcných břemen v německé právní úpravě.

### **6.1.1. Grunddienstbarkeit (věcná břemena spojená s vlastnictvím určité nemovitosti)**

Tento typ věcných břemen je zakotven v § 1018-1029 BGB. „*Věcná břemena týkající se nemovitosti slouží k tomu, aby oprávnění vlastníka panujícího pozemku bylo rozšířeno na jiný pozemek.*“<sup>114</sup>

Takto definuje věcná břemena týkající se určité nemovitosti učebnice Hanse Prüttinga. Rozšíření je možné třemi způsoby. Jedná se o právo užívat služební pozemek v jednotlivých vztazích, právo zakázat provedení určitých jednání na služebném pozemku a vyloučení oprávnění, která vyplývají z vlastnictví služebného pozemku oproti vlastnictví panujícího pozemku.<sup>115</sup>

### **6.1.2 Nießbrauch – právo poživací**

Na základě ust. § 1030 BGB lze věc zatížit tak, aby byl oprávněný schopen věc požívat a brát z ní užítky. Charakteristikou poživacího práva se je skutečnost, že se vztahuje na veškeré požívání zatížené věci, nepřechází na dědice a nelze jej zcizit. Zároveň se poživací právo nevztahuje jen na věci, ale i na práva (podíl na zisku akcionáře, pohledávka, hypotéka).<sup>116</sup>

Právo poživací je stejně jako omezené osobní věcné břemeno podle § 1090 BGB konstruováno jako subjektivní osobní právo. Může být proto sjednáno pouze ve prospěch konkrétní osoby. Podle § 1030 odst. 2 BGB lze užívací právo omezit vyloučením jednotlivých způsobů užívání. V tomto případě si strany mohou vybrat mezi užívacím právem a omezeným osobním věcným břemenem podle toho, zda chtějí omezit užívání pozemku v jednotlivých ohledech.<sup>117</sup>

---

<sup>114</sup> PRÜTTING, Hans. *Sachenrecht, ein Studienbuch*, 35. Vydání, München: C.H. Beck 2014, s. 380, ISBN: 978-3-406-73045-0.

<sup>115</sup> BREHM, Wolfgang. *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000, ISBN: 3161473892.

<sup>116</sup> BREHM, Wolfgang, op. cit., s. 346.

<sup>117</sup> QUACK, Friedrich, REBMANN, Kurt, SÄCKER, Franz, op. cit., s. 1799

### 6.1.3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – omezená osobní břemena

Ustanovení § 1090 BGB zakotvuje institut omezeného osobního břemena jakožto právo individuálně určené osoby užívat služebnou věc ke svému prospěchu. Toto oprávnění svědčí pouze této osobě. Dále podle ust. § 1092 BGB je takové věcné břemeno nepřevoditelné, avšak výjimka může nastat v případě právnických osob veřejného či soukromého práva.<sup>118</sup>

Mezi zvláštní formy omezených osobních břemen můžeme zařadit právo na bydlení tzv. *Wohnungsrecht*, které zakotvuje ust. § 1093 BGB. První odstavce uvedeného ustanovení zakotvuje právo užívat budovu nebo část budovy jako byt s vyloučením vlastníka z tohoto oprávnění. Druhý odstavec ustanovení umožňuje oprávněnému ubytovat v bytě členy rodiny.<sup>119</sup>

## 6.2 Věcná břemena v polském právním systému

Věcná břemena jsou v polském právním systému zakotvena v polském občanském zákoníku „*Kodeks cywilny*“ (dále jen K.c.). Představují jeden z typů omezen vlastnického práva. Jejich podstatou je zvýšení užitečnosti panující nemovitosti nebo slouží k uspokojení potřeba konkrétní osoby. Věcná břemena k jiným účelům není možné zřídit.<sup>120</sup>

Existují tři druhy věcných břemen: pozemkové (*gruntowe*), osobní (*osobiste*) a přenosové (*przesyłu*). Dále lze věcná břemena rozdělit na aktivní a pasivní.<sup>121</sup> Jako aktivní věcné břemeno lze označit právo oprávněného užívat cizí věc stanoveným způsobem. Do této kategorie můžeme zařadit například právo průchodu a průjezdu. Naproti tomu pasivním věcným břemenem je povinnost vlastníka zatížené nemovitosti zdržet se určité činnosti, k níž by byl jakožto vlastník oprávněn, příkladem může být výstavba plotu. Věcným břemenem může být i povinnost provést konkrétní opatření ve prospěch vlastníka nemovitosti nebo

---

<sup>118</sup> BREHM, Wolfgang, op. cit., s. 340

<sup>119</sup> § 1093 BGB, německý občanský zákoník

<sup>120</sup> GNIEWEK, Edward. *Prawo rzeczowe*. 7. vydání. Warszawa: C. H. Beck, 2008, s. 202-203, ISBN: 978-83-8235-134-7.

<sup>121</sup> GNIEWEK, Edward, op. cit., s. 209-210,



oprávněné osoby. Rozsah věcného břemene záleží na dohodě smluvních stran. V případě, že není ujednáno jinak, posuzují se podle zásad sociálního soužití a na základě místních zvyklostí (Art. 287 K.c.). Stejně tak jako u nás, platí i v Polsku zásada, že by povinný z věcného břemene měl být zatěžován co nejméně a je přímo zakotvena v Art. 288 K.c.<sup>122</sup>

Možnostmi vzniku věcných břemen jsou vznik na základě smlouvy, prohlášením vlastníka zatížené nemovitosti, soudním rozhodnutím, správním rozhodnutím či vydržením. Zřízení věcného břemene soudním rozhodnutím je možné v případě vypořádání neoprávněné stavby, spoluvlastnictví nebo pokud zřizuje nezbytnou cestu. Pokud vlastník nedisponuje dostatečným přístupem k veřejné silnici, může věcné břemeno nezbytné cesty zřídit soud na žádost vlastníka (Art. 145. § 1 K.c.). Takové věcné břemeno pak přechází na každého dalšího vlastníka. V případě osoby odlišné od vlastníka lze toto věcné břemeno také zřídit, bude se však jednat pouze o osobní břemeno (Art. 146 K.c.).<sup>123</sup>

Dále je možné zřídit věcné břemeno také ve prospěch zemědělského družstva (Art. 286 K.c.).<sup>124</sup> Soud při svém rozhodování o zřizování nezbytné cesty zohledňuje potřeby oprávněného, nejnižší míru zatížení povinného a také význam zřízení. Veřejný zájem na zřízení cesty musí převládat nad újmou povinného. Pokud si sám vlastník nemovitostí svou činností zamezí přístup k sousední veřejné komunikaci, neopravňuje ho to k žádosti o zřízení věcného břemene přes sousední pozemky.<sup>125</sup> Další možností vzniku věcného břemene nezbytné cesty je dohoda smluvních stran.

Zánik věcných břemen je dán zřeknutím, splynutím, exekucí, ze zákona nebo nečinností. Pokud pro povinného představuje věcné břemeno obzvláště velkou zátež a ze strany oprávněného není věcné břemeno nezbytným pro užívání nemovitosti, může se povinný domáhat za náhradu jeho zrušení či omezení (Art. 291. a 294. K.c.). Výhradně v případě důležitých hospodářských potřeb lze provést

---

<sup>122</sup> PIETRZYKOWSKI, Krysztof. *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–449*, 7. Vydání, Warszawa: C. H. Beck, 2013, s. 425, ISBN: 978-83-255-5175-9.

<sup>123</sup> PIETRZYKOWSKI, Krysztof., op. cit., 736

<sup>124</sup> PIETRZYKOWSKI, Krysztof., op. cit., 737

<sup>125</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu PR ze dne 18. září 1998, sp. zn. III CKN 609/97.

změnu obsahu osobního věcného břemene bytu.<sup>126</sup> Jestliže došlo ke ztrátě významu věcného břemene, povinnému je umožněno požadovat jeho zrušení i bez náhrady. Takovým případem může být situace, kdy oprávněný z věcného břemena cesty nabytí přístupu k veřejné silnici. Promlčení práva z věcného břemene nastává, pokud není vykonáváno po dobu deseti let podle ustanovení Art. 293. § 1 K.c. Věcné břemeno takto zaniká na základě zákona, avšak pro výmaz věcného břemena je nezbytné deklaratorní soudní rozhodnutí. Osobní věcné břemeno podle Art. 296 a násl. Kc. se zřizuje pouze pro jednotlivce vyjma právnické osoby. Osobní věcné břemeno je nepřenosné a jeho cílem je uspokojení zájmů oprávněného a také jeho příbuzných. Podle ust. Art. 298 K.c. platí pro rozsah věcného břemene zásady společenského života, místní zvyky a potřeby oprávněného. Vznik osobních věcných břemen je uskutečněn na základě dohody, soudním rozhodnutím nebo v dědickém řízení.<sup>127</sup>

Pro osobní věcná břemena se adekvátní míře použijí ustanovení o věcných břemenech a lze tedy usoudit, že zanikají vzdáním se práva oprávněného, splynutím či promlčením.<sup>128</sup>

---

<sup>126</sup> Usnesení Nejvyššího soudu PR ze dne 29. října 1991, sp. zn. III CZP 109/91.

<sup>127</sup> PIETRZYKOWSKI, Krysstof., op. cit., 787

<sup>128</sup> DOLIWA, Adam. *Prawo rzeczowe*. 2. vydání. Warszawa: C. H. Beck, 2010, s. 179.

## 7. Úvahy de lege ferenda vzhledem k věcným břemenům s veřejnoprávním prvkem

Podle Trunečka není právní úprava v oblasti věcných břemen s veřejnoprávním prvkem dlouhodobě udržitelná a ani dostačující. Také se často v praxi stává, že například poměrně rozsáhlá oprávnění na straně provozovatelů jsou ve skutečnosti nerealizovatelná a nelze ani příliš dobře zajistit zřízení věcného břemene. Proto Truneček ve své publikaci předkládá několik možných řešení, která jsou zároveň diskutována i odbornou veřejností a daly by se rozdělit do dvou možných dílčích oblastí.<sup>129</sup>

První oblastí je tedy možnost zavedení pouze veřejnoprávních omezení vlastnického práva, druhou oblastí je dořešení stávající úpravy. Právě druhá možnost se jeví jako možná nejschůdnější cestou pro další vývoj, a to tím, že by se současná právní úprava posílila veřejnoprávním prvkem, a to tak, že by i nadále byla věcná břemena evidována v katastru nemovitostí, ale došlo by ke sjednocení jejich úpravy. Stejně tak by mělo dojít ke zjednodušení při uzavírání příslušných smluv ve zmíněné oblasti. Je možné zmínit několik dílčích kroků, které by podle Trunečka mohly napomoci k docílení tohoto stavu. Jako první je možné například sjednotit užitou terminologii a iniciovat odstranění problémů s interpretací, které nastávají, například nastolit soulad mezi ust. § 25 odst. energetického zákona spolu se stavebním zákonem a zákonem o vyvlastnění. Tím by se mohlo zabránit případnému vzniku sporu pro stavební úřady, aby mohly bez potíží a s veškerou pravomocí věcná břemena zřizovat a existoval ucelený procesní postup.<sup>130</sup>

Dalším možným bodem by mohlo být rozšíření oprávnění společenství vlastníků, a to podle zákona č. 72/1994 Sb., jelikož dochází k potížím při zřízení věcného břemene k tíži budov, které jsou rozděleny na bytové a nebytové jednotky. Situace se stává komplikovanější tím, že k bytovým jednotkám přísluší často i podíly na společném prostoru v daném domě nebo obytném komplexu, a může k němu náležet také podíl k pozemkům přilehlým. *De lege ferenda* by bylo velmi vhodné a žádoucí, pokud by došlo k zakotvení společenství vlastníků vyslovit

---

<sup>129</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 121

<sup>130</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 122-123

souhlas s tím, že dojde k umístění zařízení veřejné infrastruktury a již s tímto účelem by docházelo k zatěžování pozemků a společných částí budovy věcným břemenem. Alternativním možným řešením by mohla být také cenová regulace, konkrétněji regulace úplaty za zřízení těchto věcných břemen.<sup>131</sup> V momentě, kdy by tato úplata měla regulovanou cenu podle ust. § 5 a 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, pak by rozhodnul o její výši výměr ceny podle Ministerstva financí. Důležité je uvést, že cenová regulace si nerozporuje s Ústavou, stejně tak není v rozporu ani s Listinou práv a svobod. Jediný nepřipustný scénář je, pokud by došlo k bezdůvodnému udržování cen, které jsou nepřiměřeně regulované.

Dále Truneček uvádí dodatečný zápis již existujících věcných břemen ze zákona dle novely energetického zákona. Došlo by tím ke sjednocení evidence, a tím pádem by to celkově ulehčilo i prokázání existence věcných břemen ze zákona. Pro budoucnost by to navíc mohlo pomoci s eliminací nebezpečí, že by bylo zřízení a trvání věcných břemen zpochybňováno, a to jakožto reliktu práva totalitního státu. S tímto uvedeným návrhem se však také pojí velmi výrazná administrativní zátěž, a to nejen pro ty, kdo veřejnou infrastrukturu provozují, ale také pro příslušné katastrální úřady. Realizace by s sebou pojila také kolizi s dalšími právními předpisy a celková realizace by byla poměrně problematická. Pomoci by mohlo přijetí zvláštní právní úpravy, nebo případně získat alespoň prohlášení všech vlastníků dotčených nemovitostí.<sup>132</sup>

---

<sup>131</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 125

<sup>132</sup> TRUNEČEK, Jaroslav, op. cit., s. 126-128

## Závěr

Předmětem předkládané diplomové práce je problematika věcných břemen vznikajících ze zákona. Zákonná věcná břemena jsou typická svým veřejnoprávním charakterem. S vývojem společnosti se kladl stále větší důraz na ochranu soukromého vlastnictví, který se projevil i v přístupu zákonodárců k tomu, aby mohli provozovatelé zřizovat a dále provozovat vlastní sítě na cizím pozemku. Postupem času se také tyto situace začaly více řešit prostřednictvím smluvních věcných břemen, ale od zákonných věcných břemen se neopouštělo zcela. Protože se diplomová práce týká veřejnoprávních věcných břemen, je vhodné v závěru diplomové práce zmínit také veřejný zájem.

Přenosová a distribuční soustava v elektroenergetice, přepravní a distribuční soustava v plynárenství, rozvodné tepelné zařízení, telekomunikační sítě, vše zmíněné a jejich provoz spadá do veřejného zájmu. Je důležité uvést, že v reálné konkrétní situaci musí veřejný zájem mít větší váhu, než jaký bude mít zájem na ochranu vlastnického práva. Co to ale veřejný zájem znamená? Jedná se o legislativně neurčitý právní pojem a stanovování toho, co do veřejného zájmu spadá a co naopak nikoliv, by měla mít ve svých rozhodovacích kompetencích státní správa.<sup>133</sup> Veřejný zájem je právním institutem, a je považován za protiklad pro soukromé zájmy jednotlivců. Nedá se přesně určit přesný okruh osob, kterým by měl veřejný zájem sloužit. Osobně se po zpracování tohoto tématu ztotožňuji s názory JUDr. Trunečka, že se jedná o problematiku velmi složitou, kde stále existuje prostor pro ucelení a jednotný přístup, jak prokazovat existenci věcných břemen plynoucích ze zákona.

---

<sup>133</sup> HANDRLICA, Jakub. *K některým aspektům stávající právní úpravy zřizování a provozu veřejné technické infrastruktury na cizích nemovitostech. Právní rozhledy* [online]. 2008, (18), s. 679 [cit. 2023-03-24]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7giyv6427g4ztc&groupIndex=13&rowIndex=0&refSource=search-facets>

## Cizojazyčné resumé

The main purpose of this thesis is to give a clearer and comprehensive overview of easements and more specifically on *easements with public law element*. Easements represent a legal tool for resolving interpersonal relations and have a long history. They are classified as „rights in rem“, as they are intended to entitle a person to use in a certain way a given thing that is owned by another, different person.

The first chapter is based more on the theoretical side, since it describes easements in general (their function, termination and other aspects) and their legislative history. Second chapter is dedicated to easements with public law element and their legislative history over time as well.

Next three chapters are dedicated to specific sectors of utility networks, since easements are related to this area. Following chapter talks about easements in german and polish legal system, so it provides an overview on another legal culture. The last chapter talks about current legislation and possible changes for the future, they are called „de lege lata proposals“.

Descriptive, comparative and deductive methods were used when working on this thesis. Resources for this thesis were academic literature, law (roman law, czech law, german and polish law), jurisprudence, academic articles and other online sources.

## Seznam literatury

### Monografie

#### Česká:

- BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z: 4. aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka. 495 s. ISBN: 978-80-7201-761-4.
- EICHLEROVÁ, Kateřina a kol. *Energetický zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. 1492 s. ISBN: 978-80-7552-412-6.
- ELIÁŠ, Karel, PSUTKA, Jindřich. *Věcná břemena § 151n - § 151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2012. 72 s. ISBN: 978-80-7201-893-2.
- FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E. Purkyně v Brně, 1989. 151 s. ISBN: 80-210-0064-3.
- HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část: absolutní majetková práva. 3. aktualizované vydání*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. 304 s. ISBN 978-80-7380-718-4.
- CHALOUPKA, Vladimír. *Zákon o vodovodech a kanalizacích: s prováděcí vyhláškou a podrobným komentářem po velké novele včetně dopadů nového občanského zákoníku k 1.4.2014. 4. vyd.* Praha: Soudy, 2014. Paragrafy do kapsy. 287 s. ISBN 978-80-86846-56-9
- KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1.vydání Praha: C. H. BECK, 2013, 368 s. ISBN 978-80-7400-461-2.
- KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo. 2.: doplněné a přepracované vydání*. Praha: C.H.Beck, 1995. 386 s. ISBN: 80-7179-031-1.
- KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA, Jiří a kol.: *Občanské právo hmotné*. Díl I. Praha: ASPI, 2002. 344 s. ISBN: 80-86395-31-6.
- KUKLÍK, Jan a kol. *Dějiny Československého práva 1945–1989*. 1. vyd. Praha: Auditorium, 2011, 426 s. ISBN 978-80-87284-17-9.

- MALÝ, Karel a kol. *Dějiny Českého a Československého práva do roku 1945*. 3. přepr. vyd. Praha: Linde, 2003. 640 s. ISBN 80-7201-433-1.
- SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. 1. vydání*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 1328 s. ISBN: 978-80-7598-757-0.
- TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010. 135 s. ISBN: 978-80-87212-37-0.
- VÍCHA, Ondřej. *Základy horního a energetického práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. ISBN: 978-80-7478-919-9.
- VLČEK, Tomáš a Filip ČERNOCH. *Energetický sektor České republiky*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. 501 s. ISBN: 978-80-210-5982-5

#### **Cizojazyčná:**

- BREHM, Wolfgang. *Sachenrecht, Tübingen*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000, ISBN: 3161473892.
- GNIEWEK, Edward. *Prawo rzeczowe*. 7. vydání. Warszawa: C. H. Beck, 2008, ISBN: 978-83-8235-134-7
- QUACK, Friedrich, REBMANN, Kurt, SÄCKER, Franz. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 8: Sachenrecht §§ 854-1296, WEG, ErbbauRG*. 8. Vydání. München: C.H. Beck, 2020, ISBN: 3406305423.
- PALANDT, Otto, BASSENGE, Peter. *Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz (Auszug), BGB Informationspflichten-Verordnung, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz, gewaltschutzgeetz (Auszug), 63., neubearbeitete Auflage*, München: C.H.BECK, 2004, ISBN: 9783406565915.
- PIETRZYKOWSKI, Krzysztof. *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–449*, 7. Vydání, 1716 s. Warszawa: C. H. Beck, 2013, ISBN: 978-83-255-5175-9.



- PRÜTTING, Hans. *Sachenrecht, ein Studienbuch*, 35. Vydání, München: C.H. Beck 2014, ISBN: 978-3-406-73045-0

### Odborné články

- HANDRLICA, Jakub. *Tak zvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského práva*. Zdroj: Správní právo č. 8/2006 s. 433. In: CODEXIS ACADEMIA [právní informační systém]. ATLAS consulting [cit. 23.02.2023].
- HANDRLICA, Jakub. *Ochranná pásma ropovodů a produktovodů nově*. Revue pro právo a technologie [online]. 2016, 7(13), 24 [cit. 2023-03-24]. Dostupné z: <https://journals.muni.cz/revue/article/view/5247/pdf>
- HANDRLICA, Jakub. *Věcné břemeno a ochranné pásmo v energetickém zákoně*. *Právní rozhledy* [online]. 2014, (21), s. 731 [cit. 2023-03-24]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7giyv6427g4ztc&groupIndex=13&rowIndex=0&refSource=search-facets>
- HANDRLICA, Jakub. *K některým aspektům stávající právní úpravy zřizování a provozu veřejné technické infrastruktury na cizích nemovitostech*. *Právní rozhledy* [online]. 2008, (18), s. 679 [cit. 2023-03-24]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7giyv6427g4ztc&groupIndex=13&rowIndex=0&refSource=search-facets>
- NOP, Michal. *K vymezení náhrady za zřízení věcného břemene v teplárenství*. *Správní právo* [online]. 2019, roč. 52, č. 8, s. 424-433 [cit. 2023-03-24]. Dostupné z: <https://journals.muni.cz/revue/article/view/5247/pdf>

## **Internetové zdroje**

- *O nás*. PRAŽSKÁ PLYNÁRENSKÁ [online]. [cit. 2023-03-27].  
Dostupné z: <https://ppas.cz/o-nas>

## **Judikatura**

### **Česká:**

- Rozsudek Krajského soudu v Hradci králové ze dne 25. 7. 2000, sp. zn. 30 Ca 162/99-12
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 42/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 07. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000
- Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. Pl ÚS 25/04
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1022/2014

### **Cizojazyčná:**

- Rozsudek Nejvyššího soudu PR ze dne 18. září 1998, sp. zn. III CKN 609/97
- Usnesení Nejvyššího soudu PR ze dne 29. října 1991, sp. zn. III CZP 109/91

## **Právní předpisy:**

### **České:**

- Zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 215/1919 Sb., záborový zákon
- Zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby
- Zákon č. 51/1964 Sb., o drahách
- Zákon č. 138/1973 Sb., o vodách

- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon)
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách
- Zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích
- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon)
- Zákon č. 95/1871 Sb., knihovní zákon
- Zákon č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace
- Zákon č. 187/1922 Sb., o zápisu elektrických vedení všeužitečných elektrických podniků do pozemkových knih
- Zákon č. 79/1957 Sb., elektrisační zákon
- Zákon č. 222/1994 Sb., energetický zákon
- Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií
- Zákon č. 165/2000 Sb., o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů
- Zákon č. 97/1993 Sb., o působnosti Správy státních hmotných rezerv
- Zákon č. 67/1960 Sb., o výrobě, rozvodu a využití topných plynů
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- Zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- Nařízení vlády č. 29/1959 Sb., o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu
- Nařízení vlády č. 21/1923 Sb., kterým se provádí zákon ze dne 27. ledna 1922, č. 33 Sb. z. a o užití dopravních cest a nemovitostí pro telegrafy
- Zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů
- Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**Cizojazyčné:**

- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, německý občanský zákoník
- Kodeks cywilny – polský občanský zákoník