

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Katedra občanského práva

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem

Zpracoval:

Jakub Javorský

Vedoucí diplomové práce:

Mgr. Bc. Petr Ptáček

Plzeň 2024

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2023/2024

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Jakub JAVORSKÝ**
Osobní číslo: **R19M0139P**
Studijní program: **M0421A220004 Právo a právní věda**
Téma práce: **Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem**
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

Zásady pro vypracování

- Úvod
- Věcná břemena jakožto věcné právo k věci cizí
- Historický vývoj věcných břemen
- Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem
- Energetická odvětví
- Telekomunikace
- Vodovody a kanalizace
- Závěr
- Seznam použité literatury

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

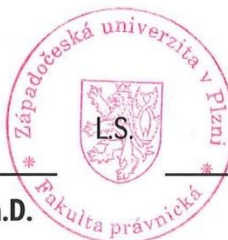
Seznam doporučené literatury:
viz příloha

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

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2023**
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2024**



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



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 30. června 2023

Prohášení

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma věcná břemena s veřejnoprávním prvkem vypracoval samostatně a že použitá literatura k sepsání této práce byla vyznačena.“

Plzeň, březen 2024

Jakub Javorský

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval panu Mgr., Bc. Petru Ptáčkovi, vedoucímu mé diplomové práce a zároveň i své rodině a přátelům.

Seznam použitých zkratek

ObčZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OZO	Zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský
EnerZ	Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
VodKan	Zákon 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů
ElTe	Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů

Obsah

1. Úvod	1
2. Věcná břemena jakožto věcné právo k věci cizí	2
2.1. Věcná práva a jejich třídění	3
2.1.1. Věcná práva k věcem cizím dle části třetí zákona č. 89/2012 Sb.	7
2.1.1.1. Právo stavby.....	7
2.1.1.2. Zástavní právo.....	12
2.1.1.3. Zadržovací právo	19
2.1.1.4. Věcná břemena	21
2.1.1.4.1. Služebnosti	22
2.1.1.4.2. Reálná břemena	29
3. Historický vývoj věcných břemen	32
3.1. Obecný zákoník občanský z roku 1811	32
3.2. Občanský zákoník z roku 1950.....	34
3.3. Občanský zákoník z roku 1964.....	36
3.3.1. Novela provedená zákonem č. 131/1982 Sb.....	37
4. Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem.....	38
4.1. Veřejný zájem	42
5. Energetická odvětví	43
5.1. Elektroenergetika	44
5.1.1. Provozovatel přenosové soustavy	45
5.1.2. Provozovatel distribuční soustavy	48
5.2. Plynárenství	49
5.2.1. Provozovatel přepravní soustavy	50
5.2.2. Provozovatel distribuční soustavy	51
5.3. Teplárenství	51
6. Telekomunikace.....	52
6.1. Zákon o elektronických komunikacích.....	53
7. Vodovody a kanalizace	57
7.1. Omezení vlastnického práva	58
7.2. Problematika oprávnění plynoucích ze zřízené služebnosti	60
7.3. Přípojky.....	61
8. Závěr	62
9. Seznam použité literatury	64
Cizojazyčné resumé	67
Příloha.....	68
Příloha č. 1 - Vzor smlouvy o zřízení věcného břemene s obcí.....	68

1. Úvod

Tématem této diplomové práce jsou věcná břemena s veřejnoprávním prvkem. Věcná břemena jsou jedním z věcných práv k věci cizí, které obsahuje současná občanskoprávní úprava. Institut věcných břemen tak umožňuje oprávněným osobám určitým způsobem využívat cizí nemovitosti, ke které nemají vlastnické právo, přičemž rubem oprávnění plynoucích z věcného břemene je omezení vlastnického práva vlastníků nemovitostí.

Veřejnoprávní aspekt věcných břemen hraje zásadní roli v jejich právní úpravě a praktickém využití, zejména s ohledem na zájmy společnosti a rozvoj technické infrastruktury.

Cílem této diplomové práce je analyzovat a charakterizovat jednotlivé druhy věcných práv k věcem cizím a následné využití věcných břemen s veřejnoprávním prvkem, které se tak rozšiřují nad rámec jejich klasického pojetí v soukromém právu směrem k naplňování potřeb a cílů veřejnosti.

Problematicke věcných břemen je v této práci věnováno 6 kapitol. Úvod do této problematiky je obsažen v první kapitole, která obsahuje pohled na věcná práva k věcem cizím, jejichž součástí jsou věcná břemena.

Druhá kapitola pojednává o vývoji tohoto institutu na území České republiky, a to s ohledem na zákonnou úpravu, ve které byla věcná břemena obsažena.

Zbylé kapitoly se zabývají věcnými břemeny s přítomností veřejnoprávního prvku, a to s ohledem na jednotlivá energetická odvětví, elektronické komunikace a vodovody a kanalizace dle současné právní úpravy. Pozornost je věnována zejména subjektům, kteří přicházejí do styku s věcnými břemeny, čímž dochází k omezení vlastnických práv.

2. Věcná břemena jakožto věcné právo k věci cizí

Aby bylo možné zařadit věcná břemena do systému občanského práva, je zapotřebí znát fakt, že patří do skupiny věcných práv k věcem cizím. Dále také to, že věcná práva k věcem cizím, společně s vlastnickým právem (*ius proprietatis*) a držbou (*possessio*), jsou součástí práv věcných.

Věcná práva (*iura in rem*) jako taková, jsou druhem absolutních majetkových práv kam se s nimi řadí i právo dědické. Absolutní jsou z toho důvodu, že působí *erga omnes*, neboli vůči všem, avšak není tomu tak vždy. Hned v prvním paragrafu hlavy první, části třetí ObčZ., je psáno, že sice působí vůči každé osobě, ale za podmínky, že zákon nestanoví něco jiného¹. Dalším charakteristickým znakem je to, že: „svědčí individuálně určené osobě, zatímco ostatní mají povinnost oprávněného při výkonu práva nerušit, jde tak o absolutní právní vztah mezi oprávněným a ostatními osobami.“². Majetkovým právem se pak rozumí to právo, kde je předmětem majetek. Majetkem samotným, se dle občanského zákona rozumí vše, co patří dané osobě³.

Oproti právům absolutním, stojí práva relativní, která se vyznačují tím, že působí jen mezi konkrétními a individualizovanými stranami právního poměru, tudíž *inter partes*.⁴

I když jsou tato práva odlišná, tak spolu souvisejí, jak říká Spáčil: „Práva absolutní a relativní spolu souvisejí; tak při neoprávněném zásahu do absolutního vlastnického práva vznikají vlastníkově relativní práva vůči rušiteli (právo na vydání věci či na náhradu škody), relativními jsou například vzájemná práva a povinnosti oprávněné a povinné osoby u některých služebností i reálných břemen a také vzájemné vztahy spoluvlastníků, ačkoli služebnosti i spoluvlastnické právo patří k právům absolutním; naopak i některá relativní závazková práva mohou být chráněna absolutně, stanoví-li tak zákon (například právo nájemní).“⁵.

¹ § 976 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

² SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 3.

³ §495 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 3.

⁵ Tamtéž. s. 4.

2.1. Věcná práva a jejich třídění

Jádrem věcných práv je skutečnost, že oprávněná osoba má samostatnou pravomoc, v rámci zákona, přímo a bez prostřednictví jiné osoby, vykonávat kontrolu nad konkrétní věcí. Jinými slovy je zde výkon přímého právní panství nad danou věcí.

Obsah je pak stanoven dvěma způsoby. Prvním z nich je určen všeobecně, kdy oprávněná osoba (vlastník) je oprávněna, samozřejmě v zákonných mezích, libovolně nakládat s věcí. Druhý způsob se vyznačuje tím, že daná osoba může s věcí nakládat nikoliv libovolně, ale zvláště. To znamená že je oprávněna k určitému a vymezenému způsobu nakládání s věcí (zde se jedná o věcná práva k věci cizí)⁶. K následné realizaci věcného práva postačuje to, že oprávněnou osobu v možnosti výše zmíněného přímého právního panství nad věcí, nikdo v postavení třetí osoby neruší (jelikož má opačnou povinnost, kterou se rozumí povinnost respektovat).

Z výše zmíněného Švestka dovozuje čtyři základní rysy věcných práv. Prvním z nich je skutečnost, kterou jsem již popsal v předchozí podkapitole, že jde o absolutní majetková práva, která mají absolutní povahu, tudíž působí *erga omnes*. Druhý rys je ve formě povinnosti ze strany třetí osoby, která se musí zdržet vlastního aktivního chování k věci anebo musí strpět chování osoby oprávněné z věcného práva⁷. Dalším rysem je předmět věcných práv. Tím jsou vždy věci z právního hlediska, a to jak hmotné (např. movitosti a nemovitosti) tak i nehmotné (např. pohledávky a ochranné známky)⁸, avšak je důležité se držet toho co nám říká platná právní úprava, tudíž aby daná věc byla rozdílná od osoby a sloužila potřebě lidí⁹. Čtvrtým a zároveň posledním rysem je neoddělitelná spjatost věcných práv s věcí, což znamená, že dochází k přechodu věcných práv na nabyvatele věci¹⁰.

Dále lze věcná práva charakterizovat jejich taxativním a uzavřeným výčtem (*numerus clausulus*), který existuje z to z toho důvodu, že se jedná o absolutní

⁶ DVORÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 19.

⁷ Tamtéž. s. 20.

⁸ Tamtéž s. 20.

⁹ § 489 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁰ DVORÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 20.

majetkové právo, které může být založeno jen zákonem¹¹. V praxi to znamená, že si osoby soukromého práva mohou sjednat jen taková věcná práva, která jsou upravena zákonem.

Věcná práva nejsou jediným druhem majetkových práv. Oproti nim stojí práva závazková neboli obligační. Hlavním rozdílem je jejich působnost, jelikož právo závazkové, na rozdíl od práv věcných, působí pouze mezi stranami právního poměru. Vyskytuje se zde právo konkrétního subjektu, které směřuje vůči konkrétní osobě a jedná se tedy o právo relativní, nikoliv absolutní, jak je tomu u věcných práv. Dalším z rozdílů je svým způsobem i jejich trvání a vztah k předmětné věci. Závazkové poměry jsou zpravidla kratšího trvání, nežli poměry z věcných práv a mohou se vztahovat i na věci genericky (druhově) určené. Věcná práva se však vždy musí vztahovat k věci, která je určena individuálně¹².

Další součástí věcných práv je jejich ochrana, která je spojena s ústavně garantovaným principem právní jistoty, a to zejména u věcných práv k nemovitostem. Požadavek na uplatnění principu právní jistoty vstupuje zvlášť výrazně do popředí zejména v tu chvíli, týká-li se věcné právo nemovitých věcí evidovaných ve veřejném seznamu, tudíž v katastru nemovitostí¹³. Veřejným seznamem se rozumí jakákoliv veřejná evidence, přičemž od seznamu je nutné odlišit veřejný rejstřík, jelikož veřejný seznam je společné označení pro evidence věcí, zatímco veřejný rejstřík je společné označení pro evidenci osob¹⁴. Za účelem principu právní jistoty jsou ve spojení s veřejným seznamem stanoveny dvě právní domněnky, a to jedna pozitivní a jedna negativní (obě se nacházejí v §980 odst. 2. ObčZ¹⁵). Pozitivní domněnka říká, že právo, které je zapsáno ve veřejném seznamu, má být považováno za to, že je zapsáno v souladu s reálným právním stavem, s tím, že takovým právem může být jak právo věcné, tak i právo obligačního typu, pakliže se do veřejného seznamu zapisuje (např. pacht). Co se týče vztahu této domněnky na zapsané právo, tak Vrzalová říká: „...vztahuje se na veškeré atributy zapsaného

¹¹ § 977 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹² SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 8.

¹³ DVORÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 22.

¹⁴ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 10.

¹⁵ „Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.“

práva. Je-li tedy právo zapsáno, pak zápis svědčí v první řadě o tom, že toto právo existuje, a dále že náleží osobě, v jejíž prospěch je zapsáno, že má obsah a rozsah, který ze zápisu vyplývá, že bylo zřízeno na dobu zapsanou ve veřejném seznamu, že mu náleží pořadí, ve kterém bylo zapsáno, a že se k němu vztahují případné další skutečnosti či omezení vyznačené zejména poznámkou.¹⁶ Druhá domněnka je negativní a vyvozuje se z ní to, že pokud je z veřejného seznamu vymazáno právo k věci, tak neexistuje.

K veřejným seznamům se dále váže přednost a pořadí zapisovaných práv k věcem cizím. Ze zákona vyplývá, že v případech, kdy se jedná o zápis věcného práva k věci cizí do veřejného seznamu, tak má prioritu před věcným právem, které zapsáno není. V zákoně není výslovně napsáno slovo „není“, nýbrž slovo „zjevný“. Dle výkladu Hurdíka a kol. použitý výraz slova zjevný znamená, že takové právo nemusí být výslovně do veřejného seznamu zapsáno, musí však z údajů v tomto seznamu uvedených na první pohled vyplývat (například z jiných právních skutečností a právních důsledků, které je z takových skutečností nutno dovozovat)¹⁷.

Pro pořadí zápisu pak není toliko důležitý okamžik zápisu, ale je rozhodná až doba podání samotného návrhu na zápis věcného práva k věci cizí do veřejného seznamu. V situacích, kdy dojde k podání vícero návrhů na zápis ve stejné době, je pořadí pro návrhy stejné¹⁸. K tomu existuje zákonná výjimka, kdy vlastník předmětné věci může využít zápis přednostního pořadí pro jiné právo, čímž modifikuje výše zmíněný princip pořadí pro zápis věcných práv k věci cizí. Tuto modifikaci obsahuje ustanovení § 982 odst. 2. ObčZ: „*Zřizuje-li vlastník věcné právo k vlastní věci, může před tímto právem vyhradit a do veřejného seznamu zapsat přednostní pořadí pro jiné právo; má-li být výhrada do veřejného seznamu zapsána až po zřízení věcného práva, vyžaduje se souhlas osoby, jejíž právo má být dotčeno. K zápisu práva, pro něž bylo vyhrazeno lepší pořadí, se nevyžaduje souhlas osoby, jejíž právo je výhradou omezeno, ledaže má být právo, jemuž svědčí výhrada lepšího pořadí, zapsáno do veřejného seznamu v širším rozsahu, než jak*

¹⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 13.

¹⁷HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. s. 193.

¹⁸ § 982 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

to z výhrady vyplývá.“¹⁹. Nejedná se však o jedinou výjimku v rámci změn pořadí práv, dalšími mohou být např. budoucí zástavní právo, budoucí výměnek či záměna zástavního práva²⁰.

Na to navazuje zásada materiální publicity²¹, která chrání důvěru k údajům zapsaným do veřejného seznamu tak, že v případě rozporu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a stavem skutečným (právním), tak zapsaný stav svědčí ve prospěch té osoby, která nabyla ono zapisované věcné právo za úplaty a v dobré víře od osoby k tomu oprávněné dle zapsaného stavu. Základními předpoklady pro tuto zásadu pak jsou:

1. rozpor mezi stavem skutečným právním a stavem zapsaným,
2. k nabytí práva došlo v reakci na předcházející právní jednání,
3. právní jednání bylo za úplaty,
4. právo bylo nabyto od osoby zapsané ve veřejném seznamu,
5. bylo nabyto v dobré víře²².

V případě pouhého nesouladu výše zmíněných stavů, se může ta osoba, jejíž věcné právo bylo zasaženo, domáhat eliminace nesouladu. Když to prokáže, tak se to zapíše do veřejného seznamu na její žádost²³. Proti důsledkům materiální publicity se dá bránit, může toho však využít skutečný vlastník či oprávněný (z jiného věcného práva). Obranou mu bude možnost domáhat se výmazu zápisu a žádost, aby se to poznamenalo ve veřejném seznamu (poznámka spornosti).

Formální publicitou se rozumí právo nahlížet do veřejného seznamu, pořizovat si z něj výpisy či opisy, kdy vzhledem k tématu této práce, se to váže zejména ke katastru nemovitostí.

Věcná práva se obecně dělí na dvě skupiny, a to dle hlediska vztahu k věci. První skupinou jsou věcná práva k věci vlastní (*iura in re propria*), kam český právní řád řadí právo vlastnické (*ius proprietatis*) s jeho typickým atributem, kterým je držba. Dále sem jsou řazena i práva spoluvlastníků, která bezprostředně souvisí

¹⁹ § 982 odst. 2. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁰ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2021. s. 22.

²¹ § 984 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²² DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 206.

²³ § 985 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

s vlastnickým právem. Druhá skupina je tvořena věcnými právy k věci cizí (*iura in re aliena*), kterým se věnují následující podkapitoly.

2.1.1. Věcná práva k věcem cizím dle části třetí zákona č. 89/2012 Sb.

Občanský zákoník upravuje věcná práva k věcem cizí v třetí části, konkrétněji v hlavě druhé a dílu pátém. Stanovuje tak 4 základní věcná práva k věci cizí, a to právo stavby, věcná břemena (ty se dělí na služebnosti a reálná břemena), zástavní právo a zadržovací právo, přičemž každému z těchto práv je vyhrazen jeden oddíl, skládající se z vícero pododdílů.

Nejsou to však jediná věcná práva k věci cizí, jelikož je k nim dále řazeno i zákonné předkupní právo, a také dle Spáčila: „*i smluvní předkupní právo, bylo-li sjednáno jako věcné, výhrada vlastnictví, koupě na zkoušku, právo zpětné koupě a zpětného prodeje, pokud byly v rámci vedlejších ujednání při kupní smlouvě sjednány jako práva věcná.*“²⁴. Avšak, jak vyplývá z názvu kapitoly, pozornost bude věnována výše zmíněným základním typům věcných práv k věci cizí.

2.1.1.1. Právo stavby

Jedná se o věcné právo k věci cizí, které je upraveno občanským zákoníkem v části třetí. Z historického hlediska je důležité zmínit, že právo této podoby má své počátky již v dobách práva římského, avšak ještě důležitější je právní úprava od roku 1811. Od roku 1811 byl na našem území účinný obecný zákoník občanský, jehož právní úprava v sobě zahrnovala tento institut. Bylo tomu tak, než došlo k jeho nahrazení zákonem č. 141/1950 Sb., občanským zákoníkem, někdy nazývaným též střední občanský zákoník, který byl schválen jako nová úprava, která předmětný institut zohlednila pouze okrajově, a následně došlo k jeho vyloučení z tuzemské pozitivně právní úpravy v občanském zákoníku zcela²⁵. K navrácení institutu do tuzemského právního řádu došlo až v roce 2014 a to díky účinnosti nynějšího občanského zákoníku²⁶. Je to z toho důvodu, že došlo ke znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*²⁷, jež v předchozí úpravě scházela.

²⁴ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 3.

²⁵ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. s. 224.

²⁶ § 1240 - § 1256 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁷ § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Právo stavby, jakožto věcné právo k věci cizí, je chápáno tak, že lze mít stavbu na nemovitosti (v tomto případě jen na pozemku, který může být zastavěný i nezastavěný), která patří do vlastnictví jiného, resp. osoby odlišné od stavebníka. Vlastník pozemku je tak omezen ve svém vlastnickém právu tím, že je povinen něco strpět nebo něčeho se zdržet ve prospěch jiné osoby, tedy stavebníka²⁸. Stavebníkem se tím pádem rozumí ta osoba, jíž svědčí právo stavby.

Institut práva stavby umožňuje prolomit zásadu *superficies solo cedit*, a to tak, že stavba, kterou si stavebník zřídí na základě práva stavby (a právu stavby vyhovuje), se stává součástí práva stavby, a nikoliv pozemku (je tudíž celkem, který se skládá z nehmotné a hmotné složky, které sdílejí svůj osud)²⁹.

Právo stavby je jedním z titulů, díky kterým se dá postavit stavba na cizím pozemku³⁰, přestože se na první pohled může zdát, že nemusí být pro některou ze stran výhodné, není tomu tak. Stavebníkovi se to může vyplatit zejména po finanční stránce, jelikož díky právu stavby by tak nemusel platit kupní cenu za dotyčný pozemek, zejména v případech, kdy takové finanční prostředky zkrátka mít nebude. Naopak vlastníkovu pozemku by to přineslo peněžní zisk a zároveň, s ohlednutím na ustanovení § 1244 odst. 1. ObčZ, by měl eventuelní možnost stát se vlastníkem předmětné stavby. Právo stavby však nelze zřídit k jakémukoliv pozemku, jelikož např. je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze právo stavby zřídit, a následně zatížit pozemek, jen se souhlasem zástavního věřitele³¹.

Ke vzniku práva stavby může dojít vícero způsoby, kdy občanský zákoník rozlišuje mezi třemi způsoby vzniku³², a to na základě smlouvy, vydržením a rozhodnutím orgánu veřejné moci.

U práva stavby, které vzniká smlouvou, je nutné, aby smlouva měla písemnou formu³³, jelikož je pak podkladem pro zápis do veřejného seznamu

²⁸ DVORÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 121.

²⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 178.

³⁰ Tamtéž. s. 179.

³¹ § 1241 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³² § 1243 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³³ § 560 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

(katastru nemovitostí), tudíž v případě, kdy smlouva nesplňuje danou formu, nedojde tak zápisu a zároveň nedojde ani ke vzniku práva stavby. V návaznosti na toto tvrzení, se ve smlouvě vyžadují podpisy (tím se rozumí stvrzení projevu vůle) na téže listině³⁴. Smlouva má kromě podpisů i další obligatorní obsahové náležitosti, jakožto označení předmětného pozemku (může jich být samozřejmě i více), vymezení předmětné stavby (ta může být teprve plánovaná či již stojící), stanovení doby trvání práva stavby a ujednání, jestli se jedná o právo zřízené bezplatně, či naopak za úplatu³⁵. Dále může obsahovat i řadu fakultativních náležitostí, které Dvořák stanovuje následovně: „*povinnost stavebníka udržovat stavbu v dobrém stavu (zde platí, že nebude-li tato povinnost stavebníka smluvně sjednána, je jeho povinností zákonnou; povinnost stavbu pojistit § 1251 odst. 2³⁶), dále doba dokdy je stavebník povinen realizovat stavbu (§ 1251 odst. 1³⁷), sjednání výhrady souhlasu vlastníka pozemku k zatížení práva stavby (§ 1251 odst. 2³⁸), ujednání o předkupních právech vlastníka pozemku a stavebníka (§ 1254³⁹ a contrario) a ujednání o poskytnutí náhrady vlastníkem pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, a o její výši (§ 1255⁴⁰).*“⁴¹.

Druhým ze způsobů vzniku práva stavby, je vydržením. Stejně tak jako u vzniku na základě smlouvy, tak i zde dochází k zápisu tohoto typu věcného práva k věci cizí do veřejného seznamu. Důležitým rozdílem, oproti vzniku ze smlouvy, je v době trvání. Při vzniku na základě smlouvy, může být věcné právo stavby zřízeno na dobu maximálně 99 let⁴². Na druhou stranu, při vzniku vydržením, to může být nabytí na 40 let. Ovšem, jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu 40 let, k návrhu dotčené strany, zkrátit či naopak prodloužit⁴³. Dále budou platit obecné podmínky pro vydržení, jako například, obecná vydržecí doba a taktéž, že podkladem pro vydržení je držba pravá. Ta se musí odlišovat od poctivé

³⁴ § 562 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³⁵ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1101.

³⁶ Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³⁷ Tamtéž.

³⁸ Tamtéž.

³⁹ Tamtéž.

⁴⁰ Tamtéž.

⁴¹ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 123.

⁴² § 1244 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴³ § 1244 odst. 2. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

držby, protože ta se hodnotí u každého nabyvatele individuálně, a tedy nepoctivost držby se de iure nepřenáší na nástupce. V případě nepravé držby, bude nepravost držby postihovat přinejmenším dědice⁴⁴. Dále je nutné, aby držba byla založena na právním důvodu⁴⁵. S ohledem na judikaturu Nejvyššího soudu, svoji roli u vydržení hraje i právní omyl, jelikož se může jednat o příčinu, která brání vydržení⁴⁶.

Posledním způsobem vzniku práva stavby je rozhodnutím orgánu veřejné moci, a to v případech, kdy tak stanoví zákon⁴⁷. Dle Dvořáka to ObčZ předpokládá pouze v případě zrušení, resp. vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci (§ 1145⁴⁸), kdy právo stavby vznikne dnem uvedeným v rozhodnutí soudu (tím se rozumí nabytím právní moci rozhodnutí) a následný zápis práva stavby do veřejného seznamu má tak pouze deklaratorní povahu (předchozí výše zmíněné způsoby vzniku mají charakter konstitutivní)⁴⁹.

Co se týče práv a povinností z práva stavby, doktorka Dobrovolná je popisuje následovně: *„Právo stavby je možné převést na jiného, zatížit (například zástavním právem), přechází také na právní nástupce (například děděním). Převoditelnost práva stavby je však omezena tím, že stavebník má (zákonně) předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby, což je nicméně možné vyloučit dohodou (v takovém případě je třeba zapsat vyloučení zákonného předkupního práva do katastru nemovitostí - § 1254 ObčZ). Ve vztahu k pozemku má stavebník postavení poživatelé, tedy pozemek může užívat a brát z něj plody. Dohodou lze po uživatelská oprávnění stavebníka omezit například tak, že budou vykonávána jen na části pozemku a ve zbytku bude pozemek užívat jeho vlastník. Stavebník má povinnost stavbu udržovat v dobrém stavu, ledaže je tato povinnost smluvně vyloučena. Ve smlouvě si mohou stavebník a vlastník pozemku obecně práva a povinnosti upravit jiným způsobem; mohou si například sjednat povinnost stavebníka stavbu pojistit nebo povinnost vyžádat si schválení vlastníka pozemku k nějakému právnímu (například zřízení zástavního*

⁴⁴ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 371.

⁴⁵ § 1090 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. Zn. 22 Cdo 3155/2016

⁴⁷ § 1243 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴⁹ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 124.

práva k právu stavby) nebo faktickému jednání stavebníka. To se však netýká právních jednání, která nejsou na újmu vlastníkovu pozemku; k těmto právním jednáním souhlas dát musí (§ 1251 odst. 2. ObčZ).“⁵⁰.

Posledním atributem této podkapitoly je zánik práva stavby. Dochází k tomu tak vícero způsoby, které mají za následek zánik práva stavby, a to buď absolutně či relativně. Rozdíl je v tom, že relativním skončením právo stavby nezaniká pro osoby, které mají nějaké věcné právo k právu stavby, zatímco absolutním zánikem zásadně zaniká právo stavby pro všechny⁵¹.

Pod absolutní zánik, se řadí jeden z obecně nejtypičtějších způsobů zániku, a to zánik uplynutím sjednané doby (jak již bylo zmíněno, maximální sjednaná doba může být 99 let). Po uběhnutí doby pak stavba, za jejímž postavení bylo zřízeno právo stavby, přiroste k pozemku vlastníka⁵². V případě, že by se jednalo o již existující stavbu, právo stavby bylo zřízeno již za dobu existence stavby, dochází i k obnovení jednoty vlastnictví zatíženého pozemku a vlastnictví stavby⁵³. V obou případech, není-li ujednáno něco jiného, musí vlastník pozemku dát stavebníkovi náhradu, která činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednájí jinak⁵⁴. Dále zákon umožňuje, aby právo stavby zaniklo ještě před uplynutím sjednané doby. Pokud právo stavby zanikne dříve, než skončí stanovená doba, právní důsledky pro věcné právo zapsané ve veřejném seznamu pro osobu spojenou s tímto právem stavby nastanou až po zániku tohoto věcného práva. Nicméně, pokud tato osoba s výmazem souhlasí, právní důsledky pro její věcné právo nastanou ihned s tímto výmazem⁵⁵.

Pod relativní způsoby zániku patří dohoda anebo zřeknutí se práva stavby (právo stavby poté připadne vlastníkovu pozemku, který jej pak může převést

⁵⁰ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 184.

⁵¹ Tamtéž. s. 185.

⁵² DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 126.

⁵³ Tamtéž.

⁵⁴ § 1255 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵⁵ § 1249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

i na jinou osobu), přičemž v těchto případech není dotčena další existence věcných práv, které zatěžují právo stavby⁵⁶.

2.1.1.2. Zástavní právo

Zástavní právo je součástí skupiny prostředků sloužících k zajištění dluhů. Společně s právem zadržetí je to jeden ze zajišťovacích nástrojů, který má věcněprávní charakter, na rozdíl od osobně orientovaných zajišťovacích prostředků, jako je například ručení⁵⁷. Funkce zástavního práva je naplňována tím, že od svého vzniku, nebo vzniku budoucí pohledávky, motivuje dlužníka k zaplacení dluhu a v případě neplnění umožňuje věřiteli uspokojit jeho pohledávku prostřednictvím zástavy. Představuje tedy právo zástavního věřitele vztahující se k věci, která patří někomu jinému a z toho důvodu se jedná o věcné právo k věci cizí.

Zástavní právo má své charakteristické rysy, jenž lze vyjádřit formou určitých zásad. Dle Coufalíka máme celkem tři, a to zásadu akcesoritu, subsidiarity a speciality⁵⁸. Dle něj, akcesorita spočívá v tom, že zástavní právo je úzce spojeno s existencí a ekonomickou podstatou zajištěné pohledávky. Jeho existenciální závislost spočívá v tom, že pokud zajištěná pohledávka nevznikne nebo zanikne, nevznikne nebo zanikne i zástavní právo. Ekonomická závislost zástavního práva je spatřována v tom, že nemůže být převedeno samostatně, protože je vždy vázáno na právní osud zajištěné pohledávky. Subsidiaritu nám popisuje jakožto možnost uspokojení zástavního věřitele z prostředků zástavy, která nastává až v situaci, kdy nebyla splněna stávající zajištěná pohledávka včas a správně. Avšak to neznamená, že věřitel musí nejprve požadovat splacení dluhu od obligačního dlužníka (k subjektům viz. níže), protože pokud dojde k prodlení ve splacení zajištěné pohledávky, má právo ihned přistoupit k opatřením vedoucím ke zpeněžení hodnoty zástavy. Jako poslední definuje specialitu, kterou se rozumí, že se zástavní právo obvykle vztahuje na specificky určenou věc, nicméně zákon umožňuje zatížit zástavním právem i skupinovou věc, jako je například sbírka

⁵⁶ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 186.

⁵⁷ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 143.

⁵⁸ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 216.

známek nebo sklad zboží. Stejně tak musí být jasně určena pohledávka, která je tímto způsobem zajištěna.

Stejný autor podobným způsobem definuje taktéž funkce zástavního práva, přičemž rozlišuje mezi dvěma základními. První z nich je funkce zajišťovací: *„Zástavní právo motivuje obligačního dlužníka, aby řádně a včas splnil svůj dluh, a tak nemuselo dojít ke zpeněžení zástavy (subjektivní zajišťovací funkce či funkce motivační). Zástavní právo rovněž chrání zástavního věřitele tím, že k přednostnímu uspokojení jeho pohledávky váže určitou věc, kterou chrání před vlivy ohrožujícími její hodnotu, popřípadě brání vlastníkově zástavy či jiné osobě, aby se zástavou nakládali k újmě zástavního věřitele (objektivní zajišťovací funkce).“⁵⁹*. Druhou je pak funkce uhrazovací: *„Není-li zajištěná pohledávka řádně a včas splněna, může se zástavní věřitel domáhat uspokojení zpeněžením zástavy.“⁶⁰*

Předmětem zástavního práva může být každá věc, s níž lze obchodovat⁶¹ (může se tedy jednat jak o věc hmotnou, tak i nehmotnou), samozřejmě je důležité při tom vycházet z ustanovení § 489⁶² ObčZ (tím se pak docílí způsobilé zástavy). Obchodovatelnost pak spočívá v tom, že daná věc je zhodnotitelná, respektive schopná uspokojit pohledávku⁶³. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že neobchodovatelné věci nemohou být předmětem zástavy. Rozsah zástavního práva se však nevztahuje pouze na onu samotnou věc, jelikož se obecně vztahuje i na její přírůstek a příslušenství (ledaže by zástavní smlouva určovala něco jiného) a také na plody a užitky (zde pouze takové, které nejsou odděleny)⁶⁴.

Při určování subjektů zástavního práva je důležité rozlišit mezi obligačním vztahem souvisejícím se zajištěnou pohledávkou a vztahem zástavním, který se vztahuje na zástavní právo k dané věci⁶⁵. Proto se zde vyskytuje hned několik subjektů, přičemž jedna osoba může být současně v postavení vícero subjektů

⁵⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 217.

⁶⁰ Tamtéž.

⁶¹ § 1310 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁶² Právní definice pojmu věci, jako takové.

⁶³ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1246.

⁶⁴ § 1346 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁶⁵ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 217.

zástavního práva (vzhledem k dělení na obligační a zástavní vztah). Dle Coufalíka⁶⁶ jsou subjekty následující – prvním klíčovým subjektem je obligační věřitel, kterým je osoba s pohledávkou vůči obligačnímu dlužníku. Tato osoba zároveň zastává roli zástavního věřitele, tedy toho, v čí prospěch bylo zástavní právo zřízeno, nebo osoby, které byla zajištěná pohledávka převedena nebo postoupena. Dalším subjektem je obligační dlužník, taktéž osobní dlužník, jenž je povinen splnit dluh vůči obligačnímu věřiteli. V rámci zástavního vztahu dále vystupuje zástavní dlužník, který je vždy majitelem zastavené věci a má povinnosti vůči zástavnímu věřiteli. Posledním subjektem je zástavce, tedy osoba, která zástavní právo založila neboli ten, kdo věc zastavil.

Pro vznik zástavního práva je nutné kumulativně splnit určité podmínky. Jak již bylo zmíněno, musí se jednat o způsobilý předmět zástavního práva, následně se předpokládá dluh zajištěný zástavním právem a v poslední řadě musí nastat takové právní skutečnosti (resp. jedna z nich), které jsou vyžadovány právní úpravou, aby mohlo dojít ke vzniku zástavního práva⁶⁷. Celkem se rozlišuje mezi čtyřmi následujícími skutečnostmi (tituly):

1. „*zástavní smlouva*,
2. *rozhodnutí soudu o schválení dohody o rozhodnutí pozůstalosti*
3. *rozhodnutí orgánu veřejné moci a*
4. *zákon*.“⁶⁸.

U vzniku je taktéž důležité rozlišovat jakým způsobem k němu došlo, jelikož od toho se následně budou odvíjet fáze realizace zástavního práva. Prvním způsobem je dobrovolný vznik, který je realizován prostřednictvím zástavní smlouvy či dohodou o rozdělení pozůstalosti, protože je zde uplatňována zásada autonomie vůle. Naopak proti tomu stojí druhý způsob, kde autonomie vůle chybí, tudíž ke vzniku dojde proti vůli (zástavního dlužníka) a tím pádem se jedná o nucený způsob vzniku⁶⁹. Pod tento opačný způsob se pak řadí vznik ze zákona a vznik rozhodnutím orgánu veřejné moci. Na fáze realizace zástavního práva to pak má vliv v tom smyslu, že u dobrovolného vzniku bude samotnému vzniku

⁶⁶ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 217.

⁶⁷HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. s. 237.

⁶⁸ Tamtéž.

⁶⁹ DVORÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 152.

předcházet ještě fáze zřízení zástavního práva (čimž bude tedy realizace rozdělena do dvou kroků), naopak u vzniku proti vůli budou tyto dvě fáze subsumovány do jedné (tou pak bude vznik jako takový)⁷⁰. Dle Coufalíka⁷¹ je pro založení zástavního práva v některých situacích potřebné přidání dalšího kroku (způsobu stanoveného zákonem, označovaným jako modus), jako je registrace ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav⁷², nebo předání zástavní věci. Pokud zákon stanoví nutnost takového zákonně předepsaného postupu a ten není dodržen, má založení zástavního práva účinek pouze mezi stranami. Je pak povinností obou stran spolupracovat na dokončení procesu vzniku zástavního práva. V případě zástavního práva k věci, která je zapsána ve veřejném seznamu, zástavní právo vznikne až okamžikem zápisu do takového seznamu (zápis má tedy konstitutivní účinky), ledaže jiný právní předpis stanoví něco jiného⁷³. Bezouška⁷⁴ k tomu přidává, že předchozí pravidlo se vztahuje i na věci, které nejsou zapsané ve veřejném seznamu, ačkoliv by měli být (například zástavní právo na nemovitost, která by měla být, ale není zapsána v katastru nemovitostí, nemůže vzniknout zápisem do rejstříku zástav).

Zástavní smlouva, taktéž známa jako smlouva o zřízení zástavního práva, je smlouva práva věcného, která je uzavírána mezi zástavcem a zástavním věřitelem o zastavení určité věci k zajištění pohledávky zástavního věřitele, přičemž výsledkem této smlouvy není jen vytvoření práv a povinností mezi stranami, ale i založení věcného práva⁷⁵. Řídí se obecnými ustanoveními pro uzavírání smluv dle ustanovení § 1724 a násl. ObčZ (což uvádí ustanovení § 11 téhož zákona). S ohledem na smlouvu o zřízení práva stavby, má i tato smlouva svá specifika, která jsou vyjádřena v obsahových náležitostech. Podstatnými obsahovými náležitostmi je určení toho, co je zástavou a pro jaký dluh je zástavní právo zřízeno⁷⁶. Je důležité, aby takové náležitosti byly adekvátně specifikované (stejně tak jako vyznačení stran smlouvy), aby nemohlo dojít k záměně. Oproti tomu stojí vedlejší ujednání, která mohou ale nemusí být ve smlouvě obsažena. Takovým vedlejším ujednáním může

⁷⁰ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 223.

⁷¹ Tamtéž. s. 224.

⁷² Rejstřík zástav není veřejným seznamem.

⁷³ § 1316 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁷⁴ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1283.

⁷⁵ Tamtéž. s. 1263.

⁷⁶ § 1312 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

být dle Coufalíka⁷⁷ například rozšíření rozsahu zástavního práva i na smluvní pokutu.

Ovšem, některá ujednání jsou zákonem přímo zakázána a to následovně:

- (1) *„Zakazují se ujednání, podle kterých dlužník nebo zástavce nesmí zástavu vyplatit.*
- (2) *Dokud zajištěný dluh nedospěje, zakazuje se ujednat, že:*
 - a) *Zástavní věřitel se nebude domáhat uspokojení ze zástavy,*
 - b) *Věřitel může zástavu zpeněžit libovolným způsobem nebo si ji za libovolnou, anebo předem určenou cenu může ponechat nebo*
 - c) *Věřitel může brát plody a užítky*
- (3) *Je-li zástavcem nebo zástavním dlužníkem spotřebitel nebo člověk, který je malým nebo středním podnikatelem, nepřihlíží se k ujednání s obsahem uvedeným v odstavci 2 písm. b), ať již k němu došlo před dospělostí zajištěného dluhu nebo i poté, co zajištěný dluh dospěl. „⁷⁸*

U smlouvy není vyžadována písemná forma, avšak v určitých případech platí opak. Pokud movitá věc sloužící jako zástava není předána zástavnímu věřiteli nebo třetí osobě k uchování ve prospěch zástavního věřitele, je nutné dodržet písemnou formu (stejně tomu bude pak i v případě, kdy předmětem zástavy bude věc zapsaná do veřejného seznamu)⁷⁹. Ještě specifičtější je situace, kdy je předmětem například závod (či jiná hromadná věc), protože pak se vyžaduje nejen písemná forma, ale zároveň i forma veřejné listiny (například notářský zápis)⁸⁰ a zástavní právo následovně vznikne jen a pouze zápisem do rejstříku zástav.

Další právními skutečnostmi, která umožňuje vznik zástavního práva, je soudní rozhodnutí schvalující dohodu o rozdělení pozůstalosti, pokud zůstavitel například nezanechal závěť nebo ji sice zanechal, ale zároveň umožnil rozdělení

⁷⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 224.

⁷⁸ § 1315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁷⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 224.

⁸⁰ Tamtéž. s. 225.

dědictví i jiným způsobem (pak jde o kombinaci smlouvy a rozhodovacího úkonu)⁸¹.

Zákon taktéž upravuje způsob vzniku zástavního práva rozhodnutím orgánu veřejné moci. Mezi to je řazeno soudcovské zástavní právo⁸², exekutorské zástavní právo⁸³ a daňové zástavní právo⁸⁴. Konkrétní moment vzniku je stanoven okamžikem vykonatelnosti předmětného rozhodnutí, ledaže by v rozhodnutí byla stanovena pozdější doba⁸⁵. Nicméně vzhledem ke specialitě daňového řádu, je u daňového zástavního práva vznik tohoto práva stanoven jinak a to následovně: „*Zástavní právo vzniká doručením rozhodnutí o zřízení zástavního práva daňovému subjektu nebo osobě podle odstavce 3. Zástavní právo k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí, jakož i k dalšímu majetku, o kterém jsou vedeny veřejné registry, vzniká doručením rozhodnutí o zřízení zástavního práva příslušnému katastrálnímu úřadu, popřípadě tomu, kdo vede veřejný registr.*“⁸⁶. Dále platí, že pokud pro vznik zástavního práva zákon vyžaduje zápis do rejstříku zástav nebo do zvláštního veřejného seznamu, musí dojít k jeho zapsání⁸⁷.

Posledním možným způsobem, jak může vzniknout zástavní právo, je přímo ze zákona. Zástavní právo tak vznikne splněním předpokladů určitých právních norem, které se však nenacházejí ve stejné hlavě jako úprava věcných práv k věci cizí. Jedná se zejména o zákonné zástavní právo zajišťující pohledávky pachtýře vůči propachtovateli (ustanovení § 2344 ObčZ), zákonné zástavní právo zajišťující pohledávky zasílatele vůči příkazci (ustanovení § 2481 ObčZ) a zákonné zástavní právo zajišťující pohledávky dopravce a pořadí zástavních práv (ustanovení § 2571 ObčZ)⁸⁸.

⁸¹ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. s. 240.

⁸² Hlava šestá části šesté zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

⁸³ Hlava pátá části první zákona č. 120/2001 Sb., exekuční řád.

⁸⁴ § 170, § 170a zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád.

⁸⁵ § 1342 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸⁶ § 170 odst. 4. zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád.

⁸⁷ § 1342 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸⁸ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jirí. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 157.

Závěrečnou součástí je nepochybně zánik zástavního práva, ke kterému dle Hurdíka a kol.⁸⁹ obecně může dojít dvěma základními způsoby. Prvním z nich je zánik v důsledku zániku zajištěné pohledávky. U tohoto způsobu dochází k projevu výše zmiňované zásady akcesority, protože zástavní právo a zajištěná pohledávka sdílí svůj osud. Zanikne-li zajištěná pohledávka, zanikne i zástavní právo⁹⁰. Zajištěná pohledávka může zaniknout především splněním, započtením nebo uplynutím doby, ale také v případě, kdy ji splatí zástavní dlužník (zde by pak byla možnost regresního nároku vůči obligačnímu dlužníkovi, v případě že zástavní a obligační dlužník nejsou tatáž osoba)⁹¹.

Druhý způsob se od prvního liší v tom, že zajištěná pohledávka nadále trvá, i přestože zástavní právo zaniklo. Okolnosti, za kterých tak dojde k tomuto způsobu zániku, jsou následné:

- a) *„zanikne-li zástava,*
- b) *vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva,*
- c) *vrátí-li zástavní věřitel zástavu zástavci nebo zástavnímu dlužníkovi,*
- d) *složí-li zástavce nebo zástavní dlužník zástavnímu věřiteli cenu zastavené věci,*
- e) *uplynutím doby, na niž bylo zástavní právo zřízeno.“⁹²*

To však nejsou jediné způsoby zániku zástavního práva. Další můžeme nalézt v jiných právních předpisech jako například v občanském soudním řádu nebo v zákoně o veřejných dražbách⁹³. Pokud bylo zástavní právo zapsáno do veřejného seznamu, je nutností, aby zástavní věřitel navrhl výmaz práva z takového seznamu. Obdobně tomu tak bude i u rejstříku zástav, kde se taktéž žádá o výmaz. Kromě toho je povinností zástavního věřitele poskytnout zástavnímu dlužníkovi potvrzení, sloužící jako adekvátní důkaz pro možný požadavek na výmaz zápisu zástavního

⁸⁹ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. s. 242.

⁹⁰ § 1376 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹¹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 230.

⁹² § 1377 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹³ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 164.

práva⁹⁴. Nestane-li se tak a zástavní právo bude stále zapsané ve veřejném seznamu či rejstříku zástav i po svém zániku, bude se jednat o závadu vážnoucí na zástavě⁹⁵.

2.1.1.3. Zadržovací právo

Zadržovací právo, taktéž známo jako právo retenční, je společně se zástavním právem jedním ze zajišťovacích prostředků s věcněprávním obsahem. Zadržovací právo umožňuje zajištění splatné peněžité pohledávky tím, že osoba držící věc⁹⁶, odmítá danou věc vydat, i přes to, že k tomu má povinnost, dokud od majitele věci nedostane vyžadovanou protiplnění⁹⁷. Předmětem zadržení pak může být pouze věc movitá, což ostatně vyplývá přímo ze zákona⁹⁸. Na rozdíl od obligačních způsobů zajištění nabízí zadržovací právo, podobně jako zástavní právo, věřiteli majetkovou záruku pro uspokojení jeho pohledávky (proto se jedná o věcné právo k věci cizí, resp. věřitelovo věcné právo k věci cizí)⁹⁹.

Zadržovací a zástavní právo jsou si vcelku blízké, což je dále spatřováno zejména v obdobných zásadách a funkcích. Stejně tak jako u zástavního práva, jsou i zde zásady akcesority¹⁰⁰ a subsidiarity¹⁰¹, a funkce zajišťovací¹⁰² a uhrazovací¹⁰³. Ovšem jelikož se jedná o odlišný institut, tak mezi těmito zajišťovacími prostředky převažují rozdíly nežli shody. První rozdíl je právě v jedné ze společných funkcí. I přesto, že význam funkce uhrazovací je u zástavního i zadržovacího práva stejný, tak u zadržovacího práva má věřitel omezené možnosti, protože mu zákon například neposkytuje nástroj obdobný řízení o soudním prodeji zástavy¹⁰⁴. Krom těchto rozdílů poukazuje Dvořák ještě na další: „*Subjektem zadržovacího práva může být pouze věřitel, který má věc ve své moci a byl by jinak povinen ji vydat. Až na výjimky*

⁹⁴ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1452.

⁹⁵ § 1378 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹⁶ Taktéž označován jako zadržovatel, který je subjektem zadržovacího práva. Vůči němu vystupuje druhý subjekt, označován jako dlužník.

⁹⁷ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 168, 169.

⁹⁸ § 1395 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 235.

¹⁰⁰ Zadržovací právo je spojeno s pohledávkou. Jestliže pohledávka zanikne, dojde tak i k zániku zadržovacího práva.

¹⁰¹ V případě, že pohledávka nebyla splněna, zadržovací právo pak slouží k následnému uspokojení.

¹⁰² Zvýšení jistoty uspokojení.

¹⁰³ Možnost uspokojení se ze zadržené věci v případě neplnění.

¹⁰⁴ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 235.

lze zadržovací právo zřídit jen k zajištění již splatného dluhu¹⁰⁵. Zároveň věřiteli, kterému svědčí zadržovací právo, náleží přednostní uspokojení z výtěžku zpeněžení zadržené věci, a to i před zástavním věřitelem.¹⁰⁶ Dalším rozdílem je, že předmětem zadržovacího práva může pouze věc movitá, je dalším z rozdílů. Zde se však musí brát v potaz ustanovení § 1396 ObčZ, protože nemůže být zadržena taková věc, která byla získána násilným či lstivým způsobem nebo neprávem.

Vznik zadržovacího práva je důsledkem jednostranného jednání věřitele, který zadržuje dlužníkovu věc u sebe jako formu zajištění¹⁰⁷. S tím je spojena zadržovatelova povinnost vyrozumět dlužníka o zadržení věci a o důvodu proč tak bylo učiněno (písemná forma vyrozumění se vyžaduje v případě, kdy věřitel věc získal na základě písemné smlouvy)¹⁰⁸. Další povinností tohoto subjektu je i péče řádného hospodáře o dotyčnou věc, přičemž ji dokonce může i užívat (za podmínek stanovených v ustanovení § 1397 odst. 2. ObčZ). K tomu se však kriticky vyjádřil Richter svým názorem: „*S ohledem na nekonsensuální povahu celé situace se zdá dosti nepravděpodobné, že by dlužník postižený zřízením zadržovacího práva udělil příjemci jistoty souhlas k užívání zadržené věci ve smyslu odstavce 2 věty druhé¹⁰⁹. Pokud dlužník není vlastníkem zadržené věci, je vyloučeno, aby takový souhlas udělil, nemá-li k tomu od vlastníka zmocnění či jiné pověření.*“¹¹⁰

Zánik zadržovacího práva je dělen na dvě skupiny, přičemž kritérium dělení je stejné jako u zániku zástavního práva. Jde tedy o to, jestli k zániku zadržovacího práva dojde na základě akcesority mezi zadržovacím právem a zajištěným dluhem. V takovém případě zadržovací právo zanikne zánikem zajištěného dluhu¹¹¹, a to například splněním, započtením, prominutím dluhu, dohodou o zániku závazku či smrtí věřitele nebo dlužníka (zde za podmínky, že se jednalo o povinnost nebo

¹⁰⁵ Takové výjimky jsou uvedeny v § 1395 odst. 2. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁰⁶ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 234.

¹⁰⁷ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 170.

¹⁰⁸ § 1397 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁰⁹ § 1397 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁰ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1500.

¹¹¹ § 1399 písm. a) věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

právo striktně spojené s osobu věřitele nebo dlužníka)¹¹². Druhý způsob je opačný, to znamená, že zde není projev akcesority a zadržovací právo zanikne samostatně, a to zánikem zadržené věci, vzdáním se zadržovacího práva, tím, že se věc dostane trvale z moci věřitele či poskytnutím dostatečné jistoty věřiteli¹¹³ (jistotou pak může být i zástavní právo či ručení¹¹⁴).

2.1.1.4. Věcná břemena

Posledním z věcných práv k věci cizí jsou věcná břemena, jejichž úpravu nalezneme v ustanovení § 1257 - § 1308 ObčZ. Zde je nutné zmínit historický vývoj, protože podle současné občanského zákoníku se věcná břemena dělí na 2 druhy, a to služebnosti a reálná břemena. Dříve tomu však nebylo, jelikož předchozí občanský zákoník¹¹⁵ toto rozdělení neobsahoval a obsahoval pouze souhrnný pojem věcná břemena (více viz. kapitola o historickém vývoji). Obecně se jedná o jeden z nejstarších právních institutů v českých zemích, a to zejména s ohlednutím na jeho dlouholetou tradici¹¹⁶ a původ v římském právu.

Základní charakteristikou věcných břemen je vztah mezi osobou oprávněnou a povinnou. Osobou povinnou se rozumí vlastník věci, který poskytuje nějaké plnění, zatímco oprávněným se rozumí ta osoba, která předmětné plnění dostává. Samotné plnění je pak v tomto vztahu vyjádřeno 4 možnými způsoby:

- 1) *dare* – něco někomu dát,
- 2) *facere* – něco konat,
- 3) *omittere* – něčeho se zdržet,
- 4) *pati* – něco strpět.

Ovšem, výše uvedená práva a povinnosti (plnění) si mezi sebou mohou ujednat i ve formě závazku. V tom se projevuje další charakteristika věcných břemen, a to že na rozdíl od závazku (ve formě smlouvy, která zavazuje pouze *inter partes*) věcné břemeno zatěžuje věc, která je jeho předmětem, a proto povinnost plnění z věcného břemene se vztahuje na každého vlastníka dotyčné věci, pakliže

¹¹² DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 171.

¹¹³ § 1399 písm. a) věta druhá, b), c), d) zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁴ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 171.

¹¹⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁶ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář.* Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 2.

se nejedná o věcné břemeno *in personam* (změní-li se vlastník věci, tak současně s věcí přechází i povinnost plnění)¹¹⁷. Dalším rysem je dle Hrabánka i dělení věcných břemen dle toho, komu je ku prospěchu, jelikož tvrdí, že: „*Věcná břemena mohou být zřízena ve prospěch určité osoby (věcná břemena in personam) nebo ve prospěch každého vlastníka jiné věci (in rem)*“¹¹⁸. Dalším znakem pak může být i zápis věcného břemene do veřejného seznamu (v případě kdy se jedná o věc, která se zapisuje do veřejných seznamů, typicky nemovitosti), tento zápis pak slouží jako utužení právní jistoty mezi subjekty¹¹⁹.

2.1.1.4.1. Služebnosti

Služebnost jakožto věcné právo k věci cizí, spočívá v nekonání vlastníka dané věci, přičemž ono nekonání je vyjádřeno právě dvěma ze čtyř výše uvedených způsobů plnění¹²⁰, a poskytuje oprávněné osobě určitá oprávnění (resp. užívání věci určitým způsobem). Dané způsoby plnění, jsou vyjádřeny jako povinnosti povinné osoby něčeho se zdržet a něco strpět. V případě strpění, je vlastníku služebností zatížené věci uložena povinnost nijak nebránit úkonům oprávněného. Jedná-li se o povinnost zdržení se, tak zde se vlastník musí zdržet takových úkonů, které by mu obvykle náleželi vzhledem k tomu, že je vlastníkem věci¹²¹.

Výše uvedené se označuje jako obsah služebnosti. Ten se stanovuje takovým právním aktem, kterým se nabývá služebnost, tedy smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením, ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci¹²². V situacích, kdy není stanoven obsah služebnosti (v některém z uvedených způsobů), tak se posuzuje dle místní zvyklosti, ale v případě, že není ani ta, tak se předpokládá, že obsah je spíše menší než větší¹²³. U každého typu služebnosti se obsah logicky liší, což se projevuje i zákonné úpravě v ObčZ, který neupravuje veškeré možné služebnosti vzhledem k jejich kvantitě¹²⁴. To ostatně potvrzuje i Hrabánek svým tvrzením: „*Nejedná se však o taxativní výčet; zřídit tedy*

¹¹⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 187.

¹¹⁸ Tamtéž.

¹¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 21 Cdo 1575/2016.

¹²⁰ § 1257 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²¹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1112.

¹²² § 1260 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²³ § 1258 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²⁴ Lze tak nepřímou dovést, jelikož v nadpise 4 pododdílu (§1267 - § 1282) je výslovně uvedeno: „*některé pozemkové služebnosti*“.

lze i služebnost s jiným obsahem (například právo otevírat okno do sousedova dvoru, právo těžit dřevo v lese apod.).¹²⁵“

V ustanovujícím právním aktu taktéž musí být specifikovaný předmět, respektive cizí¹²⁶ věc zatížená služebností. Takovou věcí pak může být jakákoliv věc (nebo pouze její část, což je typické u nemovitostí), tudíž hmotná, nehmotná, movitá, nemovitá¹²⁷ či dokonce zastupitelná nebo zužitkovatelná. Toto tvrzení se projevuje v ustanovení § 1294 ObčZ, který takovou možnost dokonce uvádí (podmínkou pak bude, aby při skončení věcného práva k cizí věci vrátil stejné množství téhož druhu a jakosti). K tomu nutno dodat, že i jedna věc může být zatížena vícero služebnostmi, přičemž novější služebnost nesmí být na újmu té starší¹²⁸.

Co se vzniku týče, existují určitá pravidla a možnosti, za kterých lze nabyt služebnost. Prvním z nich je, že v případě nabytí služebnosti právním jednáním (typicky smlouvou), musí být patrné, že strany zamýšlely založit služebnost ve formě věcného práva¹²⁹ (typicky tím, že dané právní jednání bude v sobě nést název nebo nějakým způsobem zakotvovat označení služebnosti). Další se týká zejména nemovitostí, jelikož se jedná o věci, které se zapisují do veřejného seznamu, čímž se rozumí katastru nemovitostí. Je-li tam věc (co má být zatížena služebností) zapsána, je ke vzniku (existenci) služebnosti nutný vklad takového práva. Při nabytí služebnosti na základě smlouvy je smlouva právním titulem, modem je pak až samotný zápis, proto je ho zapotřebí¹³⁰. Toto však platí i pro nabytí služebnosti na základě jiné právní skutečnosti, např. vydržením¹³¹. Podmínky pro vydržení služebnosti, ať už řádného nebo mimořádného, jsou podobné těm, které platí pro vydržení vlastnického práva k věci, na kterou se služebnost vztahuje,

¹²⁵ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 194.

¹²⁶ Výjimkou kdy se nejedná o cizí věc, je tzv. *vlastnická služebnost* upravena § 1257 odst. 2. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²⁷ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 128.

¹²⁸ § 1266 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 196.

¹³⁰ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 129.

¹³¹ § 1261 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

včetně doby vydržení (nemovitosti deset let, movitosti jen tři)¹³². Dalším možným způsobem nabytí služebnosti je na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, což upravuje přímo ObčZ: „*Při zrušení spoluvlastnictvím rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem.*“¹³³. Další alternativou nabytí je zřízení služebnosti ze zákona, označované jako zákonná věcná břemena. Zde se však už nejedná o čistě občanskoprávní pojem, jelikož v sobě mají veřejnoprávní prvek. Proto se na ně použije právní úprava občanského práva až tehdy, není-li taková úprava obsažena v zákoně, dle kterého vznikla (např. ustanovení § 42 zákona č. 49/1997 Sb., zákon o civilním letectví)¹³⁴. Poslední z možností, jak nabýt služebnost, je pořízením pro případ smrti¹³⁵. Pomocí dohody mezi dědici o rozdělení pozůstalosti je možné zřídit věcné břemeno nebo i zástavní právo, i když o něm zůstavitel nepořídil¹³⁶.

ObčZ dále služebnosti rozděluje na dvě skupiny, a to na služebnosti pozemkové a služebnosti osobní. Základní kritérium tohoto rozdělení je určení oprávněného subjektu, tedy zdali je služebnost spojená s vlastnictvím „*určité věci, nebo patří určité osobě.*“¹³⁷.

Pozemkové služebnosti se vyznačují tím, že se v rámci této služebnosti vyskytují dva pozemky, a to služebný a panující. Služebný pozemek je využíván anebo může být užitečný pro jiný, panující pozemek, a to konkrétním způsobem. To znamená, že vlastník služebného pozemku musí určité činnosti nevykonávat nebo musí tolerovat určité zásahy do jeho vlastnických práv. Na druhé straně vlastník panujícího pozemku má právo služebný pozemek do určité míry využívat. Důvod, proč je využívána pozemková služebnost, je spatřován zejména v efektivitě a hospodárnosti, čímž se umožní účelnější využití pozemku (nemovitosti)¹³⁸.

¹³² SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 197.

¹³³ § 1145 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹³⁴ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 198.

¹³⁵ Tím se dle § 1491 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, rozumí závěť, dědická smlouva nebo dovětek.

¹³⁶ § 1696 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹³⁷ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1114.

¹³⁸ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 132.

Dle ObčZ pozemková služebnost nemůže být spojena s jiným panujícím pozemkem¹³⁹. ObčZ dále uvádí i některé typy pozemkových služebností jako například služebnost inženýrské sítě, služebnost okapu anebo například služebnost stezky, průhonu a cesty¹⁴⁰.

Druhým typem služebností jsou osobní, jejichž charakteristickým rysem je, že slouží konkrétní osobě, tedy oprávněnému. ObčZ je vymezuje v ustanovení §1283 - §1298, je jim tedy věnován jeden celý pododdíl. V tomto pododdílu pak upravuje celkem tři druhy práv a to užívací, požívací a služebnost bytu.

Užívací právo spočívá v tom, že uživatel (oprávněný) má právo užívat cizí věc pro svou vlastní potřebu nebo pro potřebu své domácnosti¹⁴¹ (občanský zákoník neobsahuje legální definici pojmu domácnost, avšak v tomto případě by byl výklad takový, že se užívací právo bude vztahovat i na rodinné členy domácnosti). Nutno podotknout, že se užívací právo může vztahovat i na právnické osoby, které z podstaty věci nemohou mít domácnost, a proto se předchozí ustanovení transformuje na takové potřeby, které plynou z předmětu činnosti právnické osoby, tudíž potřeby jejího závodu¹⁴². Služebnou věcí u požívacího práva může být jak věc nemovitá, tak i movitá jako například vozidlo. K tomu je nutné brát v potaz ustanovení § 1283 ObčZ, jelikož v případě, že by oprávněný nějakým způsobem změnil dotyčné potřeby ke zřízení služebnosti, nevznikne mu z toho možnost práva na rozšíření služebnosti (například užívá-li uživatel tímto právem zahradu, nemůže tam pak kácet či sázet nové stromy¹⁴³). Na to se váže další omezení oprávněného, v tom smyslu, že může sice brát plody a užítky z věci, ale jen v rozsahu své potřeby a potřeby své domácnosti¹⁴⁴. To znamená, že si může například trhat jablka ze služebné věci pro svou potřebu, ale nesmí je prodávat nebo rozdávat, protože už by to přesáhlo jeho potřeby a v takovém případě náleží vlastníkovu služebné

¹³⁹ § 1256 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴⁰ § 1267 - § 1282 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴¹ § 1283 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁴² SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1173.

¹⁴³ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 134.

¹⁴⁴ § 1284 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

věci¹⁴⁵. Dalším pravidlem je, tentokrát pro vlastníka věci, udržovat věc v dobrém stavu a nést všechny závady na služebné věci¹⁴⁶.

Oproti tomu, poživací právo poskytuje poživateli (u užívacího práva uživatel) širší možnosti práv, a naopak tedy více omezuje vlastníka služebné věci. Poživatel má tak právo nejen na užívání věci, ale může z ní brát i plody a užitky (vlastník nikoliv). Dále má právo i na mimořádný výnos z věci, avšak ve všech případech je povinen šetřit podstatu věci¹⁴⁷. Nicméně i na poživatele se vztahují určitá omezení či povinnosti, což je ostatně obrácenou stranou jeho rozsáhlých možností plynoucích z poživacího práva. Krom výše uvedené povinnosti šetřit podstatu věci, má taktéž povinnost nést takové náklady, bez kterých by se plodů a užitků nedosáhlo¹⁴⁸, dále musí udržovat věc ve stavu ve kterém ji přejmul a hradit náklady které jsou ve výši obvyklých na udržování věci (v situaci, kdy by došlo ke snížení hodnoty věci, avšak poživatel věc užíval řádně, nenese si za to odpovědnost)¹⁴⁹. Dále pak nesmí služebnou věc měnit, zcizit ani zatížit věcným právem (to může udělat pouze vlastník, avšak zatížením nesmí zasáhnout do poživacího práva poživatele)¹⁵⁰. Občanskoprávní úprava se taktéž věnuje stavebním pracím, těm nutným v ustanovení § 1289 ObčZ a to následovně:

- (1) *„Vlastník může po upozornění poživatele provést na svůj náklad stavební práce, jejichž nutnost vyvolaly náhoda nebo stáří stavby; v takovém případě poživatel zaplatí vlastníku úplatu stanovenou podle míry, jakým se požívání zlepšilo.*
- (2) *Nemůže-li nebo nechce-li vlastník stavební práce provést, je poživatel oprávněn provést je sám a po skončeném požívání se domáhat stejné náhrady jako poctivý držitel.*“¹⁵¹.

V případě stavebních prací, které nejsou nutné, je může vykonat vlastník věci i bez souhlasu poživatele, avšak nesmí mu tím způsobit újmu (nebo i může, ale musí ji nahradit)¹⁵². Na to navazují úpravy provedené poživatelem. Když

¹⁴⁵ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1174.

¹⁴⁶ § 1284 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴⁷ Tamtéž.

¹⁴⁸ § 1287 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁴⁹ § 1288 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁵⁰ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1178.

¹⁵¹ § 1289 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁵² DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 136.

poživatel vykoná nějaké úpravy, které služebnou věc vylepší, náklady pak nese vlastník (například výměna oken nebo vylepšení závodu zavedením nových technologií)¹⁵³.

Zvláštností u osobních služebností je svým způsobem služebnost bytu. Lze na ní totiž pohlížet dvěma pohledy, a to, jestli je zřízena jako služebnost užívání, anebo jako služebnost požívání. ObčZ k tomuto střetu dvou povah pouze stanoví vyvratitelnou právní domněnku, kdy v případě, že zřízení takové služebnosti, se má za to, že byla zřízena jako užívací¹⁵⁴. Bude-li služebnost bytu zřízena jako užívací, tak se musí vycházet z obecných ustanovení pro právo užívací¹⁵⁵. Definice by pak byla stejná jako pro služebnost požívacího práva, tedy oprávněným ze služebnosti bude konkrétní osoba, která disponuje právem užívat byt pro potřeby své a členů své domácnosti. Jak již z názvu této služebnosti vyplývá, služebnou věcí bude byt, který dle Hrabánka a Lasáka: *„může být jak jednotka jako samostatná věc, tak prostorově oddělená část budovy, která není na jednotky rozdělena, respektive obdobně i část jednotky. V prvním případě pro určitost právního jednání, jímž se služebnost zřizuje, postačí označení jednotky potřebné pro zápis v katastru nemovitostí. Ve druhém případě je zapotřebí, aby v právním jednání bylo zřetelně uvedeno, které části domu (bytu) může oprávněný užívat výlučně a které popřípadě společně s vlastníkem (například sociální zařízení, chodba přístupová cesta, sklep apod.).“*¹⁵⁶. K výše uvedenému ještě nutno dodat, že vlastník může libovolně nakládat se zbylými částmi domu, které nebudou zatíženy služebností a v těch částech, které zatíženy jsou, mu nesmí být znesnadněn dohled nad tím, jakým způsobem oprávněný ze služebnosti byt užívá¹⁵⁷.

Druhou variantou, jak lze modifikovat služebnost bytu, je zřízením služebnosti jako právo požívání. Oprávněný by tak mohl pronajmout byt a z toho brát nájemné, což by byli užitky a jeho povinnosti budou povinnostmi poživatele¹⁵⁸.

¹⁵³ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1185.

¹⁵⁴ § 1297 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁵⁵ § 1283, § 1284, § 1296 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁵⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1192, 1193.

¹⁵⁷ § 1298 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁵⁸ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 137.

Závěrečnou součástí této podkapitoly je zánik služebností. U zániku je nutné brát v potaz ustanovení § 11 ObčZ. Důležitější je však úprava v ustanoveních o zániku služebností, protože stanoví specifitější pravidla.

Prvním z těchto zvláštních pravidel je, že „*služebnost zaniká trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě.*“¹⁵⁹. Tato cesta k ukončení služebnosti se uplatňuje jak u pozemkových, tak u osobních služebností. Konec služebnosti nastane, když daná věc přestane úplně existovat nebo, což je častější, když již nemůže splňovat nezbytné požadavky pro využívání práv vyplývajících ze služebnosti¹⁶⁰. Skutečnost, že služebnost je stále zapsána v katastru nemovitostí, na zánik nemá vliv. Pokud dojde k trvalé změně, která způsobí výrazný nepoměr mezi břemenem na služebném pozemku a prospěchem pro panující pozemek nebo oprávněnou osobu, má vlastník služebného pozemku právo požadovat omezení nebo zánik služebnosti výměnou „*za přiměřenou náhradu.*“¹⁶¹. Zuklínová k tomu dodává, že: „*změna vyvolávající hrubý nepoměr musí být trvalá a následná, tj. musí nastat po nabytí služebnosti.*“¹⁶².

Další způsob je zcela prostý, jelikož k zániku služebnosti dojde výmazem z veřejného seznamu. Tomu však musí předcházet skutečnost, že do takového seznamu služebnost byla zapsána, a ještě k tomu musela být dohoda (vyžaduje se písemná forma) stran o jejím zrušení¹⁶³. V případě, že se jedná o věc, která se nezapisuje do seznamu (tudíž tam ani nebyla zapsána), k zániku dojde momentem účinnosti dohody.

Zánik je možný i uplynutím doby, avšak pouze u těch služebností, u kterých byla sjednána konkrétní doba trvání (k tomu se opět přidává, že byla-li věc zapsána do veřejného seznamu, tak kompletní zánik nastane až okamžikem výmazu)¹⁶⁴.

¹⁵⁹ § 1299 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶⁰ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 138.

¹⁶¹ § 1299 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶² DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 138.

¹⁶³ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva.* 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. s. 229.

¹⁶⁴ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 139.

Zároveň lze stanovit, že služebnost zanikne, když jiná stanovená osoba dosáhne specifického věku. V tomto kontextu se předpokládá, že případné předčasné úmrtí této osoby nemá vliv na dobu trvání služebnosti¹⁶⁵.

Další možnost zániku přichází v úvahu, když se jedná o služebnost osobní. Ustanovení § 1302 odst. 1 ObčZ stanoví, že taková služebnost zaniká úmrtím osoby, která z ní byla oprávněna (pokud je služebnost rozšířena i na dědice, jsou za takové považováni zákonní dědicové první třídy). V případě, že držitelem osobní služebnosti je právnická osoba, služebnost trvá po dobu její existence¹⁶⁶.

2.1.1.4.2. Reálná břemena

Reálná břemena jsou druhým typem věcných břemen, jakožto věcných práv k věci cizí. Oproti služebnostem se liší svým charakteristickým znakem, což je aktivní povinnost něco konat¹⁶⁷. To znamená, že povinností bude něco konat (*facere*) nebo něco dát (*dare*). I přesto, že se jedná o odlišné druhy věcných břemen, mají nejednu věc společnou. Zejména tak při zřizování, protože stejně jako u služebností, i zde se mohou zřídit buďto ve prospěch konkrétního oprávněného (*in personam*) nebo ve prospěch každého vlastníka věci (*in rem*)¹⁶⁸.

Definicí reálných břemen se rozumí, že vlastník věci poskytuje nějaké plnění, přičemž zajištěná věc svou hodnotou zajišťuje splnění vlastníkovy povinnosti a stejně tak jako u služebností, i zde reálné břemeno přechází při převodu zatížené věci na nového vlastníka (pakliže bylo zřízeno *in rem*)¹⁶⁹. Plnění může být vyjádřeno jako opakované tak i jednorázové (z ustanovení § 1306 ObčZ vyplývá, že častěji se jedná o opakované), přičemž u jednorázového plnění by reálné břemeno skončilo splněním povinnosti.

¹⁶⁵ § 1300 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶⁶ § 1302 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁶⁷ HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. s. 233.

¹⁶⁸ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. s. 208.

¹⁶⁹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1210.

Pokud se jedná o opakované plnění, například v případě naturální dávky, tak dle Thöndela¹⁷⁰ může být požadavek na plnění požadován po dvou subjektech. Prvním je osoba, která byla vlastníkem nemovitosti v době, kdy plnění dospělo (i když už nemovitost nevlastní, stále může být považována za dlužníka podle ustanovení § 1303 ObčZ). Tento bývalý vlastník musí plnit dluh, ale nemůže být postižen ve své dříve vlastněné zatížené nemovitosti. Může však čelit nároku na jiný svůj majetek. Druhý subjekt, od kterého může být plnění požadováno, je současný vlastník nemovitosti, který musí zadrženou dávku nebo její náhradu poskytnout, přičemž oprávněná osoba se může uspokojit pouze z věci zatížené reálným břemenem, a může na ni dokonce uvalit exekuci¹⁷¹.

Co se zatěžované věci týče, tak oproti služebnostem je u reálných břemen podstatný rozdíl. Reálným břemenem lze totiž zatížit jen takovou věc, která je zapsána ve veřejném seznamu (typicky nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí), a proto se dá snadno zjistit, zda je předmětná věc zatížená věcným břemenem, či nikoli. Předchozí tvrzení lze vyčíst z ustanovení § 1303 ObčZ, dle kterého je subjekt vlastníka věci taktéž označován jako dlužník. Druhým subjektem pak bude stejně jako u služebností, oprávněný, který může být jak fyzickou, tak i právnickou osobou. Vlastník nemovitosti zatížené reálným břemenem má povinnost udržovat tuto nemovitost v takovém stavu, aby se nezhoršila na úkor oprávněné osoby¹⁷². Pokud vlastník způsobí zhoršení situace svou činností nebo nečinností, musí tento problém řešit buď nápravou škody, nebo poskytnutím adekvátní náhrady či jistoty¹⁷³. Dle Thöndela to může být v praxi vyjádřeno následovně: *„Příkladem může být situace, kdy vlastník polí je takto zatížen povinností poskytovat určité množství obilí oprávněné osobě. Na zemědělských pozemcích však řádně nehošpodaří a v důsledku toho nedosáhne potřebného výnosu. Celou situaci může řešit tak, že na základě dohody s oprávněným následně složí v jeho prospěch finanční jistotu, anebo zatíží další*

¹⁷⁰ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 143.

¹⁷¹ Tamtéž.

¹⁷² § 1307 odst. 1. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁷³ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 143.

*pozemky ve prospěch oprávněného tak, aby se mu dostalo původně zamýšleného plnění.*¹⁷⁴.

Na rozdíl od služebností, je úprava a vymezení druhů reálných břemen v občanském zákoníku, poměrně chudší (i přestože vymezuje pouze některé služebnosti). Důležitou roli tak hrají ustanovení § 2707 - § 2715 ObčZ, která upravují institut výměnku, protože ten se dá zřídit jakožto reálné břemeno. Dalším ustanovením, které hovoří o nějakém druhu reálného břemene, je ustanovení § 1247 ObčZ. Jedná se takzvaný stavební plat, který vlastně přetvoří úplatné právo stavby na reálné břemeno.

Reálná břemena lze sjednat na dobu určitou i neurčitou (časově neomezené reálné břemeno). Zřízení na neurčitou dobu trvání, může být učiněno pouze jako vykupitelné a podmínky pro výkup musí být dány již v době zřizování reálného břemene¹⁷⁵. Podle názoru Hrabánka a Lasáka se vykupitelností rozumí: „*právo vlastníka zatížené věci vyvolat zánik reálného břemene jednostranným právním jednáním, spojené s poskytnutím určité náhrady oprávněnému.*“¹⁷⁶. Stejní autoři k tomu dodávají, že právě ona vykupitelnost spočívá v ochraně vlastníka předmětné věci před „*nekonečným aktivním otroctvím*“¹⁷⁷ ve prospěch oprávněné osoby.

Zřízení a vznik reálných břemen není v občanském zákoníku nijak široce vymezen. Právní úprava je tvořena jedním pododdílem (ustanovení § 1303 - § 1308 ObčZ) a jedinou zmínkou je, že když se zřizuje reálné břemeno právním jednáním, tak vznik nastane až zápisem do veřejného seznamu¹⁷⁸. Tudíž vznik může nastat jen a pouze zápisem do veřejného seznamu a ke zřízení může dojít vícero způsoby (může být zřízeno jak za úplatu, tak i bezúplatně). Ke zřízení dochází zejména smlouvou, avšak není vyloučeno ani zřízení pořízením pro případ smrti či dohodou dědiců o rozdělení pozůstalosti¹⁷⁹ (není vyloučeno ani zřízení jiným způsobem nežli právním jednáním). Z toho vyplývá, že zřízení reálných břemen je obdobné jako

¹⁷⁴ DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 143.

¹⁷⁵ § 1304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1215.

¹⁷⁷ Tamtéž.

¹⁷⁸ § 1305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁷⁹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1217.

zřízení služebností. Dále je nutné, aby ono právní jednání mělo písemnou formu, protože ta je pak nezbytným podkladem pro zápis do veřejného seznamu. Taktéž musí obsahovat nezbytné náležitosti jako vymezení osob, identifikace zatížené věci, stanovení plnění a informaci, zda se jedná o zřízení na dobu časově omezenou či nikoliv. Příklad, kdy dojde ke zřízení jiným způsobem, než právním jednáním je například rozhodnutím orgánu veřejné moci. Stejně jako u služebností, i zde platí ustanovení § 1145 ObčZ, které říká, že při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci, může soud zřídit i jiné věcné právo než služebnost, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem. Nebo také rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu¹⁸⁰, přičemž v obou zmíněných případech reálné břemeno vznikne okamžikem nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zřízeno a zápis do veřejného seznamu bude deklaratorního charakteru¹⁸¹.

Ani zánik není široce vymezen. Jedinou zmínkou v celém pododdílu je ustanovení § 1308 ObčZ. To výslovně říká, že pro zánik reálných břemen se obdobně užijí ustanovení o zániku služebností. Tím se tedy rozumí, že k zániku může dojít například uplynutím doby (pouze v případech, kdy je zřízeno na dobu určitou), smrtí oprávněného (u břemen zřízených *in perosnam*), zánikem věci (zatížené či panující) a také vykoupením (u reálných břemen zřízených na dobu určitou).

3. Historický vývoj věcných břemen

Jednou z historicky prvních právních úprav, která se dotýkala tohoto institutu, byl Zákon dvanácti desek, který pocházel již z první poloviny 5. století př. n. l. Tato primitivní, leč historicky velmi významná kodifikace, svým způsobem ovlivnila i historicky první komplexnější úpravu na našem území. Tou byl obecný zákoník občanský z roku 1811.

3.1. Obecný zákoník občanský z roku 1811

Právní úprava obecného zákoníku občanského neboli OZO, byla z větší části zaměřena zejména na služebnosti než na reálná břemena, což mohlo být způsobeno především kvůli tomu, že institut služebností byl užíván již za dob starověkého Říma, zatímco reálná břemena vznikla až v období

¹⁸⁰ Zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění.

¹⁸¹ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1218.

středověku¹⁸². Za zmínku jistě stojí i fakt, že OZO neznal pojem věcná břemena, jelikož tento pojem zavedl až následující občanský zákoník.

OZO rozděloval služebnosti na pozitivní a negativní dle jejich obsahu. Pozitivní služebnosti opravňovaly oprávněného provádět určité činnosti na cizí věci, přičemž vlastník této nemovitosti musel takovou činnost tolerovat. Naopak, negativní služebnosti přiznávaly oprávnění požadovat, aby na věci nebyly vykonávány určité činnosti, což znamenalo, že se vlastník musel zdržet specifického chování. Služebnosti nikdy nespočívaly v aktivním jednání vlastníka, neboť se vycházelo ze zásady, že služebnosti nemohou spočívat ve vykonávání činnosti.¹⁸³

Dalším dělením služebností, jež obsahuje i současný občanský zákoník, bylo na pozemkové a osobní. Pozemkové služebnosti OZO rozvíjel jako: „*věcné právo spojené s držbou pozemku určené k prospěšnějšímu a pohodlnějšímu užívání tohoto pozemku.*“¹⁸⁴, přičemž je rozlišoval na domovní¹⁸⁵ a polní¹⁸⁶. U osobních služebností byla tehdejší úprava obdobná jako dnes, jelikož OZO taktéž rozeznával mezi právem užívacím, požívacím a právem bytu.

Posledním dělením, které OZO s ohledem na služebnosti obsahoval, bylo na nepravdivé a zdánlivé. Nepravdivé měly obsah jako pozemkové služebnosti, ale oprávněný ze služebnosti byl v tomto případě určen individuálně¹⁸⁷. Zdánlivé služebnosti se dle Fialy vyznačovaly tím, že byly odvolatelné, nikoliv trvalé či doživotní, jak tomu bývá u služebností pozemkových a osobních¹⁸⁸.

Obdobně jako dnes, tak i za dob účinnosti OZO se při vzniku služebností vyžadovalo titulu (*titulus*) a způsobu nabytí (*modus*), přičemž způsob nabytí vycházel z dřívější obdoby veřejných seznamů, kterými v té době byly veřejné knihy. Pakliže byla zatížená věc zapsána v takové knize, oprávněný nabyt

¹⁸² BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 19.

¹⁸³ Tamtéž. s. 20.

¹⁸⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013. s. 7.

¹⁸⁵ Například právo zřídit okno v cizí zdi, nebo právo svést okap na cizí pozemek.

¹⁸⁶ Například právo stezky, nebo také právo honby či rybolovu.

¹⁸⁷ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013. s. 8.

¹⁸⁸ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 21.

služebnost až zápisem do knihy. V opačném případě došlo k nabytí až „*soudním uložením listiny a k jiným věcem odevzdáním*.“¹⁸⁹. K zániku služebností mohlo dojít taktéž obdobnými způsoby jako dnes, tudíž například promlčením nebo uplynutím sjednané doby. U zdánlivých služebností mohlo dojít k zániku odvoláním.

Reálná břemena OZO chápal jako stálé roční důchody, jejichž obsah byl vyjádřen jako poskytované plnění v určitých opakujících se dávkách, které se eventuelně mohlo převést na právního nástupce¹⁹⁰. Tudíž povinný z věcného břemene musel něco aktivně konat, což je opakem služebnosti.

3.2. Občanský zákoník z roku 1950

Občanský zákoník z roku 1950 (známý též jako střední občanský zákoník), jenž nabyl účinnosti 1. 1. 1951, již obsahoval pojem věcných břemen, jakožto souhrnného označení pro služebnosti a věcná břemena. Důvodem, proč tento občanský zákoník nepřevzal přechodí právní úpravu, byl komunistický státní převrat v únoru roku 1948. Dle Kabelkové tak bylo přijato nové souhrnné označení „*nikoliv z důvodů teoretických nebo z důvodu potřeb praxe, ale pouze z politicko-ideologických důvodů, kvůli tomu, že dosavadní dělení na služebnosti a reálná břemena vycházelo z buržoazní právní teorie a bylo údajně zbytečně formalistické a učebnicové*.“¹⁹¹.

Hned v prvním ustanovení deváté hlavy tohoto zákona, byla věcná břemena vymezena jako institut, který omezoval vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník byl povinen buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet, anebo něco činit¹⁹². Z následujícího ustanovení vyplývalo, že právo odpovídající věcnému břemeni, mohlo být spojeno buď s vlastnictvím konkrétní nemovitosti (*in rem*), nebo svědčilo určité osobě (*in personam*)¹⁹³. V případě práva *in rem*, by věcné břemeno přešlo na nového vlastníka nemovitosti, zatímco právo *in personam* převést nešlo¹⁹⁴.

¹⁸⁹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013. s. 8.

¹⁹⁰ Tamtéž. s. 9.

¹⁹¹ Tamtéž. s. 9.

¹⁹² § 166 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

¹⁹³ § 167 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

¹⁹⁴ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 24, 25.

Dále občanský zákoník v rámci deváté hlavy upravoval právo požívání, právo užívání k vlastní potřebě, právo užívání bytu a taktéž výměnek, který v současnosti sice formálně netvoří součást právní úpravy věcných břemen (nenachází se ve stejné hlavě občanského zákoníku), ale zákon nevylučuje jeho zřízení v podobě reálného břemene¹⁹⁵. V té době byla možnost zřízení výměnku omezená, jelikož občanský zákoník rozeznával pouze dvě situace, kdy k tomu mohlo dojít. Buď „*při postoupení zemědělské nemovitosti*“ a to „*ve prospěch dosavadního vlastníka*.“¹⁹⁶, anebo i ve prospěch osoby odlišné od vlastníka, ale za podmínky, že: „*je se svou výživou odkázán na dosavadního vlastníka, a nejdéle na dobu této jeho potřeby*.“¹⁹⁷.

Věcná břemena v té době nejčastěji vznikala smlouvou, úředním výrokem (zejména v důsledku rozdělení společné věci), vydržením (okamžikem uplynutí 10leté promlčecí doby), ze závěti nebo také ze zákona¹⁹⁸. V případě posledního zmíněného způsobu vzniku, lze takto vzniklá věcná břemena označit za zákonná. Pro účely této práce poslouží jako příklad elektrisační zákon č. 79/1957 Sb., který přiznával energetickým podnikům následná oprávnění v podobě zákonných věcných břemen:

- a) „*stavět a provozovat na cizích nemovitostech v rozsahu vyplývajícím z povolené stavby elektrická vedení, jakož i malé stanice do rozlohy 30 m², s příslušenstvím (dále jen "vedení"), zejména zřizovat na nemovitostech podpěrné body, přepnout nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení;*
- b) „*vstupovat a vjíždět při stavbě, provozování, opravách, změnách nebo odstraňování vedení na příjezdné, průjezdné a vedením přímo dotčené cizí nemovitosti;*
- c) „*odstraňovat a oklešťovat stromoví překážející vedení.*“¹⁹⁹

Dle Bradáče mohlo k zániku dojít obecnými způsoby platnými pro zánik práv a povinností, pod které občanský zákoník řadil zánik *ex lege*, úředním rozhodnutím

¹⁹⁵ § 2708 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹⁹⁶ § 181 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

¹⁹⁷ Tamtéž.

¹⁹⁸ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 27, 30.

¹⁹⁹ § 22 odst. 1 zákona č. 79/1957 Sb., elektrisační zákon.

nebo splynutím²⁰⁰. K tomu občanský zákoník přidával ještě dvě speciální možnosti zániku:

- 1) *„Věcné břemeno zaniká, nastanou-li takové změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Přejídná nemožnost vykonávat právo nezpůsobí zánik věcného břemena.*
- 2) *Octne-li se věcné břemeno změnou poměrů v hrubém poměru k výhodě oprávněné osoby nebo její nemovitosti, lze se domáhat, aby za přiměřenou náhradu bylo omezeno, a není-li to dobře možné, aby bylo zrušeno.“²⁰¹*

Výše zmíněné, společně s tvrzením, že právo věcného břemene svěřící fyzické osobě končilo nejpozději jejím úmrtím, a právnické osobě nejpozději jejím zánikem²⁰², tak uzavíralo devátou hlavu občanského zákoníku, jež upravovala věcná břemena.

3.3. Občanský zákoník z roku 1964

Právní úprava věcných břemen byla v původním znění občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. velmi strohá, jelikož v té době byli zákonodárci přesvědčeni, že věcná břemena *„představují přežitok minulosti a jejich význam stále klesá“²⁰³*. Projevem chudé úpravy tak byla pouze dvě jediná ustanovení.

V prvním z nich byla definována povaha věcných břemen: *„Věcná břemena omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo činit anebo něčeho se zdržet.“²⁰⁴*, což by s ohledem na dnešní právní úpravu představovalo jak služebnosti (něco trpět a něčeho se zdržet), tak i reálná břemena (něco činit). Stejně ustanovení taktéž obsahovalo i jediný možný způsob vzniku věcných břemen, a to ze zákona, s tím, že *„přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.“²⁰⁵* Pro účely této práce jako příklad věcného břemene vzniklého ze zákona (zákoného věcného břemene) poslouží zákon o telekomunikacích č. 110/1964 Sb., který přiznával organizacím spojů tato oprávnění:

²⁰⁰ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 31.

²⁰¹ § 186 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

²⁰² § 187 zákona č. 141/1957 Sb., občanský zákoník.

²⁰³ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013. s. 10.

²⁰⁴ § 495 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, znění účinné od 1.4. 1964 do 30. 6. 1969.

²⁰⁵ § 495 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, znění účinné od 1.4. 1964 do 30. 6. 1969.

- a) „stavět a provozovat na cizích nemovitostech telekomunikační vedení nadzemní a podzemní včetně potřebných opěrných a vytyčovacíh bodů
- b) vstupovat a vjíždět v nezbytně nutném rozsahu při projektování, stavbě, provozu, opravách, změnách nebo odstraňování telekomunikačního zařízení na cizí nemovitosti,
- c) provádět nezbytné úpravy půdy a jejího porostu, zvláště odstraňovat stromoví překážející telekomunikačnímu vedení.“²⁰⁶

Druhé ustanovení náleželo do přechodných ustanovení, přičemž obsahovalo pouze možnosti omezení či zrušení věcných břemen: „Vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Jestliže pro změnu poměrů nelze spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby bylo namísto věcného poskytování plnění peněžité.“²⁰⁷.

3.3.1. Novela provedená zákonem č. 131/1982 Sb.

Razantní změnu v oblasti věcných břemen pak přinesla novela provedená zákonem č. 131/1982 Sb., jelikož navrátila širší právní úpravu věcných břemen. Charakteristika věcných břemen tak díky novele zněla: „Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci a toho, komu náleží právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného tak, že jsou povinni něco trpět, něco konat nebo něčeho se zdržet.“²⁰⁸. Z výše uvedeného tak lze snadno dovodit, že věcí zatíženou věcným břemenem, mohla být pouze věc nemovitá.

Dle Bradáče se díky této novele rozšířil počet případů vzniku věcného břemene, které tak (kromě vzniku ze zákona) mohlo nově vzniknout i z rozhodnutí orgánu veřejné moci, písemné smlouvy (na základě obecných ustanovení o smlouvách), závěti či výkonem práva (vydržení)²⁰⁹.

Proces smluvního zřízení věcného břemene písemnou smlouvou však byl poněkud odlišný od dnešní podoby. Aby takováto smlouva mohla být účinná,

²⁰⁶ § 12 odst. 1 zákona č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích, znění účinné od 1. 7. 1964 do 23. 4. 1992.

²⁰⁷ § 506 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, znění účinné od 1. 4. 1964 do 30. 6. 1969.

²⁰⁸ § 135b odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, znění účinné od 1. 4. 1983.

²⁰⁹ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 38.

byla vyžadována její registrace státním notářstvím (totéž platilo i pro smluvní zrušení věcného břemene, které bylo zavedeno novelizací)²¹⁰. K tomu Bradáč dodává, že byl stanoven určitý okruh subjektů, kteří byli oprávněni ke zřízení věcného břemene smlouvou:

- a) *„Vlastník nemovitosti,*
- b) *osobní uživatel pozemku (pouze se souhlasem vlastníka pozemku),*
- c) *socialistická organizace, která měla právo užívání podle zvláštních předpisů (právo náhradního užívání, právo družstevního užívání, právo užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby, právo užívání lesních pozemků).“²¹¹*

Co se zániku týče, novelizovaný občanský zákoník připouštěl celkem šest možností, kterými byly:

- a) *„ze zákona*
- b) *rozhodnutím oprávněného orgánu,*
- c) *smlouvou,*
- d) *smrtí oprávněného,*
- e) *splynutím,*
- f) *uplynutím doby a splnění rozvazovací podmínky.“²¹²*

4. Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem

Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem jsou poněkud specifickou obdobou věcných břemen spadajících pod občanskoprávní úpravu. Hlavním rozdílem je, že taková věcná břemena jsou výrazně ovlivněna nebo regulována veřejným právem, tudíž dochází k prolnutí odvětví práva soukromého a veřejného.

Věcná břemena dle občanského práva spočívají v omezení vlastnického práva určitých osob. U věcných břemen s veřejnoprávním prvkem je tomu tak stejně, avšak jde o omezení veřejnoprávní a ve veřejném zájmu, které směřují k dosažení určitých veřejných cílů, k čemuž dochází především za použití veřejnoprávních předpisů. Dle Trunečkovy publikace lze věcná břemena s veřejnoprávním prvkem

²¹⁰ § 135c odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, znění účinné od 1.4. 1983.

²¹¹ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 40.

²¹² Tamtéž. s. 40, 41.

označit jako věcná břemena pro účely provozování sítě veřejné infrastruktury²¹³. Tato břemena tedy představují důležitý právní mechanismus pro vyvážení soukromých práv vlastníků nemovitostí a veřejných zájmů, zajišťující, že určité potřeby a funkce ve veřejném zájmu mohou být efektivně realizovány prostřednictvím soukromých nemovitostí. Onen veřejnoprávní prvek Truneček spatřuje zejména v: „*existenci veřejného zájmu, který přesahuje osobní zájmy oprávněného a povinného, případně též zákonnou povinností provozovatele veřejné infrastruktury jako oprávněného tato věcná břemena uzavírat.*“²¹⁴.

Dle stavebního zákona, se veřejnou infrastrukturou rozumí pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě, přičemž zákon rozeznává vícero druhů. Vzhledem k tématu této práce je však stěžejní technická infrastruktura, jejíž definice zní: „*technická infrastruktura, kterou jsou zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, včetně výroben a zdrojů energie, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecích stanic a zásobníků plynu, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady.*“²¹⁵. Následně na to navazuje definice sítě technické infrastruktury, pod kterou se rozumí: „*liniové nebo prostorové vedení inženýrské sítě, včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení a jeho koncových prvků, zabezpečující napojení na jednotlivé druhy využívaných médií.*“²¹⁶. Síť technické infrastruktury se následně dělí dle účelu jejich využití, zejména na energetické, elektronických komunikací anebo také kanalizační a vodovodní²¹⁷.

Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem se v určitých případech dají označit jakožto zákonná nebo legální věcná břemena (resp. mají takovou povahu), jelikož, jak říká název, taková břemena vznikají přímo ze zákona, který je zřizuje. Dalším velice podstatným rysem je, že ukládají určité veřejnoprávní omezení. K tomuto institutu se ve svém rozsudku vyjádřil i Nejvyšší soud: „*Tato omezení se podobají věcným břemenům podle ObčZ tím, že obdobně omezují práva vlastníka*

²¹³ TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praktik. Praha: Leges, 2010, s. 7.

²¹⁴ Tamtéž.

²¹⁵ § 10 odst. 1, písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

²¹⁶ § 10 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

²¹⁷ § 10 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

*pozemku, liší se však tím, že vznikají ze zákona a ve veřejném (nikoliv soukromém, jak je tomu u věcných břemen podle ObčZ) zájmu.*²¹⁸. Oproti věcným břemenům dle občanskoprávní úpravy se taktéž liší tím, že u zákonných věcných břemen je vyloučeno smluvní sjednání. K tomu Spáčil dodává: „*I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní.*“²¹⁹.

Ke zřízení věcných břemen s veřejnoprávním prvkem může dojít vícero způsoby. Stejně tak jako u věcných břemen dle občanskoprávní úpravy, tak i zde může dojít ke zřízení na základě smlouvy. K samotnému vzniku pak dojde až zápisem onoho věcného břemene do veřejného seznamu (zejména do katastru nemovitostí). Dle EnerZ je smluvní zřízení v určitých případech dokonce povinnost²²⁰. Dalším způsob, kdy může dojít ke zřízení, je návazný na ten předchozí. Jedná se o zřízení věcného břemene na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. K tomu dojde za situace, kdy nedojde k předchozímu uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene (například protože není známo kdo je vlastníkem nebo sice je znám, ale není činný), avšak bude zde veřejný zájem, který by převažoval nad zájmem konkrétního vlastníka věci (zatěžované nemovitosti). V takových případech dojde k omezení vlastnického práva na základě zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 184/2006 Sb., (vyvlastňovací zákon). Vyvlastňovací úřad následně vydá rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití dané věci nebo její části²²¹ (nemovitosti). V tomto způsobu zřízení pak ke vzniku dojde ve chvíli, kdy rozhodnutí orgánu veřejné moci nabude právní moci a následný zápis do veřejného seznamu tak bude mít pouze deklaratorní povahu. Další možný způsob vzniku je na základě udělení speciální licence, která je poskytnuta na základě zvláštních právních předpisů. V takovémto případě se jedná právě o zákonná (legální) věcná břemena. U vzniku věcných břemen s veřejnoprávním prvkem je však nutné řídit se jednotlivými veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě dochází ke zřízení či vzniku, protože každý předpis má své odlišnosti, co se vzniku týče.

²¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. Zn. 22 Cdo 1624/2000.

²¹⁹ SPÁČIL, Jiří. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. s. 316.

²²⁰ Např. § 24 odst. 4 zákona č.458/2004 Sb., energetický zákon.

²²¹ § 24 odst. 4 zákona č.458/2004 Sb., energetický zákon.

Důvodem proč se některé druhy věcných břemen zapisují do veřejných seznamů je především publicita a uplatnění ústavně garantovaného principu právní jistoty²²². Publicita je důležitá, protože věcná břemena s veřejnoprávním prvkem budou z povahy věci často trvalá (vzhledem k veřejnému zájmu) a stejně tak jako u „klasických“ věcných břemen, dle ObčZ, budou přecházet i na nové vlastníky zatížené nemovitosti, tudíž potenciální nový vlastník nemovitosti si může například díky katastru nemovitostí prohlédnout, zda je dotyčná nemovitost zatížená, či nikoliv. Základním účelem tohoto typu břemen je především sloužit veřejnému zájmu nebo veřejně prospěšným účelům, zejména pak k zajištění přístupu k veřejné infrastruktuře (dále to pak může být například i ochrana životního prostředí).

Věc zatížená věcným břemenem s veřejnoprávním prvkem nemusí být pouze nemovitost, resp. nemovitá stavba, protože dle názoru Trunečka takové stavby tvoří pouze malou část sítí²²³. Výrazně vyšší počet právních vztahů tak dle Trunečka vzniká v souvislosti s liniovými prvky nebo zařízeními integrovanými do staveb, což jsou věci, jež nemají charakter nemovitosti²²⁴. V návaznosti na to je důležité zmínit ustanovení § 509 ObčZ, které zmiňuje právě ony liniové stavby, přičemž k tomu říká: „*Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*“²²⁵.

Od věcných břemen je nutné odlišovat ochranná pásma či bezpečnostní pásma, která taktéž spočívají v omezení vlastnického práva k dané věci. Jedná se tak o veřejnoprávní regulaci soukromého práva²²⁶. Tato pásma vznikají na základě zákona a na rozdíl od věcných břemen, nevážou určitou povinnou osobu

²²² DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 22.

²²³ TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praktik. Praha: Leges, 2010, s. 40.

²²⁴ Tamtéž.

²²⁵ § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²²⁶ ŠULÁKOVÁ, Martina. *K aplikaci § 1 odst. 1 věty druhé ObčZ. Právní rozhledy* [online]. 2016, (18), s. 634 [cit. 2024-03-18]. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgzpxa4s7ge4f6427gyzti&groupIndex=14&rowIndex=0&refSource=search-facets>.

z věcného břemene, ale působí *erga omnes*²²⁷. K tomu Handrlica dodává, že se jedná o institut práva veřejného, reflektující veřejný zájem na ochraně specifického zařízení, resp. slouží k zamezení nebo ke zmírnění účinků případných havárií.²²⁸

4.1. Veřejný zájem

Veřejný zájem je označen jako neurčitý právní pojem, jehož legální definice neexistuje. Nejvyšší správní soud však v jednom ze svých rozsudků vyložil, co znamená neurčitý právní pojem.

*„Neurčité právní pojmy zahrnují jevy nebo skutečnosti, které nelze s úspěchem zcela přesně právně definovat. Jejich obsah a rozsah se může měnit, často bývá podmíněn časem a místem aplikace normy. Zákonodárce tak vytváří správnímu orgánu prostor, aby posoudil, zda konkrétní případ patří do rozsahu neurčitého pojmu či nikoli. Mnohdy mu dává vodítko tím, že se snaží uvést co nejvíce charakteristických znaků věcí nebo jevů, které má neurčitý právní pojem zahrnovat.“*²²⁹

U věcných břemen s veřejnoprávním prvkem, je přítomnost veřejného zájmu podstatná, jelikož například veškerá energetická odvětví, jež jsou upravena energetickým zákonem, jsou jím dotčena. Bude tomu tak zejména u přenosových, distribučních a přepravních soustav, protože jsou zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu²³⁰. To platí i pro zřizování a provozování vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu²³¹, a taktéž pro zajišťování veřejné komunikační sítě²³².

V určitých případech, energetický zákon stanovuje určitým subjektům povinnost smluvně zřizovat věcná břemena s vlastníky cizích pozemků, z toho důvodu, aby na těchto cizích pozemcích mohli zřizovat a provozovat

²²⁷ TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praktik. Praha: Leges, 2010, s. 44.

²²⁸ HANDRLICA, Jakub. *Věcné břemeno a ochranné pásmo v energetickém zákoně*. *Právní rozhledy* [online]. 2014, (21), s. 731 [cit. 2024-03-18]. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrpxa4s7giyv6427g4ztc&groupIndex=2&rowIndex=0&refSource=search>.

²²⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 23.10. 2003, č. j. 2 AS 11/2003-164.

²³⁰ § 2 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²³¹ § 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

²³² § 7 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

specifická zařízení jednotlivých soustav (přenosová, distribuční atd.). Jestliže k uzavření smlouvy nedojde, a vezme se v potaz předchozí odstavec, přijde na řadu omezení vlastnického práva, a vyvlastňovací úřad rozhodne o zřízení věcného břemena na cizím pozemku. Z toho vyplývá, že u vyvlastnění musí existovat veřejný zájem, respektive musí převyšovat nad zájmem jednotlivce, kterým je vlastník cizího pozemku.

Vyvlastnění je upraveno Listinou základních práv a svobod, která říká: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“²³³, přičemž v každém konkrétním případě musí dotyčný správní orgán (vyvlastňovací úřad) posoudit převahu veřejného zájmu, nad zájmem vlastnického práva²³⁴.

5. Energetická odvětví

Jednotlivá energetická odvětví mají společnou právní úpravu, kterou je zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). Hned z prvního ustanovení vyplývá, že se rozlišuje mezi třemi odvětvími, a to elektroenergetikou, plynárenstvím a teplárenstvím, přičemž společně tvoří zvláštní část zákona. Dále však jednotlivá odvětví více nerozvádí, tudíž neobsahuje žádné legální definice toho, co si pod jednotlivými odvětvími lze představovat. Dle Eichlerové se však jedná o souhrn činností, „*kteřé znamenají dálkovou dodávku elektřiny, plynu a tepla, tudíž ve shrnutí, dodávku uskutečňovanou prostřednictvím infrastrukturních energetických zařízení.*“²³⁵.

Dříve bylo každé odvětví upravováno svým vlastním zákonem. Elektřina, resp. dnešní elektroenergetika, byla upravena zákonem č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrizační zákon), který obsahoval právní úpravu věcných břemen v ustanovení § 22. Na plynárenství se vztahoval zákon č. 67/1960 Sb., o výrobě, rozvodu a využití topných plynů (plynárenský zákon), který taktéž obsahoval právní úpravu věcných břemen v ustanovení § 22. Pro poslední

²³³ Čl. 11 odst. 4 usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky.

²³⁴ KALNÝ, Miroslav. *Soukromý zájem ve veřejném prostoru*. Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni, 2017. s. 115.

²³⁵ EICHLEROVÁ, Kateřina. *Energetický zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. s. 3.

energetické odvětví, teplo, platil zákon č. 89/1987 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě tepla, jenž taktéž obsahoval právní úpravu institutu věcných břemen, a to v ustanovení § 20. Ve všech třech zmíněných zákonech, se jednalo o obsahově obdobná oprávnění, která měla povahu zákonných věcných břemen. K celkovému sjednocení tak došlo až účinností zákona č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci, který zrušil jednotlivé zákony na základě ustanovení § 46. Poslední, a relativně nedávnou změnou v této oblasti je zákon č. 469/2023, jenž pozměnil současný energetický zákon.

5.1. Elektroenergetika

Právní úpravu elektroenergetiky nalezneme pod ustanovením § 22 - § 54 EnerZ. Věcných břemen s veřejnoprávním prvkem se však týká pouhá část z uvedeného rozsahu právní úpravy. Dále je nutné zmínit jakým způsobem fungují jednotlivé subjekty, které mohou být dotčeny institutem věcného břemene, a zároveň tak společně tvoří českou elektrizační soustavu. Prvním z nich je výrobce elektřiny, jehož funkce spočívá v generování či vytvoření elektřiny, a to z různých forem energie, přičemž místem kde k tomu dochází, je v energetickém zařízení zvaném jako výrobná elektřina²³⁶. Vyrobená elektřina se tak dostane do styku s druhým subjektem, a to provozovatelem přenosové soustavy, jehož úkolem je zajistit přenos elektřiny na území naší republiky a taktéž propojením naší elektrizační soustavy se zahraničními soustavami sousedících států²³⁷. Posledním subjektem je provozovatel distribuční soustavy, který má k dispozici stejnou míru veřejnoprávní ochrany, jako provozovatel přenosové soustavy²³⁸. Dle zákonné definice obsažené v EnerZ²³⁹ je tak funkce distribuční soustavy obdobné té přenosové, avšak se liší v napěťových úrovních (distribuční soustava má menší). Dalo by se tak říct, že vzhledem k velikosti napětí a konstrukce distribuční soustavy, se s ní můžeme setkat zejména v obcích či kolem nich, zatímco přenosová soustava bývá vedena ve větší vzdálenosti od obcí.

²³⁶ § 2 odst. 2., písm. a), bod. 18. zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²³⁷ TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praktik. Praha: Leges, 2010, s. 32.

²³⁸ Tamtéž. s. 34.

²³⁹ § 2 odst. 2., písm. a), bod. 11. zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

5.1.1. Provozovatel přenosové soustavy

Jedním z výše uvedených subjektů, který přijde do styku s věcným břemenem, je provozovatel přenosové soustavy. Pod pojmem přenosové soustavy se rozumí: „vzájemně propojený soubor vedení a zařízení 400 kV, 220 kV a vybraných vedení a zařízení 110 kV, uvedených v příloze Pravidel provozování přenosové soustavy, sloužící pro zajištění přenosu elektřiny pro celé území České republiky a propojení s elektrizačními soustavami sousedních států, včetně systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky.“²⁴⁰. Jedná se tedy o liniovou stavbu²⁴¹, která tvoří součást elektrizační soustavy, která zahrnuje taktéž distribuční soustavu. Samotným a jediným provozovatelem přenosové soustavy je akciová společnost ČEPS, a to na základě licence pro přenos elektřiny, která ji byla udělena na základě EnerZ²⁴² dle ustanovení § 4 odst. 1, písm. b) bod 1.

První zmínkou jsou zákonná neboli legální věcná břemena, jež jsou vymezena v katalogu práv provozovatele přenosové soustavy a k jejichž vzniku dochází na základě výše zmíněné licence. Katalogem práv se tak rozumí určitá oprávnění, která má provozovatel k dispozici za účelem řádného, bezpečného a efektivního naplňování funkce jeho přenosové soustavy.

Jednotlivé příklady nalezneme v ustanovení § 24 odst. 3 písm. a), e), f), g) a h)²⁴³ EnerZ. Tato práva umožňují výkon určité činnosti provozovatele na cizím nemovitých věcech a existují nezávisle na věcných břemenech vytvořených na základě soukromoprávních smluv, a jsou přímo odvozena z konkrétních právních předpisů²⁴⁴. Pro jejich vznik tak není zapotřebí ani správní rozhodnutí (nelze je vyvlastnit ve prospěch provozovatele, jelikož jsou odvozena přímo ze zákona) ani dohoda nebo souhlas vlastníka či uživatele předmětné nemovitosti²⁴⁵.

Oprávnění, jejichž obsahem je výkon určité činnosti provozovatele na cizích nemovitých věcech (uvedená pod písm. a), e), f), g) a h)), mají povahu zákonných

²⁴⁰ § 2 odst. 2., písm. a), bod. 10. zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²⁴¹ § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁴² ČEPS. *O nás*. Online. Dostupné z: <https://www.ceps.cz/cs/o-nas>. Citováno [2024-03-11].

²⁴³ Může tím být například oprávnění pro vstup na zatížený pozemek nebo právo odstraňovat větve stromů z důvodu bezpečnosti.

²⁴⁴ EICHLEROVÁ, Kateřina. *Energetický zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. s. 424.

²⁴⁵ Tamtéž.

věcných břemen, zatěžujících předmětné nemovité věci. Tato oprávnění existují vedle smluvně zřízených soukromoprávních věcných břemen, přičemž jejich existence je vázána přímo na předmětná ustanovení zákona. K jejich vzniku není zapotřebí ani rozhodnutí správního orgánu (nemohou být v prospěch provozovatele vyvlastněna, protože plynou přímo ze zákona), ani smlouva (nebo jiná forma souhlasu) s vlastníkem, resp. uživatelem dotčené nemovitosti. K tomu pak Košťál s Handrlicou dodávají, že na takováto břemena: „*se podle § 96 odst. 8 neaplikuje § 984 odst. 1 obč. zák. o přednosti práva zapsaného do veřejného seznamu (§ 984 odst. 2 obč. zák.). Oprávnění plynou ze zákonného věcného břemene přecházení ex lege na nového držitele licence (§ 96 odst. 9). Dále platí, že kdo nabude vlastnické právo k nemovitosti, k níž se vztahuje zákonné věcné břemeno, přejímá i povinnosti odpovídající tomuto oprávnění (§ 96 odst. 10).*“²⁴⁶.

EnerZ kromě výše zmíněných oprávnění, ukládá provozovateli také povinnosti. Například ukládá provozovateli povinnost (při uplatňování práv podle odstavce 3 písmen e) až g)) minimalizovat zásahy do práv majitelů postižených nemovitostí a předem je informovat o přístupu na jejich pozemek. Po dokončení práce je taktéž povinen obnovit nemovitost do původního stavu, nebo, pokud to povaha provedených prací neumožňuje, do stavu vhodného pro dřívější účely nebo způsob užívání, a tuto změnu ihned sdělit vlastníku nemovitosti²⁴⁷. Další povinnost se váže na situaci, ve které vlastník nebo uživatel pozemku utrpěl omezení v obvyklém užívání své nemovitosti nebo mu byla způsobena újma na majetku, kvůli činnostem provozovatele přenosové soustavy podle ustanovení § 24 odstavce 3 písmen e) a f) EnerZ. Díky tomu tak má nárok na přiměřenou jednorázovou náhradu. Nárok na tuto náhradu může být uplatněn u provozovatele přenosové soustavy do dvou let od okamžiku, kdy k omezení nebo újmě došlo (po uplynutí této doby však právo na náhradu pozbývá platnosti)²⁴⁸.

Druhou zmínkou, je zřízení věcného břemena smluvní cestou. Jelikož ObčZ umožňuje zřídit věcné břemeno smlouvou, dala by se tak tato druhá zmínka přirovnat ke služebnosti inženýrské sítě²⁴⁹, avšak to energetický zákon nikterak

²⁴⁶ EICHLEROVÁ, Kateřina. *Energetický zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. s. 424.

²⁴⁷ § 24 odst. 8 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²⁴⁸ § 24 odst. 9 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²⁴⁹ § 1267 - § 1268 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

nerozvíjí. Důvodem, proč to EnerZ výslovně neříká, je zřejmě kvůli datu platnosti a účinnosti aktuálního občanského zákoníku, který onu služebnost inženýrské sítě zmiňuje (v té době kdy došlo k účinnosti energetického zákona, stávající občanský zákoník po právní stránce ještě neexistoval a ten předchozí nijak nevymezoval ani nezmiňoval služebnost inženýrské sítě).

Jedná se o případ, kdy EnerZ přiznává provozovateli přenosové soustavy právo na zřízení a provozování zařízení přenosové soustavy na cizích nemovitostech, a zároveň přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení²⁵⁰. A právě v tu chvíli, kdy provozovatel využije tohoto práva, vzniká mu povinnost zřídit na daných cizích nemovitostech věcné břemeno smlouvou (s vlastníkem nemovitostí). Vlastníkovi pak musí provozovatel poskytnout jednorázovou náhradu ve výši určené dle oceňovacích předpisů²⁵¹, ledaže by se strany domluvily na odlišné částce²⁵².

EnerZ a ani občanský zákoník, nijak nevymezují rozsah věcného břemene. Což ostatně následně potvrzuje i Handrlíca: „*Tento rozsah je v zásadě výlučně na smluvním ujednání obou smluvních stran. Je možné konstatovat, že rozsah, v jakém má být věcné břemeno zřizováno, neplyne ani z ustanovení občanského zákoníku. Provozovatel je povinen toliko ‚zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části‘ pro účely zřízení a provozu zařízení na cizích nemovitostech.*“²⁵³. K tomu ještě nutno dodat, že s ohledem na spojitost ustanovení § 24 odst. 3 písm. e) a § 24 odst. 4²⁵⁴, by se dalo využít ustanovení § 24 odst. 8 téhož zákona, z toho důvodu, že stanovuje provozovateli povinnost co nejvíce šetřit práva vlastníků dotčených nemovitostí při výkonu svých oprávnění (což je dle zákona právě i zřízení zařízení přenosové soustavy). Ve shrnutí by to dle mého názoru znamenalo to, že by rozsah zřízení věcného břemene mohl být v zákoně stanoven jen jako „nezbytně nutný“, tudíž, by došlo k minimálnímu omezení vlastníků zatížené nemovitosti, ale zároveň by onen rozsah splňoval i veškeré prostorové náležitosti pro řádný a bezpečný provoz (co se týče

²⁵⁰ § 24 odst. 3 písm. e), zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²⁵¹ § 16b zákona č. 151/1997 Sb., ve znění zákona č. 303/2013 Sb.

²⁵² § 24 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²⁵³ EICHLEROVÁ, Kateřina. *Energetický zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. s. 435.

²⁵⁴ Zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

ochranných a bezpečnostních pásem, tak dle § 96 odst. 13 EnerZ, se k jejich rozsahu nepřihlíží).

V případě, že se nepodaří smlouvu o zřízení věcného břemene uzavřít²⁵⁵ a zároveň jsou splněny podmínky pro omezení vlastnických práv k pozemku nebo stavbě podle zvláštního zákona, příslušný vyvlastňovací úřad vydá na návrh provozovatele přenosové soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene, které umožní využívání dané nemovitosti nebo její části (to se vztahuje rovněž na situaci, kde dochází k vyvlastnění práva na stavbu, která je buď ve zřizována nebo už byla zřízena, přičemž provozovatel přenosové soustavy nezpůsobil zmaření ve zřízení věcného břemene)²⁵⁶.

Pokud se podaří uzavřít smlouvu, ke vzniku dojde okamžikem zapsání věcného břemene do katastru nemovitostí, tudíž se bude jednat o konstitutivní zápis²⁵⁷. Na druhou stranu, pokud se to nepodaří, následný zápis bude mít charakter deklaratorní.

5.1.2. Provozovatel distribuční soustavy

Distribuční soustava je dalším článkem řetězu v české elektrizační soustavě. Zákonná definice tohoto druhu soustavy zní: „*distribuční soustavou vzájemně propojený soubor vedení a zařízení o napětí 110 kV, s výjimkou vybraných vedení a zařízení o napětí 110 kV, která jsou součástí přenosové soustavy, a vedení a zařízení o napětí 0,4/0,23 kV, 1,5 kV, 3 kV, 6 kV, 10 kV, 22 kV, 25 kV nebo 35 kV provozovaný držitelem licence na distribuci elektřiny a sloužící k zajištění distribuce elektřiny na vymezeném území České republiky, včetně systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky včetně elektrických přípojek ve vlastnictví provozovatele distribuční soustavy; distribuční soustava je zřizována a provozována ve veřejném zájmu.*“²⁵⁸. Již z definice vyplývá, že společně s přenosovou soustavou jsou si velmi podobné, avšak se liší zejména ve velikosti napěťové hladiny, která, jak již bylo řečeno, je u distribuční soustavy menší. Zároveň je tvořena i elektrickými přípojkami, pakliže jsou

²⁵⁵ Například protože je vlastník nemovitosti nedosažitelný, není znám nebo nedojde k dohodě.

²⁵⁶ § 24 odst. 4 zákona č. 89/2000 Sb., energetický zákon.

²⁵⁷ EICHLEROVÁ, Kateřina. *Energetický zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. s. 437.

²⁵⁸ § 2 písm. a) bod 1 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

ve vlastnictví stejného provozovatele distribuční soustavy, který se taktéž označuje jako distributor.

Distributor distribuuje elektřinu na základě udělené licence, přičemž tak může činit pouze na vymezeném území²⁵⁹. Vymezené území je nutno chápat tak, že daný distributor ho nemůže nijak rozšiřovat a ani nijak měnit, tudíž pakliže chce někdo změnit svého distributora, nezbyvá mu nic jiného než se přestěhovat do jiného vymezeného území, kde působí jiný distributor. V současnosti u nás existují tři distributoři, tudíž je Česká republika rozdělena na stejný počet vymezených území. Největším distributorem elektřiny u nás, je akciová společnost ČEZ Distribuce, přičemž její vymezené území tvoří většinu celkové rozlohy republiky. Vedle ní stojí ještě akciová společnost PREdistribuce, jejíž území je z větší části tvořeno hlavním městem, a akciová společnost EG.D, jejíž území je tvořeno především jižní částí republiky²⁶⁰.

Institut věcných břemen, která se týkají distributora, je v podstatě identický jako je tomu u provozovatele přenosové soustavy. EnerZ i v tomto případě rozlišuje mezi zákonnými věcnými břemeny²⁶¹ a smluvními břemeny²⁶² kde je vyžadován určitý soukromoprávní titul (buď právě zmíněná smlouva s vlastníkem dotčené nemovitosti, nebo vyvlastnění). Smluvní zřízení věcného břemene je i u distribuční soustavy povinností provozovatele, přičemž jak u přenosové, tak i distribuční, je tato povinnost stanovena od 1. 1. 2001 (účinnost energetického zákona č. 458/2000 Sb.)²⁶³.

5.2. Plynárenství

Plynárenství je historicky nejstarším ze všech tří energetických odvětví, jež upravuje EnerZ. Jako počátek plynárenství na území naší republiky, lze stanovit rokem 1847, jelikož v tento rok byla postavena první plynárna, jejímž účelem bylo zajistit veřejné osvětlení v ulicích hlavního města Prahy²⁶⁴.

²⁵⁹ § 2 odst. 1 písm. a) zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²⁶⁰ Energetický regulační úřad. *Kdo je můj dodavatel a distributor?* Online. Dostupné z: <https://eru.gov.cz/kdo-je-muj-dodavatel-distributor>. Citováno [2024-03-12].

²⁶¹ § 25 odst. 3 písm. a), e), f), g), h) zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²⁶² § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²⁶³ EICHLEROVÁ, Kateřina. *Energetický zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. s. 501.

²⁶⁴ TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praktik. Praha: Leges, 2010, s. 35.

Plynárenské odvětví je velmi podobné tomu elektroenergetickému, především v tom, že v rámci plynárenské soustavy (sítě), se taktéž vyskytuje výrobce, provozovatel distribuční a přenosové soustavy. Pro druhou zmíněnou se však v energetickém zákoně užívá pojmu přepravní soustava, namísto přenosové. U obou soustav se institut věcných břemen vztahuje zejména na provozovatele, přičemž k nim přibývá další, jímž je provozovatel zásobníku plynu. Na něj se institut věcných břemen vztahuje shodně jako je tomu u ostatních provozovatelů.

5.2.1. Provozovatel přepravní soustavy

Přepravní soustavu EnerZ definuje jako: „vzájemně propojený soubor vysokotlakých plynovodů a kompresních stanic a souvisejících technologických objektů, včetně systému řídicí a zabezpečovací techniky a zařízení k přenosu informací pro činnosti výpočetní techniky a informačních systémů, propojený s plynárenskými soustavami v zahraničí, na kterém zajišťuje přepravu plynu držitel licence na přepravu plynu“²⁶⁵.

Vzhledem k již zmíněné podobnosti s přenosovou soustavou v rámci elektroenergetiky, se provozovatele přenosové soustavy týkají jak zákonná věcná břemena, tak i ta smluvní. Zákonná věcná břemena, která poskytují provozovateli určitá oprávnění, obsahuje ustanovení § 58 odst. 1 písm. c), d), e), f) a g) EnerZ, přičemž jejich obsahem je úplně to stejné, jako je tomu u oprávnění provozovatele přenosové soustavy.

Stejně tomu je tak i u smluvních věcných břemen. Za účelem zřízení a provozování plynárenských zařízení na cizích nemovitostech²⁶⁶, je provozovateli uložena povinnost zřídit smluvní věcné břemeno. Pakliže se to nepodaří, z důvodů uvedených v ustanovení § 58 odst. 2 EnerZ, je na základě stejného ustanovení zřízeno věcné břemeno z rozhodnutí orgánu veřejné moci (vyvlastňovací úřad).

²⁶⁵ § 2 odst. 2 písm. b) bod 14. zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²⁶⁶ § 58 odst. 1 písm. d) zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

5.2.2. Provozovatel distribuční soustavy

Ke dni 13. 7. 2023. se na území České republiky vyskytovali pouze tři distributoři plynu a to akciová společnost EG.D, akciová společnost Pražská plynárenská distribuce a společnost s ručením omezeným GasNet²⁶⁷. Distribuční síť plynu se oproti síti elektrizační liší zejména kratší délkou, a tudíž i nižší hustotou²⁶⁸.

Pojem distribuční soustavy v plynárenství je zákonně vymezen jako: „vzájemně propojený soubor vysokotlakých, středotlakých a nízkotlakých plynovodů, plynovodních přípojek a těžebních plynovodů ve vlastnictví provozovatele distribuční soustavy a souvisejících technologických objektů, včetně systému řídicí a zabezpečovací techniky a zařízení k převodu informací pro činnosti výpočetní techniky a informačních systémů, který není přímo propojen s kompresními stanicemi a na kterém zajišťuje distribuci plynu držitel licence na distribuci plynu.“²⁶⁹. Společně s přepravní soustavou jsou zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu.

Shodně jako provozovatel distribuční soustavy v rámci elektroenergetiky, má provozovatel distribuční soustavy v plynárenství stejná oprávnění, která mají povahu zákonných věcných břemen. Stejně tomu tak je i u povinnosti zřídit smluvní věcné břemeno, jež je uvedena v ustanovení § 59 odst. 2 EnerZ, avšak toto pravidlo se nevztahuje na situace, kdy vlastníkem daného plynového zařízení není provozovatel distribuční sítě (v tom případě je za splnění této povinnosti odpovědný vlastník plynového zařízení)²⁷⁰. Rozdílem je tedy odlišné znění jednotlivých ustanovení, což je dle Trunečka způsobeno rozdílnou technologií obou sítí²⁷¹.

5.3. Teplárenství

Teplárenstvím se rozumí výroba a následný rozvod tepla, přičemž v porovnání s elektroenergetikou a plynárenstvím se jedná o poněkud specifické odvětví.

²⁶⁷ Energetický regulační úřad. *Kdo je můj dodavatel a distributor?* Online. Dostupné z: <https://eru.gov.cz/kdo-je-muj-dodavatel-distributor>. Citováno [2024-03-12].

²⁶⁸ TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praktik. Praha: Leges, 2010, s. 37.

²⁶⁹ § 2 odst. 2 písm. b) bod 1. zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²⁷⁰ § 59 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²⁷¹ TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praktik. Praha: Leges, 2010, s. 37.

Specifika jsou spatřována zejména u samotné výroby, jelikož určitá část spotřebitelů si může teplo vyrábět sama, a to například zařízením na tuhá paliva (zejména tomu bude tak u domů nacházejících se ve větší vzdálenosti od velkých měst)²⁷², z toho důvodu, zde dle Trunečka není žádná obdoba rozvodné či přepravní soustavy²⁷³. Dalším výrobním specifikem je i tzv. „kogenerace“, která spočívá v tom, že teplo může být vyráběno současně s elektrickou energií v rámci jedné výroby, čímž se podstatně sníží ztráty celkově vyráběné energie²⁷⁴.

Vztah mezi teplárenským odvětvím a věcnými břemeny však zůstává obdobný jako u již zmiňované elektroenergetiky a plynárenství. EnerZ přiznává držiteli licence²⁷⁵ na rozvod tepelné energie srovnatelná oprávnění, jako ostatním zmíněným provozovatelům v rámci výše zmíněných energetických odvětvích²⁷⁶. Stejně tak mu ukládá i povinnosti zřídit smluvní věcné břemeno, a to v ustanovení § 76 odst. 7., avšak ve stejném ustanovení nalezneme výjimku (podobně jako u povinnosti provozovatele plynárenské distribuční soustavy²⁷⁷), kdy se na držitele licence povinnost nevztahuje. Jedná se o situaci, kde: „držitel licence na rozvod tepelné energie není vlastníkem dotčeného rozvodného tepelného zařízení“, v takovém případě plní tuto povinnost vlastník rozvodného tepelného zařízení.“²⁷⁸.

6. Telekomunikace

Telekomunikace je pojem, který se vztahuje na přenos signálů na dálku, přičemž základním principem telekomunikací je umožnit komunikaci mezi dvěma (či více) stranami, a to bez ohledu na jejich vzdálenost. Pokud se opomenou první způsoby dálkové komunikace jako například kouřové signály, lze za průkopnictví v této oblasti považovat elektrický telegrafní systém, jenž umožňoval přenos textových zpráv skrze Morseovu abecedu.

²⁷² TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praktik. Praha: Leges, 2010, s. 37, 38.

²⁷³ Tamtéž. s. 38.

²⁷⁴ Plzeňská teplárenská. *Elektřina*. Online. Dostupné z: <https://www.pltep.cz/elektrina/>. Citováno [2024-03-18].

²⁷⁵ § 3 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²⁷⁶ Oprávnění jsou upravena v ustanovení § 76 odst. 5 písm. b), c), d) a g) zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon

²⁷⁷ § 59 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

²⁷⁸ § 76 odst. 7 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

První právní úpravou telekomunikací (s ohledem na institut věcných břemen) na našem území, byl zákon č. 33/1922 Sb., o užití dopravních cest a nemovitostí pro telegrafy, který se vztahoval pouze na telegrafní systém. Poté byl nahrazen zákonem č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích, který byl účinný až do 1. 7. 2000. Ten byl následně nahrazen zákonem č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů, přičemž jeho nástupcem byl již v současnosti účinný zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

Z výše uvedeného si tak lze povšimnout, že současný zákon již nenesl název telekomunikací, ale elektronických komunikací. Název byl změněn v důsledku značného technického pokroku, jenž byl způsoben zejména nástupem mobilní telefonie a internetu²⁷⁹. Další ovlivnění spočívalo v přechodu z analogového signálu na digitální a také ve vstupu České republiky do Evropské unie, což je znatelné hned z prvního ustanovení tohoto zákona.

Současný zákon o elektronických komunikacích tak byl odrazem „*schválení nového regulačního rámce Evropských společenství zaměřeného již nikoliv jen na telekomunikace, nýbrž na podstatně širší oblast služeb, které lze označit souhrnným termínem ,elektronické komunikace‘*“²⁸⁰.

6.1. Zákon o elektronických komunikacích

V současnosti je tato oblast veřejných sítí upravena zákonem č. 127/2005 Sb., přičemž, z hlediska institutu věcných břemen, či jiných omezení vlastnických práv, je zmíněná právní úprava podobná EnerZ.

Stěžejní roli zde hraje podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť²⁸¹, jenž disponuje řadou oprávnění k využití cizích nemovitostí. Aby k těmto oprávněním byl oprávněn, musí splňovat určité zákonné požadavky. V první řadě musí splňovat obecné podmínky, kterými se rozumí:

- a) „*u fyzické osoby její zletilost, plná svéprávnost a bezúhonnost*
- b) *u právnické osoby její bezúhonnost.*“²⁸²

²⁷⁹ VANÍČEK, Zdeněk. *Zákon o elektronických komunikacích: komentář*. Praha: Linde, 2008. s. 7.

²⁸⁰ TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praktik. Praha: Leges, 2010. s. 111.

²⁸¹ Elektronická komunikační síť je považována za inženýrskou síť dle občanského zákoníku.

²⁸² § 8 odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

Dalším krokem pro získání oprávnění k podnikání, je oznámit Českému telekomunikačnímu Úřadu²⁸³, že hodlá předmětné podnikání vykonávat. Musí tedy úřadu oznámit podnikání, přičemž oznámení musí splňovat náležitosti uvedené v ustanovení § 13 ETTe. Splňuje-li oznámení zákonné náležitosti, tak oprávnění k podnikání v rámci elektronických komunikací, vznikne podnikateli dnem doručení oznámení podnikání²⁸⁴.

Práva podnikatele jsou rozdělena do dvou hlavních kategorií v závislosti na typu nemovitosti. S těmito právy neodmyslitelně souvisí určité omezení vlastnických práv majitele dotyčné nemovitosti, které by mělo být omezeno pouze na rozsah nezbytně nutný pro uplatnění daných oprávnění²⁸⁵. V rámci první kategorie práv má podnikatel možnost (za splnění specifických podmínek) na cizím pozemku nebo dokonce v něm zřídit a provozovat:

- d) *„nadmerní nebo podzemní komunikační vedení veřejné komunikační sítě, včetně jejich opěrných bodů nadzemního nebo vytyčovacíh bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojné komunikační vedení veřejné komunikační sítě, přetínat tyto pozemky vodiči a zřizovat v nich vedení veřejné komunikační sítě, jakož i související elektrické přípojky,*
- e) *anténní stožáry včetně antén rádiových zařízení veřejné komunikační sítě, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a související elektrické přípojky,*
- f) *anténní stožáry včetně antén rádiových směrových spojů veřejné komunikační sítě, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a související elektrické přípojky.*²⁸⁶

Druhá kategorie oprávnění se váže k cizí stavbě, tudíž jde o oprávnění zřídit a provozovat na cizí stavbě či uvnitř stavby:

- a) *„vnitřní komunikační vedení veřejné komunikační sítě včetně koncových bodů veřejné komunikační sítě a souvisejících rozvaděčů, veřejné telefonní*

²⁸³ § 3 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

²⁸⁴ § 8 odst. 2 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

²⁸⁵ § 104 odst. 5 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

²⁸⁶ § 104 odst. 1 písm. a), b), c) zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

automaty a přípojná komunikační vedení veřejné komunikační sítě, jakož i související elektrické přípojky,

- b) anténní stožáry nebo anténní nosiče včetně antén rádiových zařízení veřejné komunikační sítě a jejich přípojných komunikačních vedení, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, připojení na vnitřní elektrické rozvody a související elektrické přípojky,*
- c) anténní stožáry nebo anténní nosiče včetně antén rádiových směrových spojů veřejné komunikační sítě a jejich přípojných komunikačních vedení, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, připojení na vnitřní elektrické rozvody a související elektrické přípojky.*²⁸⁷.

K výše uvedeným oprávněním, musí podnikatel s vlastníkem dotčené nemovitosti uzavřít dvě smlouvy. Nejdříve, ještě před započítáním výstavby zařízení, se musí uzavřít smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti, přičemž podnikatel za to musí vlastníkovu (pozemku či stavbu) poskytnout jednorázovou náhradu, jejíž výše se stanovuje na základě zákona o oceňování majetku²⁸⁸. Poté, co je dokončena výstavba, se uzavře druhá smlouva²⁸⁹ (smlouva o zřízení služebnosti), jež byla předmětem té první smlouvy. V porovnání s EnerZ (např. povinnost distributora zřídit smluvní věcné břemeno), je tento postup uzavírání smluv odlišný, avšak odůvodnění, proč je tomu tak, je spatřováno zejména v náročnosti stavebních prací, jelikož nejde předem s jistotou označit konkrétní část zatěžované věci²⁹⁰.

K předchozímu, zákon stanovuje dvě výjimky. K zajištění výkonu všech výše uvedených oprávnění, může být uzavřena i jiná smlouva, ale musí mít písemnou formu a musí tak být učiněno z iniciativy podnikatele. Druhá výjimka, která platí pouze k výkonu oprávnění stanoveného v § 104 odst. 2 písm. a) ElTe, spočívá v tom, že k umístění vnitřních komunikačních vedení a zařízení, bude postačovat pouze souhlas vlastníka dotčené stavby, který musí být taktéž písemný²⁹¹.

²⁸⁷ § 104 odst. 2 písm. a), b), c) zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

²⁸⁸ § 104 odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

²⁸⁹ Vzor takové smlouvy je uveden v příloze č. 1.

²⁹⁰ VANÍČEK, Zdeněk. *Zákon o elektronických komunikacích: komentář*. Praha: Linde, 2008. s. 328.

²⁹¹ Tamtéž.

V situaci, kdy se podnikateli nepodaří uzavřít smlouvu nebo dokáže prokázat, že vlastník nemovitosti například nečinní žádné kroky směřující k uzavření smlouvy, může ke zřízení služebnosti dojít na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, a to v důsledku návrhu ze strany podnikatele (úřadu je pro vydání rozhodnutí poskytnuta lhůta 6 měsíců)²⁹².

Podnikatel má taktéž oprávnění ke vstupu na vlastníkův pozemek, za účelem různých udržovacích a opravných prací, přičemž při výkonu tohoto oprávnění, musí dbát na vlastnická práva vlastníka. Zákon k tomu tedy stanovuje podmínku, že zásah do vlastnických práv a současně i výkon oprávnění, musí být pouze v nezbytném rozsahu. Ještě předtím, než podnikatel (či jiná oprávněná osoba) vstoupí na vlastníkův pozemek, musí mu ohlásit v jaký den přijde, proč tam přijde a taktéž co tam bude dělat, přičemž to vše by měl udělat s dostatečným předstihem, aby se mohlo předejít komplikacím²⁹³. I k tomu se však vztahuje výjimka. Pokud by se na komunikačním vedení a zařízení náhle vyskytla nějaká závada, která by mohla zapříčinit i odstávku, může podnikatel na dotýčnou nemovitost vstoupit (za účelem opravy závady) i bez předchozího oznámení²⁹⁴. Poté by měl ihned informovat vlastníka o vykonaných pracích, a zároveň uvést místo do předchozího stavu, nebo alespoň do stavu náležitého²⁹⁵.

Je důležité zmínit ustanovení § 104 odst. 11 EITe, jelikož z něj vyplývá, že služebnosti vzniklé na základě tohoto (ale i dřívějších, již neúčinných úprav) zákona, budou z hlediska charakteru služebnostmi „*in rem*“, neboť, dle Jadrného: „*změna oprávněného subjektu není právně významná pro další existenci věcného břemene a subjektem práva se stává právní nástupce původního oprávněného. Podmínkou však je, aby byl takový právní nástupce podnikatelem zajišťujícím veřejnou komunikační síť, obdobně jako tomu bylo v případě původního oprávněného.*“²⁹⁶.

²⁹² § 104 odst. 4 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

²⁹³ § 104 odst. 6 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

²⁹⁴ § 104 odst. 13 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

²⁹⁵ § 104 odst. 12 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

²⁹⁶ CHUDOMELOVÁ, Zuzana a kol. *Zákon o elektronických komunikacích: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. s. 359.

7. Vodovody a kanalizace

Vodovody a kanalizace jsou upraveny zákonem 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích. Oproti energetickým odvětvím či elektronickým komunikacím obsahuje menší úpravu věcných břemen, respektive výslovně nehovoří tak často o takových vztazích. Existence veřejnoprávního prvku je zde však zřetelná, což následovně potvrzuje hned úvodní ustanovení tohoto zákona: „*vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu se zřizují a provozují ve veřejném zájmu.*“²⁹⁷.

Vodovodní síť není tak komplexní jako například ta elektroenergetická. Je tomu tak zejména z důvodu, že ne každý spotřebitel v určitém území, nemusí být k vodovodu napojen, jelikož může pitnou vodu získávat z nějakého vlastního zdroje²⁹⁸. Obdobné to může být i s kanalizační sítí, v tom smyslu, že nemusí být připojen na kanalizaci a zbavovat se odpadních vod jiným způsobem²⁹⁹.

Odlišností oproti EnerZ, či ElTe je, že tento zákon například neupravuje zvláštní úpravu pro vyvlastňovací důvod³⁰⁰.

Je nutné specifikovat co vlastně znamenají pojmy vodovod a kanalizace. Vodovodem se rozumí: „*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.*“³⁰¹. Avšak tato definice je obligatorní pouze pro účely zákona, ze kterého vychází. Pro účely jiných zákonů, by byla obligatorní pouze v případě, že by na ni odkazovali, a to z toho důvodu, že se především jedná o vodní dílo, které spadá pod úpravu vodního zákona³⁰²³⁰³. Kanalizací se pak rozumí: „*provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující kanalizační stoky k odvádění odpadních vod3) a srážkových vod společně nebo odpadních vod samostatně a srážkových*

²⁹⁷ § 1 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

²⁹⁸ TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praktik. Praha: Leges, 2010. s. 116.

²⁹⁹ Například jímka, která není připojena na veřejnou kanalizaci.

³⁰⁰ NOHEJL, Lukáš. *Zákon o vodovodech a kanalizacích: komentář. Beckovy komentáře*. V Praze: C.H. Beck, 2015. s. 6.

³⁰¹ § 2 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

³⁰² Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon.

³⁰³ NOHEJL, Lukáš. *Zákon o vodovodech a kanalizacích: komentář. Beckovy komentáře*. V Praze: C.H. Beck, 2015. s. 18.

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 a srážková voda také samostatně, jedná se o oddílnou kanalizaci.³⁰⁴ Kanalizace je taktéž vodním dílem, proto se na ni bude vztahovat i výše zmíněné tvrzení ohledně vodovodů.

Vodovody i kanalizace jsou liniovou stavbou dle ObčZ³⁰⁵, tudíž se taktéž dají označit za inženýrské sítě, rovněž dle občanského zákoníku. Vezme-li se v potaz ustanovení § 498 ObčZ, jsou takovéto inženýrské sítě brány jakožto věci nemovité a dle Nohejla se nebudou zapisovat do katastru nemovitostí, kromě těch částí vodovodů a kanalizací, které podléhají evidenci v katastru nemovitostí samostatně (dle ustanovení § 3 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon)³⁰⁶.

7.1. Omezení vlastnického práva

První zmínkou veřejnoprávního omezení vlastnického práva ve VodKan, budou ustanovení § 7 odst. 1 a 2, která by mohli být dle judikatury označována za legální věcná břemena (stejně tak to stanoví například EnerZ ve svém ustanovení § 25 odst. 4³⁰⁷), avšak dle VodKan jimi nejsou (ale to na charakteru veřejnoprávního omezení nic nemění)³⁰⁸.

První odstavec ustanovení § 7 VodKan, přiznává vlastníkovu vodovodu nebo kanalizace oprávnění ke vstupu a vjezdu na „*příjezdné, průjezdné a vodovodem nebo kanalizací přímo dotčené cizí pozemky*“³⁰⁹. Vzhledem k uvedené množině pozemků tak vyplývá, že vlastníkovu oprávnění³¹⁰ může způsobovat omezení vícero vlastníkům dotčených pozemků, avšak je celkem složité vymezit co by v praxi mohli znamenat ony „*přímo dotčené pozemky*“. Vlastník tak může vykonávat zmíněné oprávnění za účelem kontroly, údržby či stavební úpravy

³⁰⁴ § 2 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích.

³⁰⁵ § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³⁰⁶ NOHEJL, Lukáš. *Zákon o vodovodech a kanalizacích: komentář. Beckovy komentáře*. V Praze: C.H. Beck, 2015. s. 59.

³⁰⁷ viz. podkapitola elektroenergetika.

³⁰⁸ NOHEJL, Lukáš. *Zákon o vodovodech a kanalizacích: komentář. Beckovy komentáře*. V Praze: C.H. Beck, 2015. s. 87.

³⁰⁹ § 7 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích.

³¹⁰ Takové oprávnění má podobu ustanovení § 1276 občanského zákoníku.

vodovodu či kanalizace, přičemž pod pojem stavební úpravy, se dle Nohejla dá zahrnout například výměna částí vodovodu nebo kanalizace³¹¹, která by dle současného stavebního zákona byla považována za drobnou stavbu, tudíž by nevyžadovala ohlášení ani stavební povolení, ovšem za podmínky, že se „*jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, jejich provedení nemůže ovlivnit požární bezpečnost stavby*“³¹². Při výkonu zmíněného výčtu oprávnění, musí však vlastník (vodovodu nebo kanalizace) činit takovým způsobem, který co nejméně zatěžuje vlastníky nemovitostí, jenž omezuje svým oprávněním³¹³. V případě, že by způsob, jímž byl činen výkon oprávnění, byl neobvykle zatěžující vůči vlastníkům dotčených pozemků, bude vlastník (vodovodu či kanalizace) odpovídat za vzniklou škodu. Zákon myslí i na situace, kdy je vlastníkovi (vodovodu a kanalizace) znemožněn vstup na dotyčný pozemek, čímž dojde k zabránění výkonu jeho oprávnění. Osoba, která tak učinila, se dopustí přestupku dle ustanovení § 32 odst. 1 písm. b) nebo ustanovení § 33 odst. 1 písm. b) VodKan (obsahově stejná ustanovení, jen se rozlišuje, zda se jedná o fyzickou či fyzickou podnikající a právnickou osobu), který bude následně projednávat stavební úřad, v jehož správním obvodu došlo ke spáchání přestupku³¹⁴.

Vlastník vodovodu nebo kanalizace však není jediným subjektem, kterému zákon přiznává výše zmíněná oprávnění. Krom něj, zákon zmiňuje taktéž provozovatele vodovodu nebo kanalizace, přičemž mu přiznává stejná oprávnění jakožto vlastníkovi vodovodu nebo kanalizace, a to za účelem výkonu povinností spjatých s provozem vodovodu nebo kanalizace³¹⁵.

Druhou zmínkou vlastnického omezení, a zároveň oprávnění, je právo stavebníka a vlastníka vodovodu či kanalizace „*umísťovat na cizí pozemek nebo stavbu tabulky vyznačující polohu vodovodu nebo kanalizace*“³¹⁶. Dalším oprávněným subjektem tak je stavebník, kterým se dle současného stavebního zákona rozumí: „*stavebníkem osoba, která pro sebe žádá vydání povolení záměru*

³¹¹ NOHEJL, Lukáš. *Zákon o vodovodech a kanalizacích: komentář. Beckovy komentáře*. V Praze: C.H. Beck, 2015. s. 94.

³¹² Odst. 1 písm. e), přílohy č. 1 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

³¹³ § 7 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

³¹⁴ § 34 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

³¹⁵ Věta druhá § 7 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

³¹⁶ § 7 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

nebo odstranění stavby, zařízení nebo terénní úpravy, a dále osoba, která provádí nebo odstraňuje stavbu, zařízení nebo terénní úpravu, pokud nejde o stavebního podnikatele jednajícího v rámci své podnikatelské činnosti.“³¹⁷. Přičemž, dle Nohejla, je stavebníkovo oprávnění na stejně určeném oprávnění vlastníka vodovodu či kanalizace, nezávislé a samostatné³¹⁸. Co se tabulky týče, kromě obsahového údaje o poloze, zákon nikterak nezakotvuje další obsahové náležitosti, natož ty rozměrové. K tomu lze jen dodat, že ustanovení § 7 odst. 4 VodKan ukládá jak stavebníkovi, tak i vlastníkovi vodovodu nebo kanalizace povinnost, aby výkonem svého oprávnění zasahoval do práv vlastníků pozemků a staveb v co nejmenší možné míře³¹⁹.

7.2. Problematika oprávnění plynoucích ze zřízení služebnosti

K omezení vlastnického práva na základě smlouvy o služebnosti (s vlastníkem nemovitosti), může dojít v případě zřízení nového vodovodu nebo kanalizace. Taková služebnost by odpovídala služebnosti inženýrské sítě³²⁰, tudíž by obsahové náležitosti měli být stejné, jako v podkapitole o služebnostech.

Problematickou otázkou však může být (problematickou z toho důvodu, že zde objevuje jak právo soukromé, tak i veřejné), jestli se smlouvou o zřízení pozemkového služebnosti, dají nějak vícero specifikovat oprávnění uvedená v zákoně³²¹, třeba jako například způsob prováděné stavební úpravy nebo jak dlouho budou probíhat kontrolní či údržbové práce. Nohejl a kol. však na tuto otázku poskytují i odpověď: „Závěr o možnosti upravit vedle zákonného věcného břemene i vzájemná práva a povinnosti stran soukromoprávním jednáním, tedy smlouvou o zřízení služebnosti, vychází již z výše uvedeného dualismu veřejného a soukromého práva, který je mimo jiné vyjádřen výslovně i v § 1 odst. 1 ObčZ, který stanoví, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného. Důsledkem výše uvedeného je, že vedle veřejnoprávní úpravy zákonného omezení vlastnického práva je možné upravit vzájemné související vztahy i v oblasti práva soukromého, přičemž samozřejmě

³¹⁷ § 14 písm. a), zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

³¹⁸ NOHEJL, Lukáš. *Zákon o vodovodech a kanalizacích: komentář. Beckovy komentáře*. V Praze: C.H. Beck, 2015. s. 96.

³¹⁹ § 7 odst. 4 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

³²⁰ § 1267 a § 1268 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³²¹ § 7 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

soukromoprávní úprava nesmí být v rozporu s úpravou veřejnoprávní. S ohledem na zásadu zakotvenou v ústavněprávní rovině v čl. 2 odst. 4 Úst³²² a čl. 2 odst. 3 LPS³²³, dle které je každý oprávněn činit vše, co zákon nezakazuje, nic nebrání stranám upravit si vzájemná práva a povinnosti při výkonu oprávnění dle § 7³²⁴ detailněji a tak, aby tato úprava byla odpovídající konkrétním podmínkám a vyhovující oběma stranám.³²⁵

7.3. Přípojky

Vodovodní a kanalizační přípojky jsou specifické v tom, že se jedná o samostatné stavby, jenž spojují určitý úsek. Zákonné definice obou přípojek obsahuje ustanovení § 3 VodKan. Vodovodní přípojka je: *“samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od odbočení z vodovodního řadu k vodoměru, a není-li vodoměr, pak k vnitřnímu uzávěru připojeného pozemku nebo stavby. Odbočení s uzávěrem je součástí vodovodu.”*³²⁶. Definice kanalizační přípojky je obdobná: *„Kanalizační přípojka je samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě.”*³²⁷. V obou případech se však nejedná o vodní dílo.

Dalším specifikem je existence dalšího subjektu, jímž se dle VodKan rozumí odběratel. Vztah odběratele a vodovodních či kanalizačních přípojek je zcela zásadní, protože odběratel je vlastníkem pozemku nebo stavby připojené na vodovod či kanalizaci³²⁸ a zároveň pořizuje přípojku na své náklady³²⁹. Vzhledem k tomu, že přípojky často procházejí skrze pozemky různých vlastníků a mohou mít značnou délku, tak spadají výhradně do oblasti soukromého práva. Z toho vyplývá, že je na odběratelích, aby sami řešili vztahy (vyplývající z vedení přípojek skrze vícero pozemků) a dohodli se s majiteli příslušných pozemků ohledně podmínek pro připojení³³⁰.

³²² Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.

³²³ Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky.

³²⁴ Zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

³²⁵ NOHEJL, Lukáš. *Zákon o vodovodech a kanalizacích: komentář. Beckovy komentáře*. V Praze: C.H. Beck, 2015. s. 89, 90.

³²⁶ § 3 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

³²⁷ § 3 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

³²⁸ § 2 odst. 6 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

³²⁹ § 3 odst. 6 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

³³⁰ TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praktik. Praha: Leges, 2010. s. 116, 117.

Odlišnost oproti zbylým součástím vodovodní sítě je taktéž ve vyvlastnění. Vzhledem k tomu, že vodu lze získávat i z jiných zdrojů, než z veřejného vodovodu (např. z vlastní studny), tak význam přípojek zde nebude takový, respektive bude, ale jen pro odběratele. S ohledem na výše uvedené Truneček konstatuje, že: „*v praxi téměř nemůže nastat situace, ve které by se mohl odběratel a stavebník přípojky úspěšně domáhat zřízení věcného břemene v rámci řízení o vyvlastnění.*“³³¹.

8. Závěr

Tato diplomová práce se věnuje věcným břemenům s veřejnoprávním prvkem, které představují efektivnější využití cizích nemovitostí se současným omezením vlastnických práv. Spojení věcného břemene a veřejnoprávního prvku je velice účelné a nutné pro zajištění a řádnou funkci jednotlivých sítí technické infrastruktury, jejichž existence a správné fungování je v zájmu celé společnosti.

Pakliže vynechám úvod, tak se první kapitola věnuje věcným právům k věcem cizím, jelikož jejich součástí jsou právě i věcná břemena, která se dělí na služebnosti a reálná břemena. Kromě nich, tak současný občanský zákoník ve své třetí části ještě upravuje právo stavby, zástavní a zadržovací právo. Pozornost je věnována zejména jejich vzniku, omezení vlastnických práv a v neposlední řadě také zániku.

Druhá kapitola je zaměřena na historický vývoj věcných břemen, a to od účinnosti obecného zákoníku občanského z roku 1811. Tato kapitola taktéž obsahuje příčinu vzniku souhrnného označení služebností a reálných břemen pod pojem věcných břemen, který existuje od účinnosti občanského zákoníku z roku 1950.

Třetí kapitola se již zabývá věcnými břemeny s veřejnoprávním prvkem, kde zastává důležité postavení veřejný zájem, který je spjat s následujícími kapitolami.

Čtvrtá kapitola pojednává o věcných břemenech v jednotlivých energetických odvětvích, které obsahuje energetický zákon. Ve všech třech odvětvích se objevují dvě povahy věcných břemen, a to smluvní a zákonná, přičemž druhá zmíněná mají

³³¹ Tamtéž.

veřejnoprávní charakter. Pozornost je zaměřena na jednotlivé subjekty, zejména tak provozovatele soustav, kterým zákon přiznává určitá oprávnění v podobě zákonných věcných břemen, ale zároveň jim v konkrétních situacích ukládá povinnost zřídit smluvní věcné břemeno občanskoprávního charakteru.

Pátá kapitola se se nejdříve zabývá historickým vývojem právní úpravy v rámci oblasti telekomunikací, přičemž je zde vysvětleno, proč došlo ke změně názvu ze zákona o telekomunikacích na zákon o elektronických komunikacích. Stejně jako u předchozí kapitoly, tak i zde je vymezen subjekt, který přijde do styku jak se zákonnými věcnými břemeny, tak i s těmi smluvními.

Šestá a zároveň poslední kapitola, která se týká věcných břemen, je zaměřena na vodovody a kanalizace, kde taktéž dochází k omezení vlastnických práv vlastníku cizích pozemků.

Čtvrtá, pátá a šestá kapitola tak společně tvoří síť technické infrastruktury, jež jsou provozovány ve veřejném zájmu.

9. Seznam použité literatury

Monografie

- EICHLEROVÁ, Kateřina. *Energetický zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-412-6.
- VANÍČEK, Zdeněk. *Zákon o elektronických komunikacích: komentář*. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-739-3.
- TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praktik. Praha: Leges, 2010. ISBN 978-80-87212-37-0.
- KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2.
- NOHEJL, Lukáš. *Zákon o vodovodech a kanalizacích: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-556-5.
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4.
- SPÁČIL, Jiří. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. ISBN 978-80-7357-926-5.
- HURDÍK, Jan. *Občanské právo hmotné: obecná část : absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-718-4.
- SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Academia iuris. V Praze: C.H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-885-6.
- DVOŘÁK, Jan a ŠVESTKA, Jiří. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9.
- CHUDOMELOVÁ, Zuzana a kol. *Zákon o elektronických komunikacích: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-100-2.
- SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0.
- KALNÝ, Miroslav. *Soukromý zájem ve veřejném prostoru*. Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni, 2017. ISBN 978-80-261-0707-1.

Odborné články

- HANDRLICA, Jakub. *Věcné břemeno a ochranné pásmo v energetickém zákoně. Právní rozhledy* [online]. 2014, (21), s. 731 [cit. 2024-03-18]. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7giyv6427g4ztc&groupIndex=2&rowIndex=0&refSource=search>
- ŠULÁKOVÁ, Martina. *K aplikaci § 1 odst. 1 věty druhé ObčZ. Právní rozhledy* [online]. 2016, (18), s. 634 [cit. 2024-03-18]. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgzpxa4s7ge4f6427gyzti&groupIndex=14&rowIndex=0&refSource=search-facets>

Právní předpisy

- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- Zákon č. 469/2023 Sb. kterým se mění 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, a další související zákony
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon 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)
- Zákon č. 946/1811 Sb., obecný občanský zákoník
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 79/1975 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon)
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích
- Zákon č. 33/1922 Sb., o užití dopravních cest a nemovitostí pro telegrafy
- Zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů
- Zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci

- Zákon č. 67/1960 Sb., o výrobě, rozvodu a využití topných plynů (plynárenský zákon)
- Zákon č. 89/1987 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě tepla
- Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád
- Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- Zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Usnesení č. 2/1993 Sb., předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky

Judikatura

- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 2. 2017, sp. Zn. 22 Cdo 3155/2016
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 2. 2017, sp. zn. 21 Cdo 1575/2016
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 7. 2002, sp. Zn. 22 Cdo 1624/2000.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 23.10. 2003, č. j. 2 AS 11/2003-164.

Internetové zdroje

- ČEPS. *O nás*. Online. Dostupné z: <https://www.ceps.cz/cs/o-nas>. Citováno [2024-03-11].

- Plzeňská teplařenská. *Elektrina*. Online. Dostupné z: <https://www.pltep.cz/elektrina/>. Citováno [2024-03-18].
- Energetický regulační úřad. *Kdo je můj dodavatel a distributor?* Online. Dostupné z: <https://eru.gov.cz/kdo-je-muj-dodavatel-distributor>. Citováno [2024-03-12].

Příloha

- V níže uvedené příloze jsem vycházel z informací, jež mi byly poskytnuty se souhlasem SUPTel a.s.

Cizojazyčné resumé

This thesis provides a comprehensive overview of the legal regulation of easements with public element in the Czech Republic.

The first chapter is focusing on the current legislation under the Civil code 89/2012 Sb. It discusses the categorization and characteristics of encumbrants.

Next chapter is dedicated, to the historical development of easements from the General Civil Code of 1811, through the Civil Codes of 1950 and 1964.

Then the attention is given to the public element of easements, which is linked with public interest. The last three chapters discuss about the application of easements in three different energetic sectors, telecommunications, and water supply and sewage infrastructure. Easements provides certain rights to particular subjects, but also on the other hand they limits property rights of owners of foreign lands.

Příloha

Příloha č. 1 - Vzor smlouvy o zřízení věcného břemene s obcí

Smlouva o zřízení věcného břemene³³²

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely ve smyslu ustanovení § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění i a ve smyslu ustanovení § 104 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, tyto smluvní strany:

Telekomunikace a.s.

IČO: 123 45 678

se sídlem Plzeň, Telekomunikační 123, PSČ 301 00

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 111

Zastoupena Mgr. Petrem Lahodným, členem představenstva

na straně jedné jako oprávněný z věcného břemene (dále jen „Oprávněný“)

a

Obec Opravnice.

IČO: 234 56 789

se sídlem Opravnice, Opravnice č. p. 4

zastoupena Mgr. Petrou Hořkou, starostkou obce

jako povinná z věcného břemene (dále jen „Povinná“)

I.

Povinná prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem:

- pozemku parc. č. 123 (ostatní plocha)
- pozemku parc. č. 456 (ostatní plocha)

³³² Veškeré uvedené údaje jsou zkreslené

to vše zapsané na LV č. 12345 pro k. ú. Opravnice, obec Opravnice, okres Kladno, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.

II.

1. Oprávněný je podnikatelem zajišťující veřejnou komunikační síť.
2. Vedení veřejné telekomunikační sítě bylo v pozemku zřízeno na základě smlouvy o smlouvě budoucí a rozhodnutí o umístění stavby č.j. 123-456/2000 ze dne 1. 3. 2000, vydaného OÚ Petrovice a je provozováno za podmínek stanovených zákonem.
3. Smluvní strany tímto zřizují věcné břemeno zřizování, provozu, údržby a oprav podzemního vedení telekomunikační sítě, a to na pozemcích uvedených v čl. I. této Smlouvy k tíži Povinné a ve prospěch Oprávněného.
4. Nedílnou součástí této Smlouvy je geometrický plán, na němž je rozsah věcného břemene vyznačen. Povinná omezení vyplývající z věcného břemene v uvedeném rozsahu strpí a Oprávněný práva z něho vyplývající přijímá
5. Předmětem věcného břemene zřizovaného na základě této smlouvy je uložení 10 chránících trubek HDPE o průměru 50mm, a to ve prospěch Oprávněného.

III.

1. Práva Oprávněného z věcného břemene vyplývají ze zákona a této Smlouvy
2. Povinností Oprávněného je oznámit Povinné každý vstup na jejich pozemek, ke kterému je oprávněn na základě této Smlouvy (pro opravy, úpravy, instalace kabelů atd.), šetřit co nejvíce její majetek, uvést bez zbytečného odkladu na vlastní náklad pozemek po provedení prací na telekomunikačním vedení do původního či náležitého stavu nebo se s

vlastníkem dohodnout na přiměřené náhradě. Tím není dotčeno právo Oprávněného dle ustanovení § 104 odst. 13 zákona č. 127/2005 Sb..

3. Oprávněný provede oznámení písemně na adresu Povinné uvedenou v této Smlouvě, popř. Povinnou určeného uživatele, nebo oznámením na úřední desce správního úřadu dle místa pozemku, případně jiným způsobem.
4. Hodlá-li Povinná provádět na uvedených pozemcích stavební práce a jiné výkopy, jež by mohly ohrozit podzemní vedení telekomunikační sítě, je povinna si předem získat souhlas Oprávněného a respektovat podmínky jim stanovené. V ochranném pásmu podzemního vedení telekomunikační sítě není Povinná oprávněna vysazovat trvalé porosty.
5. Povinná prohlašuje, že na základě požadavků Oprávněného učiní veškeré právní úkony, které budou nutné k realizaci změny či rozšíření v osobě Oprávněného v souvislosti s případnou změnou vlastnictví předmětného vedení nebo jeho části, k němuž se věcné břemeno váže.
6. Povinná dále prohlašuje, že v případě, kdy pozemky v této Smlouvě identifikované, či jejich části, k nimž se váže věcné břemeno, prodá, pronajme, jinak zcizí, oznámí tuto skutečnost písemně Oprávněnému.
7. Oprávněný toto věcné břemeno přijímá a Povinná je povinna toto právo odpovídající věcnému břemeni trpět.

IV.

1. Výše jednorázové úhrady za zřízení věcného břemene, kterou se Oprávněný zavazuje uhradit dle této Smlouvy, byla stanovena na částku ve výši 50.000,-Kč bez DPH, jež se Povinné zavazuje zaplatit Oprávněný Telekomunikace a.s.
2. Tato dohodnutá úhrada zahrnuje u pozemků i právo na pojíždění podél trasy vedení telekomunikační sítě a příjezd k ní, jakož i omezení vyplývající z ochranného pásma vedení. Tato úhrada však nezahrnuje škody na polních kulturách a na jiném majetku, způsobené při zřizování, údržbě, opravách a provozu veřejné telekomunikační sítě, popř. uvedení

do náležitého stavu, které se Oprávněný zavazuje uhradit Povinné či uživateli pozemku samostatně.

3. Žádné další úhrady Povinné nepřísluší.

V.

Smluvní strany se dohodly, že toto věcné břemeno se zřizuje na dobu neurčitou

VI.

1. Strany se dohodly, že návrh na vklad věcného břemene zřízeného touto Smlouvou předloží Oprávněný, a to nejpozději ve lhůtě do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední ze smluvních stran, příslušnému katastrálnímu úřadu takto:

Navrhuje se, aby na LV č. 12345 pro k. ú. Opravnice, obec Opravnice, okres Kladno bylo k pozemku parc. č. 123 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 456 (ostatní plocha), zapsáno věcné břemeno zřizování, provozu, údržby a úprav, včetně modernizace telekomunikační sítě podle ustanovení § 1276 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve smyslu geometrického plánu č. 12-34/2001, a to ve prospěch:

Telekomunikace a.s., IČO 12345678, Plzeň, Telekomunikační 123, PSČ 301 00

2. Smluvní strany dále prohlašují, že se zavazují spolupracovat v potřebné míře, aby splnily veškeré požadavky Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, nutné pro provedení vkladu do katastru nemovitostí dle tohoto článku Smlouvy.

VII.

Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady spojené s vyhotovením této smlouvy jdou plně k tíži Oprávněného.

VII.

1. Vůle k uzavření této Smlouvy byla dána usnesením Zastupitelstva obce Opravnice č. 12. dne 13. 4. 2020.
2. Smluvní strany dále prohlašují, že tato smlouva je právním jednáním, které bylo z jejich strany učiněno svobodně, vážně, určitě a srozumitelně a s tímto také tuto smlouvu stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
3. Smluvní strany se dohodly, že lhůta podle § 633 odst. 1 Občanského zákoníku se prodlužuje na 10 let.
4. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztahy mezi smluvními stranami obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v případě, že se na ní podle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) vztahuje povinnost uveřejnění. Jinak nabývá účinnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. V případě povinnosti uveřejnění smlouvy dle zákona o registru smluv se strany dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv budoucí Povinný.
6. Tato Smlouva se vyhotovuje ve třech (3) stejnopisech, kdy jeden (1) ze stejnopisů je s úředně ověřenými podpisy účastníků. Oprávněný a Povinná obdrží každý po jednom (1) stejnopisu, z nich žádný není s úředně ověřenými podpisy účastníků. Zbývající stejnopis s úředně ověřenými podpisy účastníků bude po jeho podpisu ponechán Oprávněným pro účely řízení u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.

Příloha: Geometrický plán č. 12-34/2001

V dne

(podpis)

Telekomunikace a.s.

Mgr. Petr Lahodný

člen představenstva

(podpis)

Obec Opravnice

Mgr. Petra Hořká

starostka obce