

19. 7. 2011

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Některé praktické otázky obsahu, vzniku, změny a zániku věcných břemen

Věcná břemena, vedle např. zástavních práv, patří z pohledu jejich právní kvalifikace do kategorie tzv. věcných práv k věci cizí. Z jejich podstaty vyplývá, že tato práva vážnou na určité cizí nemovitosti, a tím určitým způsobem omezují jejího vlastníka.



Ačkoli se to může jevit jako poněkud překvapivé, nelze považovat věcná břemena, jak jsou chápána v ustanovení § 151n a násl. současného občanského zákoníku (tj. zákona č. [40/1964](#) Sb.), za nikterak starý právní institut, když se poprvé objevila v právní úpravě až teprve v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. (jakožto výsledku tzv. „*právnícké dvouletky*“), a z pohledu zákonodárce ani nikterak preferovaný, když po poměrně dlouhou dobu (od nabytí účinnosti současného občanského zákoníku v jeho prvním znění – 1.4.1964, až do nabytí účinnosti jeho první větší novelizace zákonem č. [131/1982](#) Sb.), nebylo možné zřizovat věcná břemena na podkladě smlouvy.

Úmyslem zákonodárce při zavedení věcných břemen do právní úpravy bylo nahrazení dosavadních institutů – služebností (s tradicí sahající až do „*římskoprávních dob*“) a reálných břemen (s tradicí sahající až do „*středověku*“). Věcná břemena jsou svým způsobem srovnatelná s některými druhy služebností. Ve srovnání s velmi podrobně propracovanou právní úpravou služebností ve všeobecném občanském zákoníku z roku 1811 („*ABGB*“) je však právní úprava věcných břemen v současném občanském zákoníku pouze velmi obecná (a z toho důvodu pro laickou veřejnost i poměrně nesrozumitelná) a velmi kusá (ustanovení pouhých tří paragrafů v občanském zákoníku), což nepochybně nepřispívá k naplňování principu právní jistoty a k upevňování právního povědomí ve společnosti.

Definice věcných břemen

Jak již bylo shora naznačeno, je pojem věcných břemen vymezen v § 151n odst. 1 občanského zákoníku pouze velmi obecně jako „*omezení vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat.*“ Formulaci „*ve prospěch někoho jiného*“ je přitom nutné vykládat restriktivně, neboť podle soudní praxe nelze z důvodu nedostatečně určitého vymezení oprávněné osoby zřídit věcné břemeno „*ve prospěch veřejnosti*“.

Vzhledem k tomu, že jde o věcné právo, musí být shora uvedené „*omezení*“ vlastníka vykládáno vždy v kontextu s ustanovením odst. 2: „*Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitostí přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele,*“ což lze považovat např. z pohledu systematického řazení za

poněkud nešťastné řešení, neboť samotný závazek vlastníka nemovitosti, který bude odpovídat shora uvedenému vymezení (jemuž odpovídá např. i omezení vlastníka nemovitosti – pronajímatele vůči nájemci), ještě nečiní z takového vztahu věcné břemeno. Ustanovené odst. 2 je poněkud nedokonalé i po formulační stránce, neboť zcela logicky vede k otázkám, (i) zda tedy existují věcná břemena, která nejsou spojena s vlastnictvím nemovitosti, resp., (ii) zda je možné zřídit věcné břemeno i jiné než nemovité věci (tedy věci movité).

Klasifikace věcných břemen

Z praktického pohledu je nutné za zcela zásadní považovat klasifikaci věcných břemen na (i) věcná břemena **in personam** (tzv. věcná břemena osobní, ze kterých je oprávněná vždy jedna konkrétní osoba) a na (ii) věcná břemena **in rem** (kdy je oprávněným vlastník jiné nemovitosti, ať již je to kdokoli). V zákonné úpravě je tato klasifikace upravena v poslední větě ustanovení § 151o odst. 1 občanského zákoníku.

Snad nejznámějším případem věcného břemene in personam je věcné břemeno doživotního užívání bytu zřízené ve prospěch určité osoby. V nepoměrně užším povědomí široké veřejnosti jsou pak jiná věcná břemena in personam, byť z pohledu frekvence jejich výskytu budou nepoměrně častější - např. věcné břemeno vedení zřízené ve prospěch distributora tepla, elektrické energie, telekomunikačního operátora apod., věcné břemeno umístění závěsu trakčního vedení tramvajové dopravy zřízené ve prospěch dopravního podniku, věcné břemeno umístění poštovní schránky na budově zřízené ve prospěch poskytovatele poštovních služeb.

Z ekonomického pohledu se v případě věcných břemen tohoto druhu obvykle uvádí, že tato věcná břemena snižují realizovatelnou hodnotu nemovitosti, na které vážnou. Nakolik však bude realizovatelná hodnota nemovitosti skutečně snížena, bude bezpochyby záviset na obsahu práv odpovídajících příslušnému věcnému břemenu.

Pokud jde o příklady věcných břemen in rem, půjde vždy o věcná břemena upravující vztahy mezi vlastníky dvou nemovitostí (přitom může, avšak nutně nemusí jít o přímo sousedící nemovitosti) - typicky se jedná o zajištění přístupu na pozemek např. formou průchodu nebo průjezdu jiným pozemkem, právo cesty apod., ale také věcné břemeno společné zdi, věcné břemeno svádění dešťové vody na cizím pozemku, čerpání vody, atd.

Z ekonomického pohledu se v případě věcných břemen in rem obvykle uvádí, že s tímto věcným břemenem zvyšuje realizovatelná hodnota nemovitosti, v jejíž prospěch bylo věcné břemeno zřízeno (tzv. panující nemovitost). Pokud jde o dopad na realizovatelnou hodnotu povinné (tzv. služební) nemovitosti, pak se tato hodnota pochopitelně snižuje.

Zřízení věcného břemene na základě písemné smlouvy

Ustanovení § 151o odst. 1 občanského zákoníku obsahuje formou tzv. uzavřeného výčtu způsoby, jak může vzniknout věcné břemeno (konkrétně: písemnou smlouvou, na základě závěti, schválenou dědickou dohodou, rozhodnutím příslušného orgánu - např. soudu, ze zákona, vydržením). Omezený rozsah tohoto příspěvku bohužel neumožňuje pojednat alespoň stručně o každém z výše zmiňovaných způsobů vzniku věcného břemene. Proto se bude autor věnovat pouze některým otázkám týkajícím se v praxi nejrozšířenějšího způsobu vzniku, a to na základě písemné smlouvy.

Pokud jde o subjekty oprávněné uzavřít písemnou smlouvu o zřízení věcného břemene, pak podle § 151o odst. 2 občanského zákoníku musí být zcela logicky smluvní stranou vlastník nemovitosti, na které má věcné břemeno vážnout, popř. i jiná osoba, které to umožňuje zvláštní zákon (např. městská část Hlavního města Prahy ve vztahu ke svěřenému majetku, k němuž má právo hospodaření). Pokud

jde o protistranu dané smlouvy, pak se v naprosté většině případů bude jednat o osobu, v jejíž prospěch, anebo ve prospěch jejíhož majetku (vlastník panující nemovitosti), bude obsah práv odpovídajících věcnému břemeni svědčit.

V daném kontextu však podle názoru autora nelze vyloučit, aby byla uzavřena i smlouva ve prospěch třetí osoby (viz § 50 občanského zákoníku). Z povahy věci plyne, že taková smlouva bude uzavírána především mezi podílovými spoluvlastníky nemovitosti, na které má dané věcné břemeno váznout. Čistě hypoteticky nelze samozřejmě vyloučit ani jiné případy, kdy by taková smlouva ve prospěch třetí osoby mohla být uzavřena (např. při investiční výstavbě, řešení přístupu na pozemek přes pozemky různých vlastníků), podle zkušeností autora se však v praxi takovým způsobem zpravidla nepostupuje (pokud má totiž podle § 50 občanského zákoníku třetí osoba se smlouvou projevit souhlas, pak jí zřejmě nic nebude bránit v tom, aby smlouvu o zřízení věcného břemene sama uzavřela).

Pokud jde o zřizování věcných břemen podílovými spoluvlastníky, pak autor příspěvku upozorňuje na několik problémových okruhů, se kterými se v praxi čas od času setkává. Nejčastěji jde o požadavek vznášený opakovaně zejména některými stavebními úřady, popř. znalci při stanovení hodnoty nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví, spočívající ve smluvním zřízení věcného břemene jedním spoluvlastníkem ve prospěch jiného spoluvlastníka, které se ovšem po faktické stránce věci bude týkat celé nemovitosti - např. věcné břemeno přístupu k vnitřní provozní infrastruktuře. Autor je toho názoru, že zřízení takového věcného břemene není po právní stránce možné, neboť svou povahou je věcné břemeno věcným právem k věci cizí. V daném případě jsou však oba spoluvlastníci v rozsahu ideálního (a tedy konkrétně nevymezeného) podílu spoluvlastníky celé věci (nemovitosti, avšak i předmětné infrastruktury). Byť by byla provozní infrastruktura umístěna v části nemovitosti, kterou užívá výlučně pouze některý ze spoluvlastníků (popř. pouze pokud některý ze spoluvlastníků užívá výlučně celou nemovitost), je podle názoru autora plně namístě ze shora uvedených důvodů řešit právo přístupu pouze v rámci dohody o hospodaření se společnou věcí.

Jiným právním problémem je řešení otázky, zda a popř. za jakých podmínek může pouze jeden podílový spoluvlastník (povinné) nemovitosti sám platně uzavřít s třetí osobou smlouvu o zřízení věcného břemene. V případě, který je v praxi zřejmě spíše ojedinělý, kdy věcné břemeno nebude po faktické stránce zatěžovat celou nemovitost, ale bude se vázat čistě k vlastnictví ideálního spoluvlastnického podílu (např. v povinnosti spoluvlastníka provádět určité úkony ve prospěch třetí osoby), zřejmě nebude důvod, aby taková dohoda, u které zjevně nebudou dotčena práva druhého spoluvlastníka, nemohla být platně uzavřena.

Logicky tak lze dovozovat, že pokud bude ve výše uvedeném smyslu věcné břemeno zatěžovat celou nemovitost (tedy bude omezovat i práva druhého spoluvlastníka), nemělo by být uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene pouze jedním spoluvlastníkem pod sankcí neplatnosti takové smlouvy přípustné. Výše uvedený závěr, který je zcela v souladu s dřívější judikaturou, je však v praxi komplikován poměrně nešťastnou (a zcela nedůslednou) novelizací ustanovení § 138 a § 139 a násl. občanského zákoníku, provedenou s účinností od 1.1.1992 zákonem č. [509/1991](#) Sb., která přinesla celkovou změnu koncepce výkonu spoluvlastnických práv. Byl tak zaveden koncept „hospodaření se společnou věcí,“ aniž by byl blíže upraven obsah tohoto pojmu. Řešení, kdy se zcela kazuisticky (a mnohdy i nekonzistentně) vymezuje, co ještě lze zařadit pod tento pojem a co již nikoli, je z pohledu právní jistoty zcela nevyhovující. Obecně se přitom doktrinálně (ovšem bez potřebné opory v zákoně) dovozuje, že otázky, které není možné podřadit pod zmiňovaný pojem, představují tzv. společná práva spoluvlastníků, o kterých je nutné rozhodovat jednomyslně.

Podle převažující většiny doktrinální teorie se pod společná práva spoluvlastníků řadí i rozhodování o uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, které bude zatěžovat celou nemovitost. Zda bude v případě získání jednomyslného souhlasu smlouva uzavřena všemi spoluvlastníky, anebo pouze tím,

na kterém se všichni spoluvlastníci dohodli, je pak podle názoru autora již víceméně otázkou technickou. Lze nicméně doporučit (a to i z pohledu jednoduchosti a logičnosti takového řešení), aby smluvní stranou dané smlouvy byli všichni spoluvlastníci.

Pokud jde o vymezení okruhu osob využívajících práv oprávněného z věcného břemene, je nutné upozornit, že tento okruh bude nepoměrně širší, než pouze oprávněná osoba, které svědčí věcné břemeno, jak plyne z příslušného zápisu v katastru nemovitostí. Práva těchto osob – např. návštěv, hostů, osob sdílejících společnou domácnost, obchodních partnerů atp. – se odvozují od práv oprávněného z věcného břemene. Lze doporučit, aby na vymezení okruhu takových osob bylo pamatováno ve smlouvě o zřízení věcného břemene, ovšem s tím, že přílišné a neodůvodněné restriktce mohou mít za následek částečnou neplatnost smlouvy (daného smluvního ustanovení) pro rozpor s dobrými mravy.

Obsahem věcného břemene je pak obecně řečeno souhrn subjektivních práv oprávněného z věcného břemene a povinností povinného z věcného břemene, jak byl sjednán ve smlouvě o zřízení věcného břemene. Jak již bylo uvedeno výše, občanský zákoník pojednává o obsahu věcného břemene pouze velmi obecně: vlastník nemovité věci je omezen ve prospěch jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat (§ 151n odst. 1 občanského zákoníku). Těmto povinnostem vlastníka nemovitosti, na které vázne věcné břemeno, pak zrcadlově odpovídá právo osoby oprávněné z věcného břemene (ať již je to vlastník panující nemovitosti, anebo konkrétní osoba).

Bylo by však nesprávné se domnívat, že po obsahové stránce může v podstatě jakákoli povinnost být obsahem věcného břemene. Judikatura tak např. dovodila, že omezení dispozičního práva vlastníka není po pojmové stránce právem k věci cizí, a tedy nemá charakter věcného břemene (viz judikát publikovaný ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČR pod zn. R 43/1996). Věcné břemeno musí zároveň umožňovat opakovaný výkon práv odpovídajících z věcného břemene, proto není možné zřídit předkupní právo formou zřízení věcného břemene. Naproti tomu se např. obecně připouští, že součástí věcného břemene bydlení může být i právo předmět užívání pronajímat. Pro úplnost lze dodat, že v některých případech může být obsah věcného břemene upraven zvláštním zákonem.

Zánik věcného břemene

Podle ust. § 151p odst. 1 občanského zákoníku věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu anebo ze zákona. Oproti znění tohoto ustanovení účinnému v době od 1.1.1992 do 31.12.1993 došlo novelizací zákonem č. [264/1992](#) Sb., k vypuštění výslovného zakotvení možnosti zániku věcných břemen na základě písemné smlouvy. Podle názoru autora by přesto uzavření takové smlouvy muselo být možné, neboť pokud se všeobecně připouští možnost písemnou smlouvou změnit obsah věcného břemene, pak by bezpochyby mělo být možné i věcné břemeno písemnou smlouvou zrušit.

Podle výše zmiňovaného ustanovení je k zániku práv odpovídajících věcnému břemenu nutný vklad do katastru nemovitostí. Tak tomu jistě bude v případě, pokud dojde k zániku věcného břemene na základě písemné smlouvy, ale vzhledem k tomu, že věcné břemeno zaniká i rozhodnutím „příslušného orgánu,“ tedy bezpochyby i soudním rozhodnutím (např. o určovací žalobě), musí být v takovém případě příslušný zápis do katastru nemovitostí prováděn záznamem (tj. s deklaratorními účinky).

Pokud jde o zánik věcného břemene ze zákona („*ex lege*“), pak ustanovení § 151p občanského zákoníku výslovně hovoří o dvou případech. Předně se jedná o vznik takové trvalé změny věci, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Může se jednat o různé změny, např. zánik domu, kterým vedl průchod, který byl předmětem věcného

břemene, za určitých podmínek dále přestavba domu, který byl oprávněnou nemovitostí, pozemkové změny apod. Druhým případem výslovně uvedeným v zákoně je v případě věcného břemene in personam smrt oprávněné osoby anebo zánik oprávněné osoby. Existují nicméně i další případy výslovně neuvedené v občanském zákoníku, které jiný zákon spojuje se zánikem věcných břemen – např. při dražbě prováděné postupem podle § 337h občanského soudního řádu (ledaže soud rozhodne, že nezaniknou, anebo pokud byla za ně poskytnuta vydražiteli náhrada), anebo v rámci zpeněžení podstaty v insolvenčním řízení (§ 285 insolvenčního zákona). Pokud jde o zánik věcných břemen uplynutím doby, na kterou byla zřízena (pozn. – zákon nevyžaduje zřízení pouze na dobu neurčitou), anebo splněním rozvazovací podmínky, lze se domnívat, že v takových případech pak bude sloužit jako podklad pro zápis výmazu takového věcného břemene z katastru nemovitostí buď souhlasné prohlášení obou stran, anebo pravomocný rozsudek soudu v řízení o určení.

Výše uvedený příspěvek si nečinil ambice vyčerpávajícím způsobem zachytit celou problematiku věcných břemen (což by byl spíše námět pro samostatnou monografii), ale pouze na omezeném prostoru popsat základní aspekty týkající se daného právního institutu a upozornit na některé praktické otázky, s nimiž se autor čas od času setkává.



Mgr. Ing. Jiří Komárek, advokát

autor působí v advokátní kanceláři ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s. v Praze

[ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.](#)

Radlická 28/663
150 00 Praha 5

Tel.: +420 251 566 005
Fax: +420 251 566 006
e-mail: jurista@jurista.cz

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice – natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)

- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)