

21. 3. 2023

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

# Trestněprávní důsledky nerespektování věcného břemene

Každý má právo vlastnit majetek[1], to je ústavně zaručené. Je nutné si však uvědomit, že z vlastnictví nevyplývají jen práva, ale i povinnosti. Vlastnictví totiž zavazuje, přičemž vlastník je povinen svůj majetek nezneužívat a jeho prostřednictvím neškodit druhým.[2]

V případě, že dojde k omezení vlastnického práva v důsledku zřízení věcného břemene,[3] zavazuje tato skutečnost vlastníka služebné věci k povinnosti ve prospěch někoho jiného (dále jen „**oprávněný**“) něco dát či něco konat (pak se jedná o *reálné břemeno*[4]), anebo něco trpět či se něčeho zdržet (pak se jedná o *služebnost*[5]). Vlastník pak může (někdy i musí[6]) zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného tzv. panujícího pozemku. V praxi se lze často setkat se služebností stezky a cesty, jejichž účelem je umožnit nebo usnadnit spojení mezi panujícím pozemkem a vnějším světem.

V této souvislosti se přísluší zmínit usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 7. 2021, sp. zn. 4 Tdo 609/2021 (dále jen „**rozhodnutí**“), v němž Nejvyšší soud ve shodě se soudy nižších stupňů dospěl k závěru, že **neoprávněným bráněním v užívání domu ve smyslu skutkové podstaty přečinu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 208 odst. 2 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník (dále jen „TZ“) může být i znemožnění využití služebnosti stezky a cesty[7] k povinnému pozemku svědčícího vlastníkovi jiných, oprávněných pozemků a zde umístěného domu, bytu nebo nebytového prostoru.**

Nutno podotknout, že trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 208 TZ je majetkovým trestným činem tzv. *furtum usus*, což znamená „*krádež užitku*“ taxativně vymezených nemovitých věcí. Ustanovení § 208 TZ má **dvě základní skutkové podstaty**:

1. První základní skutková podstata (ustanovená v § 208 odst. 1 TZ) chrání vlastnictví opuštěných, respektive neužívaných nemovitých věcí před jejich protiprávním obsazením či užíváním, tedy zejména před fenoménem tzv. *squattingu*.
2. Naproti tomu druhá základní skutková podstata (dle § 208 odst. 2 TZ) **chrání faktické užívání nemovitých věcí** v situacích, kdy pachatel tohoto trestného činu neoprávněně brání oprávněné osobě v jejich nerušeném užívání. Přitom je třeba vyřešit **předběžnou otázku**, zda oprávněné osobě svědčí právní důvod k užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru, tedy zda je zásah do jejího užívacího práva k těmto nemovitostem skutečně neoprávněný.

V daném případě šlo o to, že vlastník služebného pozemku nerespektoval služebnost stezky a cesty na služebném pozemku, která zde byla zřízena ve prospěch oprávněného vlastníka jiného pozemku, jehož součástí byl i rodinný dům. **Vlastník služebného pozemku totiž neumožnil oprávněnému užívat služební pozemek za účelem přístupu oprávněného k jeho k pozemkům a domu, když:**

- úmyslně změnil přístupový kód na elektronické bráně, který používal oprávněný, čímž mu

- znemožnil přístup ze silnice na služební pozemek;
- vystavěl souběžné betonové oplocení bránicí ve vjezdu ze služebního pozemku na pozemek oprávněného;
  - poté, co byl v rámci exekučního řízení zbourán čelní plot s elektronickou bránou a oprávněnému zpřístupněn vjezd ze silnice na služební pozemek, zaparkoval na místo zbouraného plotu kolmo přes pozemek osobní motorové vozidlo, aby zabránil oprávněnému v průjezdu k jeho domu.

Služební pozemek byl přitom jediný, který umožňoval realizaci chůze a jízdy k domu a pozemkům ve vlastnictví oprávněného, jelikož nebyly přímo spojeny s veřejnou cestou. Soudy tak dospěly k závěru, že mu vlastník služebního pozemku uvedeným jednáním dlouhodobě bezdůvodně bránil v užívání domu.

Navíc v katastru nemovitostí bylo v době spáchání trestné činnosti zapsáno věcné břemeno chůze a jízdy k povinnému pozemku ve prospěch oprávněných pozemků.

Nejvyšší soud v rozhodnutí navíc předeslal, že „pro posouzení viny a naplnění skutkové podstaty přečinu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 208 odst. 2 tr. zákoníku v daném případě **nebylo rozhodné, zda existoval případně i jiný omezený přístup na pozemky poškozeného, nýbrž stav zapsaný v katastru nemovitostí stran věcného břemene v době spáchané trestné činnosti.**“ V případě, že je služebnost stezky a cesty k pozemku ve prospěch vlastníků oprávněného pozemku řádně zapsána v katastru nemovitostí, pak takový zápis musí respektovat každý a kdokoliv může vycházet ze stavu zapsaného v katastru nemovitostí.

Každému vlastníku služebního pozemku, který s obdobným zápisem v katastru nemovitostí nesouhlasí, lze doporučit, aby se proti němu nebránil trestnou činností, ale využil právních prostředky ve smyslu § 986 odst. 1 věty první zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, dle kterého platí: „Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno.“

**Mgr. Hana Šaročová,**  
advokátní koncipientka

**sokol  
novák  
tdpa**

Sokol, Novák, Trojan, Doleček a partneři, advokátní kancelář s.r.o.

Na strži 2102/61a  
140 00 Praha 4

Tel.: +420 270 005 533  
e-mail: [info@sntd.cz](mailto:info@sntd.cz)

---

[1] [Čl. 11](#) odst. 1 věta první Listiny základních práv a svobod.

[2] [Dle čl. 11](#) odst. 3 věta první a druhá Listiny základních práv a svobod platí: „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“

[3] Věcná břemena patří mezi věcná práva k cizí věci a slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užité hodnoty cizí věci, což pro vlastníka služebné věci znamená určité omezení.

[4] Dle § 1303 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník.

[5] Dle § 1257 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník.

[6] Dle § 1029 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník.

[7] Místo pojmů služebnosti cesty a stezky užívala předchozí právní úprava v zákoně č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, pojmy věcné břemeno chůze a jízdy.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti](#)
- [Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti](#)
- [Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(1. díl\)](#)
- [Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli](#)
- [Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění](#)
- [Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?](#)
- [Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů](#)
- [Péče rodičů po novele od 1.1.2026](#)