23. 1. 2024

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

Věcná břemena v oblasti telekomunikací

S nárůstem využívání telekomunikačních služeb a s tím souvisejícím rozvojem telekomunikační infrastruktury se vynořují problémy spojené s nastavením vzájemných vztahů mezi provozovatelem telekomunikační infrastruktury (dle dikce zákona sítě elektronických komunikací) a vlastníkem dotčené nemovitosti (ať již pozemku či budovy), kde se předmětná část telekomunikační sítě nachází. Zcela samostatnou a značně specifickou kapitolu pak tvoří režim vzájemných práv a povinností v případech telekomunikačních sítí vybudovaných v minulosti, a to často před několika desítkami let.

Práva a povinnosti dotčených subjektů jsou ve vztahu k výstavbě současné i minulé nejčastěji řešeny prostřednictvím tzv. věcných břemen. V tomto článku se autor zaměřuje právě na problematiku věcných břemen v oblasti telekomunikací, ať již se jedná o věcná břemena smluvní či specifická věcná břemena zákonná.

I. Charakteristika věcných břemen obecně

Věcná břemena jsou právní instituty, které omezují vlastnická práva k věci ve prospěch jiné osoby nebo skupiny osob. Právní teorie, ale i systematické třídění občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“)[1] hovoří o tzv. věcných právech k věci cizí. Věcná břemena se dělí na (i) služebnosti, které spočívají v tom, že vlastník věci je povinen ve prospěch jiného něco strpět či se něčeho zdržet, a (ii) reálná břemena, dle kterých musí vlastník věci ve prospěch jiného něco dávat či konat. Ve vztahu k telekomunikacím jsou pro nás významné především služebnosti.

II. Věcná břemena v oblasti telekomunikací aktuálně

Aktuální právní úprava týkající se uspořádání vzájemných práv a povinností vlastníka dané nemovité věci a vlastníka/provozovatele sítě elektronických komunikací (dále jen „**SEK**“) je obsažena především v zákoně č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoEK**“), a částečně rovněž v právní úpravě již zmíněných služebností (viz ust. § 1257 an. OZ).

Dle ustanovení § 104 ZoEK platí, že podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť (zjednodušeně provozovatel/vlastník SEK) je oprávněn na cizím pozemku/stavbě nebo na něm/v ní zřizovat a provozovat nadzemní nebo podzemní komunikační vedení, anténní stožáry, vnitřní komunikační vedení a další uvedená zařízení.

Pro zajištění výkonu výše uvedených oprávnění je provozovatel SEK zpravidla[2] povinen uzavřít s vlastníkem dotčené nemovité věci písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti k části dotčené nemovité věci, a to za jednorázovou náhradu. Po ukončení výstavby a zaměření polohy vedení je pak provozovatel SEK povinen s vlastníkem nemovitosti uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti[3] ke skutečně dotčené části nemovité věci. Strany se mohou dohodnout na smlouvě jiné, nicméně takováto smlouva musí být dle ZoEK písemná.

V případě, že mezi vlastníkem nemovité věci a provozovatelem SEK nedojde k uzavření písemné smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti nebo smlouvy o zřízení služebnosti (či jiné smlouvy) nebo prokáže-li provozovatel SEK, že vlastník dotčené nemovité věci není znám či jsou na straně vlastníka jiné problematické okolnosti[4], může provozovatel SEK za splnění dalších podmínek postupovat cestou vyvlastňovacího řízení. To platí i v případě, kdy je stavba, pro kterou se právo vyvlastňuje, zřizována nebo již byla zřízena a zřízení služebnosti nezmařil podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť. Zajišťování veřejné komunikační sítě, jakož i poskytování veřejně dostupné služby elektronických komunikací či zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací se totiž spolu s dalšími činnostmi dle ZoEK uskutečňují ve veřejném zájmu.

III. Zákonná věcná břemena

V praxi se nicméně nesetkáme toliko s nově vystavěným telekomunikačním vedením a související nutností ošetření vzájemných vztahů mezi vlastníkem nemovité věci a vlastníkem daného vedení. Poměrně často mohou vlastníci budov či pozemků narazit na telekomunikační vedení, které je zde umístěno často i několik desítek let a není nikterak vyznačeno v katastru nemovitostí. Vlastníci daných nemovitostí tedy mohou nabýt dojmu, že předmětné vedení je na jejich pozemku či budově umístěno bez jakéhokoliv právního titulu. Opak je však pravdou. Tato vedení jsou totiž na nemovitostech umístěna zpravidla na základě tzv. **zákonného věcného břemene**, tj. věcného břemene vznikajícího přímo ze zákona (ex lege).

V rámci ust. § 12 zákona č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích (dále jen „**Telekomunikační zákon**“), platilo, že organizacím spojů (provozovatelům vedení SEK, respektive dle dnešní dikce podnikatelům zajišťujícím veřejnou komunikační síť) příslušelo ve veřejném zájmu oprávnění zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech telekomunikační vedení nadzemní a podzemní, vstupovat a vjíždět v nezbytně nutném rozsahu při projektování, zřizování, provozu, opravách, změnách nebo odstraňování telekomunikačního zařízení na cizí nemovitosti a provádět nezbytné úpravy půdy a jejího porostu. Tato oprávnění pak dle ust. § 12 odst. 3 Telekomunikačního zákona jsou věcnými břemeny váznoucími na dotčených nemovitostech a nezapisují se do evidence (katastru) nemovitostí.

Ve vztahu k zákonnému věcnému břemenu dle Telekomunikačního zákona panovaly v minulosti neshody ohledně jeho vzniku, respektive zda musí být splněny v této souvislosti další podmínky stanovené Telekomunikačním zákonem, a to zejména povinnost notifikace vlastníka dle ust. § 12 odst. 2 Telekomunikačního zákona či povinnost předložit plán určující polohu vedení stavebnímu úřadu dle ust. § 17 Telekomunikačního zákona). Autor tohoto článku dlouhodobě zastává názor, že ke vzniku zákonného věcného břemene není zapotřebí splnění jakýchkoliv dalších povinností, tj. že zákonné věcné břemeno vzniká přímo ze zákona, a to umístěním vedení do pozemku (budovy). Tento názor postupně potvrdily Ústavní i Nejvyšší soud České republiky. Ústavní soud se ve svém nálezu ze dne 16. března 2021, sp. zn. III. ÚS 2498/19, uvedl, že: *„[…] notifikační povinnost podle § 12 odst. 2 zákona o telekomunikacích nebyla podmínkou vzniku oprávnění organizace spojů zřizovat a provozovat telekomunikační vedení, byla samostatnou povinností této organizace patřící do obsahu právního vztahu mezi ní a vlastníkem dotčené nemovitosti […].“* Nejvyšší soud pak na nález Ústavního soudu navázal ve svém usnesení ze dne 30. května 2023, č. j. 22 Cdo 10/2023-211, ve kterém Nejvyšší soud výslovně uvedl: *„Z uvedeného je zřejmé, že „organizace spojů“ byly oprávněny podle § 12 zákona č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích (dále jen „zákon o telekomunikacích“), zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech nadzemní i podzemní telekomunikační vedení přímo ex lege, tedy z hlediska zákona o telekomunikacích nepodmíněně. Zejména to znamená, že* ***vznik práva nebyl vázán na splnění podmínky v podobě uvědomění vlastníka*** *či uživatele dotčené nemovitosti oprávněnou osobou o zahájení výkonu takového oprávnění postupem dle § 12 odst. 2 zákona o telekomunikacích,* ***ale ani na splnění jiných podmínek****, např. na konkrétním vedení telekomunikačního kabelu přes dotčený pozemek.“* V posuzované věci dokonce Nejvyšší soud posvětil, že zákonné věcné břemeno vzniká i v případě, že samotné vedení případně nebylo uloženo

v souladu s územním rozhodnutím, tj. bylo například uloženo na jiném (sousedním) pozemku. Na existenci zákonného věcného břemene nemění nic ani skutečnost, že jednotlivá telekomunikační zařízení umístěna v dané nemovitosti byla například v průběhu času modernizována.

Telekomunikační zákon byl účinný do 30. června 2000, což dle názoru autora tohoto článku znamená, že zákonné věcné břemeno automaticky vzniklo ke všem telekomunikačním vedením[5] umístěním do předmětných pozemků/budov do tohoto dne.

Závěr

S ohledem na shora uvedené lze uzavřít, že právní úprava styku vedení sítě elektronických komunikací s dalšími nemovitými věcmi je dle aktuálně platných předpisů poměrně jasná, kdy zákon předpokládá uzavření smlouvy o služebnosti mezi vlastníkem pozemku/budovy a provozovatelem daného vedení, a to za náhradu. Vlastníci nemovitých věcí nicméně mohou zejména při stavebních úpravách narazit na vedení či zařízení, která byla do pozemku/budovy uložena před rokem 2000 (v době účinnosti Telekomunikačního zákona) s tím, že vlastníci potřebují takovéto vedení či zařízení přemístit ze své nemovitosti. V těchto případech nicméně často nezbyde vlastníkům jiná možnost, než se s provozovatelem daného vedení domluvit na překládce, neboť provozovateli svědčí k nemovitosti užívací titul v podobě zákonného věcného břemene. Vzhledem k tomu, že se tato věcná břemena nezapisovala do katastru nemovitostí, vlastníci nemovitostí o existenci daného břemene zpravidla vůbec neví. V každém případě lze vlastníkům nemovitostí či potenciálním kupujícím v takovýchto případech vždy doporučit obrátit se na daného provozovatele s dotazem, jaké vedení se nachází na jejich pozemku, s tím, že oslovení provozovatelé zpravidla poskytnou potřebné informace spolu s plánem vedení vlastníkovi zdarma. Současně je nutné upozornit, že v žádném případě by vlastníci neměli daná zařízení odstraňovat svépomocí v domnění, že se jedná o staré a nepoužívané zařízení, neboť takovéto jednání by mohlo mít potenciálně i trestněprávní důsledky[6].

Mgr. Karel Markovský,
advokát

MELKUS KEJLA & PARTNERS

MELKUS KEJLA & PARTNERS advokátní kancelář s.r.o.

Washingtonova 1624/5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 725 907 365
e-mail: info@melkuskejla.cz

[1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[2] K výkonu oprávnění podle ust. § 104 odst. 2 písm. a) ZoEK postačuje k umístění vnitřních komunikačních vedení a komunikačních zařízení písemný souhlas vlastníka nemovité věci.

[3] Zpravidla se bude jednat o služebnost inženýrské sítě ve smyslu ust. § 1267 OZ, která spočívá především v oprávnění zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vedení (rozuměno vedení sítě elektronických komunikací, respektive jiné související zařízení), provozovat jej a udržovat. Vlastník pozemku je rovněž povinen zdržet se všeho, co vede k ohrožení sítě, a zpravidla také umožnit oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby.

[4] Zákon (ZoEK) uvádí v ust. § 104 odst. 4 následující okolnosti: vlastník dotčené nemovité věci není znám nebo není určen anebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo je-li vlastnictví nemovité věci sporné, či vlastník v dispozici s ní omezen.

[5] Za telekomunikační vedení ve smyslu ust. § 12 Telekomunikačního zákona je dle judikatury nutné považovat rovněž veškerá související telekomunikační zařízení (např. ústředny, rozvaděče apod).

[6] Například naplnění skutkové podstaty trestního činu poškození a ohrožení provozu obecně prospěšného zařízení (z nedbalosti).

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

Další články:

- 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
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů

- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?