17. 6. 2004

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

Věcná břemena v praxi telekomunikačních společností

Dne 1.6.2000 nabyl účinnosti zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, který mj. zavedl částečně odlišnou úpravu problematiky věcných břemen oproti platné právní úpravě v občanském zákoníku (§151n a násl. Občanského zákoníku). Ve stručnosti lze říct, že je nově stanovena povinnost provozovatelů telekomunikačních sítí zřídit k těmto sítím věcná břemena. Tato novinka je přijímána se značnými rozpaky zejména vlastníky pozemků, kteří ve věcném břemeni vidí spíše „věčné břemeno“ a kteří se bojí znehodnocení svých pozemků jeho zřízením. Jaké je tedy situace dnes?

Úvod

Dne 1.6.2000 nabyl účinnosti zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, který mj. zavedl částečně odlišnou úpravu problematiky věcných břemen oproti platné právní úpravě v občanském zákoníku (§151n a násl. Občanského zákoníku). Ve stručnosti lze říct, že je nově stanovena povinnost provozovatelů telekomunikačních sítí zřídit k těmto sítím věcná břemena. Tato novinka je přijímána se značnými rozpaky zejména vlastníky pozemků, kteří ve věcném břemeni vidí spíše „věčné břemeno“ a kteří se bojí znehodnocení svých pozemků jeho zřízením. Jaké je tedy situace dnes?

K čemu potřebují telekomunikační společnosti věcná břemena

Zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů dává na tuto otázku relativně jednoznačnou odpověď ve svém ustanovení § 91 odst. 3: veřejný operátor uzavře s vlastníky dotčených nemovitostí před zahájením stavby (prací na/v příslušné nemovitosti) dohodu o zřízení věcného břemene za jednorázovou úhradu (podle Listiny lidských práv a svobod se jedná o "náhradu") pro zajištění výkonu zákonných oprávnění uvedených v § 90 odst. 1 pod písmeny a) a b). Čili opět slovy zákona:

a) zřizovat a provozovat na cizích pozemcích nadzemní a podzemní vedení telekomunikační sítě, včetně jejich opěrných a vytyčovacích bodů, telefonní budky pro veřejné telefonní automaty, přetínat tyto pozemky vodiči a umísťovat v nich vedení telekomunikační sítě,

b) po dohodě s vlastníkem budovy zřizovat a provozovat v cizích budovách vnitřní telekomunikační rozvody, koncové body telekomunikační sítě, přípojná telekomunikační vedení pro veřejné telefonní automaty a telekomunikační zařízení veřejné telekomunikační sítě.

V této souvislosti považuji za důležité, že zákon neříká, že věcné břemeno se zřizuje „za účelem výkonu oprávnění“, ale „za účelem zajištění výkonu oprávnění“. Věcné břemeno je tedy v pojetí telekomunikačního zákona jakýmsi nadstandardem, zajišťujícím výkon oprávnění. Zajištění je – v soukromém právu - prostředek k zesílení právní ochrany toho, v jehož prospěch je zajištění zřízeno. V zásadě tedy věcné břemeno by mělo být zajištěním investicí telekomunikačních společností do zřizování kabelových rozvodů a mělo by garantovat dlouhodobost oprávnění (resp. investic) a jejich trvání i po ukončení smluvního vztahu k předmětné nemovitosti.

V této souvislosti je podstatné ustanovení § 91 odst. 1 telekomunikačního zákona (zejm. věta třetí - Po ukončení činností jsou držitel telekomunikační licence ke zřizování a provozování veřejné telekomunikační sítě nebo držitel osvědčení o registraci ke zřizování a provozování veřejných telekomunikačních sítí určených výhradně k jednosměrnému šíření televizních signálů po vedení povinni uvést nemovitost bezodkladně na vlastní náklad do původního, popřípadě náležitého stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu nebo užití dotčené nemovitosti.). Vyvstává potřeba interpretovat slova „ukončení činnosti“. Podle tohoto ustanovení je třeba slova „ukončení činnosti“ v cit. ustanovení interpretovat s ohledem na obecné zásady výkladu právních předpisů, zejména ve vztahu k větě prvé a druhé citovaného ustanovení. Podle tohoto výkladového postupu je ukončením činnosti nepochybně třeba rozumět ukončení vstupu na nemovitost. Toto ustanovení vzhledem ke své systematice směřuje k tomu, aby byl držitelem telekomunikační licence podle předmětného ustanovení zajištěn návrat k původnímu stavu (restitutio in integrum) před vstupem na nemovitost.

Výklad pojmu „ukončení činnosti“ však může být i jiný – např. definování tohoto pojmu jako „ztrátu všech zákazníků v objektu“,

resp. ukončení smluvního vztahu v souvislosti s předmětnou nemovitostí (uživatelská smlouva, smlouva s vlastníkem objektu, smlouva o nájmu (části) nemovitosti atd.). Takový výklad pojmu „ukončení činnosti“ by byl v hrubém rozporu s ustanoveními telekomunikačního zákona o věcných břemenech (výklad by zcela negoval význam zřízení věcného břemene), ale i s dosud praxí často zastávaný právním názorem, že ukončením činnosti se rozumí ztráta registrace, resp. povolení k provozování televizního vysílání, popř. jiného povolení k provozování podnikatelské činnosti. V případě takového výkladu je třeba otevřeně říct, že zřizování věcných břemen by pozbylo jakýkoliv smysl.

V odstavci 2 cit. ustanovení je stanovena kompetence stavebního úřadu v případě sporu o rozsahu oprávnění stanovených v § 90 odst. 1 TZ (bez vztahu k věcným břemenům). I z tohoto pohledu se tedy může zřizování věcných břemen zdát zbytečným.

Způsob zřízení

Vzhledem k tomu, že TZ užívá výraz „dohoda o zřízení …“ může mít tato dohoda formu smlouvy o zřízení věcného břemene, ale i smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene. Oprávnění uvedená v § 90 odst. 1 pod písmeny c) a d) jsou oprávněními, která přísluší veřejnému operátoru ze zákona a není třeba na ně uzavírat dohody o zřízení věcného břemene.

Co se může stát bez zřízení věcného břemene

Zásadním problémem by se stalo ukončení právního vztahu vzniklého na základě smlouvy (smlouva s vlastníkem objektu, smlouva o nájmu (části) nemovitosti atd.). V takovém případě bychom byli nuceni naše zařízení přemisťovat a to ke dni ukončení platnosti této smlouvy. Prakticky se tento dopad dá do jisté míry změkčit formulacemi v příslušných smlouvách (např. přesná specifikace odstoupení, dlouhé výpovědní doby, uzavírání smluv na dobu určitou s dlouhou lhůtou trvání), ale nikdy se tomu nedá předejít.
Z tohoto pohledu je pro nás věcné břemeno nenahraditelné.

Co se stávajícími věcnými břemeny

Jak ČTÚ tak i některá města (Brno) nebo jiní vlastníci operují výkladem, že i věcná břemena vzniklá před účinností nového TZ se řídí tímto zákonem. Výklad ust. § 107 TZ je skutečně nejednoznačný. Podle mého názoru – který nemusí být nutně správný – existující věcná břemena, vzniklá právní mocí územních rozhodnutí resp. výstavbou na základě předchozí právní úpravy, zůstávají zachována a jejich obsah a rozsah se řídí zákonem č. 110/64 Sb. ve znění pozdějších novel (viz. § 107 odst. 14 zákona). Vlastníci podzemních vedení telekomunikační sítě byli dle původního znění zákona povinni do 5 let předložit návrh na záznam věcných břemen vzniklých před účinností zákona vztahujících se k pozemkům do katastru nemovitostí (§ 107 odst. 15). Tato povinnost již byla novelou ze zákona vypuštěna..

Věcná břemena vzniklá po 1.6.2000 ex lege (na základě § 90 zákona) se s ohledem na zásadu zákazu retroaktivity právních předpisů a s přihlédnutím k § 91 odst. 3 (…pro zajištění zákonných oprávnění uvedených v § 90 odst. 1 pod písmeny a) a b) uzavře veřejný operátor s vlastníky dotčených nemovitostí před zahájením stavby dohodu…) řídí příslušnými ustanoveními zákona, jakož i stavebního zákona a v případě sporu zásadně rozhoduje stavební úřad.

Telekomunikační zařízení provozovaná před účinností zákona nejsou režimem uvedeným v § 90 resp. § 91 zákona dotčena, zejména se na jejich další provozování (a to včetně úprav, popř. modernizací, které nemají povahu nové výstavby – slovy zákona zřizování) nevztahují shora citovaná ustanovení zákona a nepodléhají tak režimu věcných břemen podle zákona, neboť – podle gramatického výkladu - zákonodárce zásadně používá slučovací spojku „a“, resp. zásadně hovoří o zřizování a provozování; z toho vyplývá, že tento režim se nevztahuje pouze na jednu z těchto činností. Shora uvedeným samozřejmě není dotčena působnost jiných správních úřadů (zejména stavebního úřadu). Z tohoto pohledu lze podle mého názoru považovat za mimozákonnou praxi, kdy je vlastníky nemovitostí, v nichž jsou provozována telekomunikační zařízení, jako podmínka jejich souhlasu požadováno uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene podle citovaných ustanovení zákona.

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

Další články:

- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe

- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele