

24. 3. 2004

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

Věcné břemeno nemusí být věčné

Jedním z důvodů, proč věcná břemena vznikají, je jejich dlouhodobost a nevypověditelnost. To přináší oprávněným osobám větší jistoty než častěji používané smlouvy, například nájemní. Právě proto si sjednávali staří hospodáři, když předávali grunt svým následovníkům, výměnek formou věcného břemene.

Břemeno se týká nejen vlastníka zatížené nemovitosti, který břemeno sjednal, ale i jejích následujících majitelů.

I ti, kteří zatíženou nemovitost získají až za rok nebo za dvacet let, budou tedy omezeni stejným způsobem: musejí něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat ve prospěch oprávněné osoby.

Věcné břemeno se zapisuje do katastru

Za výhodu věcného břemene se považuje zápis příslušného práva do katastru nemovitostí. Vklad do katastru je totiž podmínkou pro nabytí práva, odpovídajícího věcnému břemeni. Věcným břemenem lze u nás zatížit právě jen nemovitost - k movitým věcem vůbec nelze věcné břemeno sjednat.

Zatíženou nemovitostí může být vedle domu a pozemku i byt či nebytový prostor, pokud je ovšem v katastru nemovitostí zapsán jako jednotka. Věcné břemeno může postihovat i jen část nemovitosti (například právo bydlení se může týkat pouze některých místností v rodinném domě, právo průchodu či průjezdu přes pozemek se může týkat jen určité trasy, která přes parcelu vede apod.). Stejně jako u každého jiného právního vztahu je i tady v zájmu všech zúčastněných, aby byl rozsah oprávnění a povinností sjednán jednoznačným způsobem: místnosti lze vyznačit ve stavebním plánu, cestu v geometrickém plánu.

Specifickým důvodem pro sjednávání věcných břemen je snaha vyhnout se nárokům „zapomenutých“ potomků, například ze zaniklých manželství. Aby jim nevznikly nároky jakožto neopomenutelným dědicům, převádějí jejich rodiče nemovitosti k bydlení ještě za svého života na jiné osoby. A aby si sami zajistili doživotní bydlení, sjednávají rodiče současně ve svůj prospěch věcné břemeno.

Jestliže si může kdokoliv ve veřejném katastru nemovitostí (v části C listu vlastnictví) zjistit, zda na domu či pozemku vážně věcné břemeno, nemělo by se nikomu stát, že by koupil nebo nabyl darem či dědictvím například dům a až posléze zjistil, že je zatížen právem bydlení cizí osoby.

S věcným břemenem lze skoncovat smlouvou

Jistě si lze představit situaci, kdy věcné břemeno někomu ze zúčastněných přestalo vyhovovat. Zpravidla jde o vlastníka zatížené nemovitosti, kterého břemeno omezuje, byť někdy jen formálně (kupříkladu některé banky vyžadují pro poskytnutí úvěru na nemovitost „čistý“ list vlastnictví - bez zápisu v části C). S věcným břemenem však může být nespokojen i oprávněný - například když má za své právo platit, ale už je nechce nebo nemůže využívat.

Tam, kde je mezi oprávněným a povinným možná dohoda, se o zániku věcného břemene prostě uzavře smlouva.

Věcné břemeno může zaniknout i bez smlouvy

Někdy věcná břemena zaniknou, aniž by k tomu bylo potřeba písemných ujednání. Například věcné břemeno sjednané na dobu určitou zanikne uplynutím této doby.

Pokud právo náleží jen konkrétní fyzické osobě, zanikne její smrtí (typicky například právo bydlení). Na rozdíl od nájmu bytu nepřechází právo odpovídající věcnému břemeni na žádného spolubydliče.

Stejně jako u nájmu zaniká věcné břemeno zánikem zatížené nemovitosti - domu nebo bytu. Věcné břemeno také zanikne, pokud pro trvalé (nikoliv jen přechodné) změny už věc nemůže oprávněnému sloužit. Právo odpovídající věcnému břemeni se může také promlčet, není-li vykonáváno po dobu deseti let.

Ne všechna věcná břemena, evidovaná v katastru nemovitostí, tedy nutně musí ještě existovat. Někdy se jen pozapomnělo na jejich výmaz po promlčení, po smrti oprávněné osoby nebo v případě jiného zániku. Je samozřejmé, že ten, kdo promlčení nebo jiný „faktický“ zánik břemene namítá, by měl být schopen příslušné lhůty či skutečnosti prokázat. Už proto, že k zániku věcného břemene je nutný vklad do katastru nemovitostí.

Celý text článku naleznete [zde](#).

