

Právní úprava věcných břemen v občanských zákonících Slovenské republiky a České republiky

Anotace: Příspěvek se zabývá stručným srovnáním právních úprav věcných břemen v občanském zákoníku České republiky a Slovenské republiky. Komparace obou úprav dává poznat dlouholetou společnou legislativu, která zůstala např. v úpravě věcných břemen i po vzniku samostatných států shodná. Autor rozebírá občanskoprávní vztah věcného břemene podle jeho prvků, tj. vzniku, obsahu a zániku právního vztahu.

Klíčová slova: věcné břemeno, vznik věcného břemene, obsah věcného břemene, zánik věcného břemene, právo nezbytné cesty.

Věcná břemena jsou klasickým občanskoprávním institutem, majícím svůj původ v římskoprávních služebnostech. Současný občanský zákoník Slovenské republiky je upravuje v § 151u – 151p.¹ V občanském zákoníku České republiky se jedná o právní úpravu v § 151n – 151p.² Pro lepší přehlednost a orientaci ve výkladu se bude autor dále zabývat jen slovenskou právní úpravou a v závěru celé stati se vysloví k úpravě české. Z tohoto důvodu také jsou níže uvedené paragrafy citovány z právní úpravy slovenského občanského zákoníku.

Věcná břemena jsou ve slovenské právní úpravě vymezena svým účelem v § 151u odst. 1. Omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojená buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.

Jako subjekty v právním vztahu věcného břemene mohou vystupovat všechny subjekty občanskoprávních vztahů, tj. fyzické osoby, právnické osoby i stát. Ten, kdo je z právního vztahu nositelem oprávnění, bývá nazýván oprávněným subjektem, ten, kdo je nositelem povinností, je nazýván povinným subjektem.

Z ustanovení § 151n odst. 1 vyplývá, že občanský zákoník rozeznává věcná břemena působící *in rem* (...spojena s vlastnictvím určité nemovitosti) a věcná břemena působící *in personam* (...nebo patří určité osobě). Věcná břemena působící *in rem* jsou taková věcná břemena, kde oprávněným subjektem je vždy vlastník určité nemovitosti. Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti pak přecházejí s vlastnictvím nemovité věci na nabyvatele. Věcná břemena působící *in personam* jsou taková věcná břemena, u nichž práva a povinnosti vyplývající z věcného břemene jsou spojeny vždy s určitou osobou. Její smrtí (nebo zánikem u právnické osoby) dochází k zániku věcného břemene.

Jiným kritériem třídění věcných břemen v občanskoprávní nauce je také kritérium povinností, jež jsou uloženy zavázané osobě:

- a) věcná břemena s povinností něco konat,
- b) věcná břemena s povinností něco strpět,
- c) věcná břemena s povinností něčeho se zdržet.

Z výše uvedeného vyplývá také předmět právního vztahu věcného břemene, kterým je lidské chování. To může spočívat v:

- činnosti – konat něco (*facere*)
- nečinnosti – strpět něco (*pati*)
- zdržet se něčeho (*omittere*).

¹ Srov. Zákon číslo 40/1964 Zb., ve znění zákona č. 84/2007 Z. z.

² Srov. Zákon číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších

Nepřímým předmětem právního vztahu věcného břemene je nemovitost, ke které se chování účastníků upíná.

Vznik věcných břemen

Podle ustanovení § 151o, které taxativně upravuje způsoby vzniku, se jedná o tyto způsoby vzniku věcných břemen:

- a) písemnou smlouvou,
- b) na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví,
- c) schválenou dohodou dědiců,
- d) rozhodnutím příslušného orgánu,
- e) ze zákona,
- f) výkonem práva (vydržením).³

Ad a) Jedná se o jeden z nejčastějších způsobů vzniku věcných břemen. K nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu je nutný vklad do katastru nemovitostí. Věcné břemeno lze zřídit např. ve smlouvě o převodu nemovitosti nebo samostatnou písemnou smlouvou (např. právo doživotního bydlení a užívání určité části nemovitosti, právo čerpání vody ze studně, právo přecházení nebo přeježdění přes pozemek apod.). Smlouvou může zřídit věcné břemeno vlastník nemovitosti, pokud zvláštní zákon nedává toto právo i dalším osobám.

Ad b) Uvedením věcného břemene v závěti je splněna písemná forma. V rámci vypořádání v řízení o dědictví jsou pak stanoveny oprávněné a povinné subjekty právního vztahu. Zůstavitel, jako vlastník nemovitosti, může tímto způsobem v závěti omezit vlastnické právo svých právních nástupců (dědiců) k nemovité věci zřízením věcného břemene v závěti.

Ad c) Na vzniku věcného břemene se mohou také dědicové dohodnout v rámci dědické dohody při vypořádání, která je pak schválena soudem. I zde je splněna písemná forma dohody.

Ad d) Rozhodnutím příslušného orgánu se rozumí na prvním místě rozhodnutí soudu. Tak tomu bude např. při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví reálným rozdělením věci (srov. § 142 odst. 3).⁴ V dalších případech se jedná o oprávnění zřizovat věcné břemeno upravené zvláštními předpisy, kde je to svěřeno určitému orgánu. Zpravidla se jedná o založení věcného břemene na základě rozhodnutí správního orgánu (např. stavebního úřadu). V takových případech vzniká věcné břemeno až právní mocí tohoto rozhodnutí.

Ad e) Vznik věcného břemene ze zákona (rozuměj mimo občanský zákoník) vzniká věcné břemeno v případech, kde to zákon výslovně stanoví.⁵

Ad f) Případem výkonu práva občanský zákoník rozumí vydržení a odkazuje v tomto případě na § 134. V tomto případě musí být naplněny všechny zákonem stanovené předpoklady vydržení a oprávněné držby (srov. § 129 a 130). Jedná se o naplnění těchto předpokladů:

- oprávněnou osobou se stane osoba, která vykonávala právo odpovídající věcnému břemenu ve smyslu ustanovení § 129 a 130,
- vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitost, oprávněná osoba toto právo vykonávala nepřetržitě po dobu 10 let,

³ Srov. R 50/1985

⁴ Srov. také např. R 1/1989

⁵ Srov. LAZAR, J. a kol. *Občianske právo hmotné, tretie doplnené a prapracované vydanie, I. zväzok, vyd. IURA EDITION, Bratislava 2006, ISBN 80-8078-084-6, str. 483*

- do desetileté vydržecí doby si může oprávněná osoba započítat dobu, po kterou právo odpovídající věcnému břemeni vykonával její právní předchůdce.⁶

K nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni je nutný vklad do katastru nemovitostí.

Obsah věcných břemen

Obsah věcných břemen tvoří subjektivní práva a povinnosti náležející oprávněnému a povinnému. Konkrétní obsah každého věcného břemene je určen právní skutečností, která věcné břemeno založila.

Do obsahu věcných břemen patří také zákonem uložená povinnost nést přiměřené náklady na zachování věci a její opravy. Tato povinnost náleží oprávněnému, pokud se účastníci nedohodli jinak. Užívá-li věc s oprávněným také její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluzívání.

Zánik věcných břemen

K zániku věcných břemen může dojít (srov. § 151p) :

- a) ze zákona,
- b) rozhodnutím příslušného orgánu,
- c) smrtí oprávněného nebo zánikem oprávněné právnické osoby,
- d) uplynutím doby, na kterou bylo věcné břemeno zřízeno.

Ad a) Případem zániku věcného břemene ex lege je ustanovení § 151p odst. 2, tj. nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Přejednou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká.

Ad b) Rozhodnutím příslušného orgánu, např. soudu, zanikne věcné břemeno v případě, že změnou poměrů vznikne hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. Zpravidla tomu tak bude, jestliže by výkon věcného břemene nepřiměřeně zatěžoval povinného a nepřiměřeně zvýhodňoval oprávněného. V takovém případě může soud rozhodnout, že se věcné břemeno zrušuje nebo omezuje za přiměřenou náhradu (srov. § 151p odst. 3). V těchto případech soud stanoví náhradu ve formě peněžitého plnění. Rozhodnutím stavebního úřadu podle stavebního zákona může dojít k vyvlastnění věci, což má za následek zrušení věcného břemene.⁷

Ad c) V případě typu věcného břemene působícího in personam zanikne věcné břemeno náležející konkrétní fyzické osobě, nejpozději její smrtí. To znamená, že doba trvání věcného břemene u oprávněné fyzické osoby je omezena délkou jejího života. U oprávněného subjektu, kterým je právnická osoba, zanikne věcné břemeno nejpozději jejím zánikem (srov. § 151p odst. 4).

Ad d) Pokud je doba trvání věcného břemene omezena na určitou dobu (např. po dobu trvání stavby), zanikne věcné břemeno uplynutím této doby. Je-li doba trvání věcného břemena vázána na rozvazovací podmínku, jejím splněním věcné břemeno také zaniká.

K zániku věcného břemene nemůže dojít jednostranným právním úkonem (např. vzdáním se práva). Rovněž tak nedochází k zániku práv odpovídajících věcnému břemeni jejich promlčením. Ale právo odpovídající věcnému břemeni se promlčí, není-li po dobu

⁶ K tomu srov. např. R 37/1992

⁷ Srov. např. R/86/1958, R 110/1967 nebo R 65/1972, R 27/1978 a R 37/1985

deseti let vykonáváno (srov. § 109). Rovněž zánik věcného břemene je nutné vyznačit v katastru nemovitostí.

Provedeme-li srovnání obou právních úprav, zjistíme, že obě úpravy institutu věcných břemen v obou republikách jsou takřka totožné. Vznik i zánik věcných břemen je dán taxativním výpočtem. Shodnost právní úpravy pramení z doby jejího vzniku, tj. za existence společného státu. Právní úprava je shodná dokonce i v pozdějších novelizacích, zejména v doplnění ustanovení § 151o odst. 3 v obou kodexech. Podle tohoto ustanovení je možné, není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, aby soud na návrh vlastníka stavby zřídil věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek. Zmíněná formulace se proto také často v praxi nazývá jako tzv. právo nezbytné cesty.

Problematika věcných břemen je v občanskoprávní teorii i praxi stále aktuální, neboť vyjadřuje požadavky vyplývající ze spoluzítí nejčastěji sousedů, vlastníků sousedících nemovitostí. V obou republikách existuje k této problematice bohatá judikatura, jakož i knižní nebo článková literatura. Příspěvek si neklade za cíl podat vyčerpávajícím způsobem výklad jednoho z typických občanskoprávních institutů, ale pouze stručně přiblížit právní úpravu a upozornit na její shodnost.

Závěrem by rád autor stručně poznamenal, že současná právní úprava vychází z dlouholetých tradic společného státu a jednotné právní úpravy. Ta je odrazem zejména klasické římskoprávní civilistiky, která dala základ většině soukromoprávních institutů v mnoha kodexech řady zemí světa. Dosavadní úprava, která je poměrně stručná a přehledná, se v praxi osvědčila a ustálila se k tomu také bohatá judikatura, včetně sjednocující rozhodovací praxe soudů. Budoucnost může nastolit potřebu drobnější novelizace, která však nemusí být zcela zásadní, neboť současná právní úprava vyhovuje potřebám občanskoprávních vztahů i v třetím tisíciletí.

Literatura

JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 7. vydání.* Praha : C. H. Beck, 2002, 1173s.

LAZÁR, J. a kol. *Občianske právo hmotné, tretie doplnené a prepracované vydanie, 1. zväzok,* Bratislava : IURA EDITION, 2006, ISBN 80-8078-084-6

PLECITÝ, V., VRABEC, J., SALAČ, J. *Základy občanského práva. 3. vyd.* Plzeň : Aleš Čeněk, 2007, 335s. ISBN 978-80-7380-051-2.

SVOBODA, J. a kol. *Občiansky zákonník, komentár a súvisiace predpisy, V. vydanie,* Bratislava : EUROUNION, 2004, ISBN 80-88984-64-5.

Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, Úplné znenia č. 12/2007

Key words: real burden, origination of a real burden, content of a real burden, termination of a real burden, right of the necessary way

Resume

In the contribution, the author has tried to present a brief explanation of the legal adjustment of real burdens in the Civil Code of the Slovak Republic. This classical civil institute has tried to compare, very briefly, the legal adjustment in the Czech Civil Code. From this brief comparison of legal adjustments it is obvious the following fact, that is that both legal adjustments of real burdens are the same. Concord of legal adjustment of both

codices stems predominantly from the long-termed joint legal adjustment in the sole Civil Code, which started to become distinct after the origination of two independent states.

plk. doc. JUDr. Vladimír Plecity, CSc.
Policejní akademie ČR v Praze
e-mail: plecity@polac.cz

Recenzent: doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.