

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2013

Marta Kabešová

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

BAKALÁŘSKÉ PREZENČNÍ STUDIUM

2010 - 2013

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Marta Kabešová

Věcná břemena

Praha 2013

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Martina Karhanová

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

BACHELOR FULL – TIME STUDIES

2010 – 2013

BACHELOR THESIS

Marta Kabešová

Easements

Prague 2013

The Bachelor Thesis Work Supervisor: JUDr. Martina Karhanová

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpala, v práci řádně cituji a uvádím v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne 15. června 2013

Marta Kabešová

Poděkování

Chtěla bych poděkovat vedoucí bakalářské práce JUDr. Martině Karhanové za cenné rady, připomínky a trpělivost při vedení bakalářské práce.

Anotace

Bakalářská práce se zaměřuje na téma věcných břemen. Práce se postupně věnuje historii vzniku věcných břemen, omezení vlastnického práva věcným břemenem, vznikem a zánikem věcného břemene a druhům věcných břemen. Část práce je věnována problematice starých věcných břemen a formám zdanění. Závěr práce je věnován rozdílům ve starém a novém občanském zákoníku.

Klíčové pojmy

Nemovitost, občanský zákoník, omezení vlastnického práva, oprávněný z věcného břemene, povinný z věcného břemene, reálná břemena, služebnost, smlouva, věcné břemeno, vlastnictví.

Annotation

The Bachelor Thesis deals with easements. The work is devoted to the history of gradually easements, restrictions on ownership of the easement, the appearance and disappearance of the easement and the types of easements. Part of the work is dedicated to the old easements and forms of taxation. The conclusion is paid to the differences in the old and the new Civil Code.

Key words

Civil Code, covenant, easement property, property, required by the easement, element, the beneficiary of the easement, the limitation of property rights, the real burden, servitude.

OBSAH

ÚVOD.....	10
1 CHARAKTERISTIKA VĚCNÝCH BŘEMEN.....	11
2 HISTORIE VZNIKU VĚCNÝCH BŘEMEN.....	13
2. 1 Právní úprava věcných břemen a pozemkové vlastnictví.....	13
3 OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA VĚCNÝM BŘEMENEM	15
3. 1 Některé druhy a příklady věcných břemen	16
4 VZNIK VĚCNÝCH BŘEMEN.....	17
4. 1 Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy	17
4. 2 Vznik věcného břemene na základě závěti	18
4. 3 Vznik věcného břemene schválenou dohodou dědiců.....	19
4. 4 Vznik věcného břemene rozhodnutím příslušného státního orgánu.....	19
4. 5 Vznik věcného břemene ze zákona.....	20
4. 6 Vznik věcného břemene vydržením	20
5 OBSAH A FUNKCE VĚCNÝCH BŘEMEN	21
6 DRUHY VĚCNÝCH BŘEMEN	22
7 PROMLČENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN.....	23
8 ZÁNİK VĚCNÝCH BŘEMEN.....	25
8. 1 Zánik věcných břemen ze zákona.....	26
8. 2 Zánik věcných břemen rozhodnutím oprávněného orgánu.....	26
8. 3 Zánik věcných břemen na základě smlouvy	26
8. 4 Zánik věcných břemen splnutím.....	27
8. 5 Zánik věcných břemen uplynutím doby	27
8. 6 Zánik věcných břemen splněním rozvazovací podmínky.....	27
9 ŽALOBY TÝKAJÍCÍ SE VĚCNÝCH BŘEMEN	28
9. 1 Žaloby týkající se věcných břemen v minulosti	28

9. 2 Žaloby týkající se věcných břemen v platném právu a formulace žalobních návrhů	28
10 PRÁVNÍ PROBLEMATIKA STARÝCH VĚCNÝCH BŘEMEN	31
10. 1 Vznik evidence nemovitostí.....	31
10. 2 Zánik věcných břemen ex lege	33
10. 3 Přebírání zápisů starých věcných břemen.....	34
10. 3. 1 Evidence nemovitostí.....	34
10. 3. 2 Katastr nemovitostí	35
10. 4 Chybné zápisy starých věcných břemen	35
11 VĚCNÁ BŘEMENA A KATASTR NEMOVITOSTÍ	37
12 ZŘÍZENÍ PRÁVA VĚCNÉHO BŘEMENE A FORMY JEHO ZDANĚNÍ.....	38
12. 1 Vymezení věcného břemene v občanském zákoníku	38
12. 2 Bezúplatné zřízení věcného břemene související s darováním nemovitosti.....	39
12. 3 Bezúplatné zřízení věcného břemene nesouvisející s darováním nemovitosti ..	41
12. 4 Bezúplatně zřízené právo věcného břemene v rámci dědického řízení	42
12. 5 Úplatně zřízené právo věcného břemene	42
12. 5. 1 Osvobození příjmů z úplatně zřízeného práva věcného břemene.....	42
12. 5. 2 Zdanění příjmů z úplatně zřízeného práva věcného břemene.....	43
12. 5. 3 Daňové výdaje u oprávněné osoby	44
12. 6 Úplatně zřízené právo věcného břemene a daň z přidané hodnoty.....	45
13 ROZDÍL VE STARÉ A NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU	46
13. 1 Základní charakteristika.....	46
13. 2 Starý občanský zákoník	47
13. 3 Nový občanský zákoník.....	47
ZÁVĚR	51
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	52
SEZNAM PŘÍLOH.....	54

ÚVOD

V souladu s tématem zadáním bakalářské práce je problematiku věcných břemen pojata v širším kontextu a následně je tomuto pojetí podřízena i struktura bakalářské práce.

Téma bakalářské práce je zvoleno kvůli zájmu o problematiku věcných břemen. Téma je aktuální z důvodu rekodifikace občanského zákoníku. V novém občanském zákoníku proběhla změna pojmenování věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Nový občanský zákoník se problému břemen věnuje ve více ustanoveních než starý občanský zákoník.

Cílem bakalářské práce je především popsat část soukromého práva v oblasti věcných práv k věci cizí v oblasti práva odpovídající věcným břemenům, neboť práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patřící určité osobě. Předmětem věcných práv mohou být jen věci ve smyslu právním, a to věci hmotné.

Druhým cílem bakalářské práce je přinést ucelený pohled na problematiku věcných břemen a problémů s tím spojených.

Práce se ve svém obsahu zabývá historickým exkurzem, jak byla věcná břemena řešena v minulosti. Také se zde uvádí druhy vzniku a zániku věcných břemen, dále pak promlčení věcných břemen, druhy věcných břemen, omezením vlastnického práva věcným břemenem, problematikou starých věcných břemen a zápisem věcných břemen v katastru nemovitostí. V další kapitole se zmiňují formy zřízení a zdanění věcných břemen. Poslední kapitola je zaměřena na rozdíl věcných břemen ve starém a novém občanském zákoníku.

1 CHARAKTERISTIKA VĚCNÝCH BŘEMEN

První právní úpravu pojmu věcná břemena na území České republiky nalezneme v Obecném zákoníku občanském z roku 1811. V tomto zákoně nejsou nazývána přímo jako věcná břemena, ale jako tzv. služebnosti. Pojem služebnosti můžeme vysvětlit tak, že se zakládají na principu, kdy vlastník např. zemědělského pozemku byl povinen poskytovat oprávněnému různé zemědělské zboží a služby jako například seno, zrní, koně, apod.

V platném českém právním řádu řadíme věcná břemena mezi věcná práva k věcem cizím. Je to z toho důvodu, že věcné břemeno v určité míře omezuje vlastníka věci. Z občanského zákoníku vyplývá, že věcným břemenem lze zatížit nemovitost pouze jako celek. Věcná břemena jsou tedy spjata s nějakou konkrétní nemovitostí (například pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, byty nebo nebytové prostory), proto je nelze nikdy spojit s věcmi movitými (tj. stavby bez základů – dřevěná kůlna, plechová garáž, skleník, atd.).

Problematickou věcných břemen se zabývá občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) ve druhé části, v hlavě třetí, ve třech ustanoveních - § 151 n, § 151 o a § 151 p.

Nejpřesnější charakteristiku věcných břemen nalezneme v § 151 n odstavce 1. Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je vlastník povinen něco trpět (pati), něčeho se zdržet (omittere), nebo něco konat (facere). Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité konkrétní osobě (fyzické nebo právnické). ¹ Nositel oprávnění z věcného břemene se nazývá oprávněným subjektem. Kdežto nositel povinností z věcného břemene je povinným subjektem.

Pokud jde o náklady spojené s užíváním věcného břemene, tak ty nám upravuje odstavec třetí, § 151 n občanského zákoníku takto: Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřené náklady na její zachování a opravy. V případě, že věc užívá i její vlastník, je povinen tyto náklady nést i vlastník podle míry spoluužívání. ²

¹ § 151n odst. 1 Občanského zákoníku, zákon č. 40 / 1964 Sb., v aktuálním znění.

² § 151n odst. 3 Občanského zákoníku, zákon č. 40/1964 Sb., v aktuálním znění

Povaha věcných břemen váže každého vlastníka zatížené nemovitosti, tudíž výměna vlastníka nemůže být na újmu oprávněné osoby z věcného břemene. Věcné břemeno nemůže spočívat v zákazu převodu nemovitosti na jiného vlastníka bez souhlasu oprávněného.

V pochybnostech o rozsahu věcného břemene platí, že vlastník nemovitosti má být omezován spíše méně než více.

Věcně oprávněný subjekt má absolutně chráněné postavení, čímž se věcná břemena liší od závazkových vztahů – např. od nájmu, výpůjčky, atd. Toto absolutní postavení lze hájit proti každému, i když by měla být existence věcných břemen všem zjevná. Z tohoto důvodu jsou věcná břemena uváděna na listu vlastnictví všech katastrálních úřadů.

České právo rozeznává věcná břemena osobní (in personam) a věcná (in rem). Osobní věcné břemeno zatěžuje nebo opravňuje konkrétní osobu a nepřechází na právního nástupce (dědice). Věcné břemeno in rem zatěžuje nebo opravňuje jak aktuální osobu oprávněnou, tak i všechny právní nástupce - další vlastníky, dědice, obdarované apod.³

³ GENERAL REALITY. *O omezeních vlastnického práva - věcné břemeno*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: <http://www.general-reality.cz/omezeni-vlastnickeho-prava-vecne-bremeno>

2 HISTORIE VZNIKU VĚCNÝCH BŘEMEN

Institut věcných břemen byl součástí československého právního řádu od počátku padesátých let minulého století. Ale historicky první právní úpravu služebností a reálných břemen na území České republiky obsahoval už tzv. Obecný zákoník občanský z roku 1811.

Základem jejich úpravy těchto institutů v Obecném zákoníku občanském byly zkušenosti z minulosti. Institut služebností se poprvé objevil již ve starověkém Římě v Zákonu XII. tabulí. Služebnosti se dají rozdělit na pozitivní a negativní. Pozitivní služebnosti opravňovaly k určité činnosti na cizí věci. Negativní služebnosti byly založené na oprávnění požadovat, aby nebylo na služebnou věc určitým způsobem působeno.

Vznik reálných břemen je datován až ve středověku, kdy se zavedly lenní a poddanské vztahy.

2. 1 Právní úprava věcných břemen a pozemkové vlastnictví

V obecném zákoníku občanském z roku 1811 byly upraveny tzv. pozemkové služebnosti, které zmocňovaly vlastníka panující nemovitosti k určitému jednání na sousední nemovitosti, která byla služebností zatížena. V obecném zákoníku občanském se objevuje také pojem reálná břemena. Ty ustanovovala povinnost vlastníka určité nemovitosti poskytnout jinému oprávněnému subjektu opakující se plnění.

Občanský zákoník z roku 1950 spojil služebnosti a reálná břemena do jednotného institut.

Ve středním občanském zákoníku, zákon č. 141 / 1950 Sb., došlo ke zjednodušení úpravy služebností („*Služebnosti byly chápány jako věcná práva k cizímu pozemku spočívající v možnosti jeho užívání vlastníkem jiného pozemku a jako věcná práva poskytnutá určité osobě k užívání cizí věci. Platilo, že nikdo nemůže mít služebnost ke své věci, služebnost nespočívá v konání a ke služebnosti nelez zřídit služebnost.*”)⁴ a reálných břemen („*Reálnými břemeny jsou závazky k určitým úkonům,*

⁴ SPÁČIL, J.: *Věcná břemena v občanském zákoníku*. C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-524-0. (strana 8 – 9)

které jsou spojeny s nemovitostí tím způsobem, že každý dočasný vlastník nemovitosti jako takový je povinen konati tyto úkony.”)⁵. Podle důvodové zprávy k tomuto občanskému zákoníku byly služebnosti a reálná břemena formální a jejich význam, vzhledem k přechodu na kolektivní obhospodařování, kles. Místo nich se zavedl nový institut – věcná břemena.

Tento institut byl však po roce 1950 opět zrušen. Hospodářský zákoník věcná břemena neupravoval. Jediné, co upravoval, byl přechodu majetku do socialistického vlastnictví.

V původním znění občanského zákoníku č. 40 / 1964 Sb., mohla vznikat věcná břemena pouze ze zákona. Věcná břemena, která byla zřízena v minulosti, tímto zákonem nezanikla. Vše bylo dáno tím, že si zákonodárce předpokládal, že význam věcných břemen upadá a proto nebyla dále nerozšířena.

Novela občanského zákoníku č. 131 / 1982 Sb. opět zavedla možnosti vzniku věcných břemen ze zákona, písemnou smlouvou, ze závěti, rozhodnutím oprávněného orgánu a vydržením. Novela také konkrétně vymezila některé způsoby zániku věcných břemen. Stanovila, že věcná břemena mohou zanikat: ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou, smrtí oprávněného, splnutím a uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky. Tato novela posloužila v mnohých bodech jako inspirace pro nynější právní úpravu.

Novela občanského zákoníku č. 509 / 1991 Sb., navázala na úpravu z roku 1982. Tato novela odstranila všechna zbývající omezení pro uplatňování institutu věcných břemen.

Věcná břemena jsou v občanském zákoníku zařazena mezi tzv. věcná práva k věcem cizím. Znamená to, že práva a povinnosti, která jsou obsahem věcného břemene, jsou nejen spojena s vlastnictvím nemovité věci, ale přecházejí i na každého nového nabyvatele této věci. Každý vlastník nemovité věci zatížené věcným břemenem je povinen toto břemeno trpět.⁶

⁵ SPÁČIL, J.: *Věcná břemena v občanském zákoníku*. C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-524-0. (strana 8).

⁶ GENERAL REALITY. *O omezeních vlastnického práva - věcné břemeno*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: <http://www.general-reality.cz/omezeni-vlastnickeho-prava-vecne-bremeno>

3 OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA VĚCNÝM BŘEMENEM

Jednou z hlavních věcí, které zájemce při nabývání nemovitosti zjišťuje, je omezení vlastnického práva prodávajícího. Vlastnické právo může být obecně omezeno jiným vlastnickým právem. Jedná se o případ nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví nebo nemovitost ve společném jmění manželů. V tomto případě možnost nakládání s danou nemovitostí končí tam, kde začíná hranice nakládání s nemovitostí jiného spoluvlastníka. Z toho vyplývá, že rozhodování o nemovitosti jedním vlastníkem je podmíněno souhlasem toho druhého vlastníka.

V tomto případě se nejedná o omezení vlastnického práva, které se uvádí na listu vlastnictví, v oddílu C každého výpisu z katastru nemovitostí. V této variantě mluvíme o tzv. právu třetí osoby. Jedná se o omezení vlastníka a také všech spoluvlastníků, kteří nemovitost přímo nevlastní. Znamená to, že se jedná o omezení vlastnického práva z venku. Vlastníci a spoluvlastníci musí respektovat právo věcného břemene ostatních spoluvlastníků - právo s nemovitostí za jistých okolností disponovat, manipulovat, užívat ji. Všichni vlastníci nemovitosti jsou povinni takové omezení strpět.

Charakteristickým případem tzv. věcným právem třetí osoby (nikoliv smluvním) je právě věcné břemeno. Věcné břemeno se zpravidla zakládá ve strpění vlastníků užívání jejich nemovitosti touto třetí osobou oprávněným a stanoveným způsobem. Nejčastěji jde o případ doživotního užívání pro dárce bytu (např. rodiče), právo cesty přes pozemek, ale také právo vedení inženýrských sítí pod povrchem pozemku. Například pokud je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy k pozemku, může oprávněný z věcného břemene chodit a jezdit po kterékoliv části pozemku, není-li věcné břemeno upřesněno přesně na konkrétní cestu vedoucí přes pozemek.

Český právní řád dělí věcné břemeno na osobní (in personam) a věcné (in rem). Věcné břemeno osobní - in personam zatěžuje nebo opravňuje konkrétní osobu. Zatížení a oprávnění nepřechází na její právní nástupce (dědice). Věcné břemeno věcné - in rem zatěžuje nebo opravňuje nejenom konkrétní oprávněnou osobu, ale také všechny její právní nástupce - další vlastníky, dědice, obdarované, atd.

Vznik věcného břemene je nejčastěji smlouvou, dále pak rozhodnutím soudu, a také ze závěti. Změna a zrušení věcného břemene je možná pouze dohodou nebo

rozhodnutím soudu. Z toho vyplývá, že není možné věcné břemeno vypovědět, odstoupit od něj nebo ho jinak jednostranně zrušit.

Existence věcného břemene má vliv na hodnotu nemovitosti, protože v některých případech může podstatně snížit hodnotu nemovitosti na trhu. Proto by měl každý zájemce, který se chystá koupit nemovitost, nahlédnout před koupí do katastru nemovitostí.⁷

3. 1 Některé druhy a příklady věcných břemen

V této podkapitole bych chtěla pro představu vyjmenovat některé druhy a příklady věcných břemen, aby si každý mohl udělat představu, k čemu se může věcné břemeno vázat.

Jsou to: Věcné břemeno přechodu nebo přejezdu (chůze a jízdy) přes pozemek jiného vlastníka; Věcné břemeno cesty; Věcné břemeno oprav a údržby; Věcné břemeno vedení (liniové stavby); Věcné břemeno oprav a zřízení plotu, zdi, střechy apod.; Věcné břemeno spoluužívání; Věcné břemeno braní (čerpání) vody; Věcné břemeno vedení potrubí, nadzemních a podzemních vod; Věcné břemeno dolování; Věcné břemeno bytu, bydlení jímky; Věcné břemeno opatrování; Věcné břemeno opatrování; Věcné břemeno chovu domácího zvířectva; Věcné břemeno užívání nebytových prostor; Věcné břemeno požívání úrody; Věcné břemeno stavby na jiné stavbě; Věcné břemeno stavby pod cizím pozemkem; Věcné břemeno stavby na cizím pozemku

⁷ GENERAL REALITY. *O omezeních vlastnického práva - věcné břemeno*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: <http://www.general-reality.cz/omezeni-vlastnickeho-prava-vecne-bremeno>

4 VZNIK VĚCNÝCH BŘEMEN

Věcná břemena vznikají většinou původně neboli originárně. Vedle této možnosti vzniku je také možnost nabytí věcného břemene. Sem je možné zahrnout případy, kdy se určitá osoba (fyzická nebo právnická) stává subjektem již existujícího právního vztahu věcného břemene. Tento případ je typický pro změnu věcného břemene v subjektech, což je odvozený způsob nabytí.

Pro způsoby vzniku věcných břemen platí tzv. numerus clausus, což znamená, že výčet jejich způsobů jejich vzniků je taxativní a nelze ho nijak měnit ani rozšiřovat.

Podle aktuální české právní úpravy třídíme vznik věcných břemen do šesti skupin (Občanský zákoník, § 151 o, odst. 1):

- a) na základě písemné smlouvy,
- b) na základě závěti,
- c) schválenou dohodou dědiců,
- d) rozhodnutím příslušného orgánu,
- e) ze zákona,
- f) vydržením.

4. 1 Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy

Uzavření písemné smlouvy pro vznik věcného břemene je dvoustranný právní úkol zakládající právní vztah. Z platné právní úpravy občanského zákoníku (§ 151o, odst. 1, Občanský zákoník, zákon č. 40 / 1964 Sb. v aktuálním znění) vyplývá, že pokud není dodržena písemná forma smlouvy, tak je smlouva pro rozpor se zákonem neplatná. Jedná se o absolutní neplatnost smlouvy, kdy se není potřeba této neplatnosti dovolávat. Smlouva je často sepisována na jedné listině společně se smlouvou o převodu nemovitosti, ale může být sepsána i samostatně. Touto smlouvou však práva a povinnosti patřící k obsahu věcného břemene ještě nevznikají. Písemná smlouva tvoří jen právní důvod vzniku věcného břemene. Vznik sám se uskuteční až vkladem věcného břemene do katastru nemovitostí. Předpokladem pro rozhodnutí katastrálního úřadu,

který je příslušný podle polohy nemovitosti, je návrh podaný účastníkem smlouvy. Právní účinky vkladu se vztahují ke dni podání návrhu.⁸

Smlouvu o zřízení věcného břemene ze zákona mohou uzavřít pouze a výhradně vlastníci příslušných a dotčených nemovitostí. Obsah věcného břemene musí být přesně vymezen a specifikován formou písemné smlouvy.

Písemná smlouva je složena z:

- a) Podstatné složky - Do podstatné složky řadíme především náležitosti stanovené zákonem nebo ty, na kterých se účastníci dohodli a vyjádřili s nimi písemný souhlas. Jako podstatnou náležitost, platný právní řád, vnímá především řádné určení a identifikaci příslušné nemovitosti, u které věcné břemeno omezí vlastnické právo. Vlastní obsah věcného břemene ve smlouvě, který požaduje platný právní řád, je se vyjádřit pregnantně tj. srozumitelně a především konkrétně a určitě. Za důležitou podstatnou náležitost je nutné také považovat vyjádření vůle účastníků, že uzavírají příslušnou smlouvu o věcném břemenu se všemi právními účinky včetně věcně právních účinků.
- b) Pravidelné složky,
- c) Nahodilé složky.

4. 2 Vznik věcného břemene na základě závěti

Jednou z možností a forem vzniku věcného břemene je i právní forma závěti. Pokud jde o závěť, tak jde o jednostranný právní úkon zůstavitele, sama o sobě však nemusí vždy vést ke vzniku věcného břemene, neboť zákon také zohledňuje také výsledky dědického řízení, případně výsledky sporů v dědickém řízení. V zásadě však věcné břemeno vzniká přímo a to na základě závěti, okamžikem smrti zůstavitele. Dědické řízení pak slouží pouze především k individualizaci povinného subjektu, tj. toho z dědiců, který se stane povinným z věcného břemene.

Možnost zůstavitele zřídit věcné břemeno závětí, resp. ze závěti je pak důsledkem jeho způsobilosti disponovat s věcí pro případ smrti. Subjektem způsobilým zřídit věcné břemeno je pouze a zásadně fyzická osoba. Jde především o zatížení vlastní věci povinností věcného břemene.

⁸§ 151o odst. 1 Občanského zákoníku, zákon č. 40/1964 Sb., v aktuálním znění.

Oprávněným subjektem z věcného břemene však může být jak fyzická tak právnická osoba (v postavení právnické osoby to může být např. i stát, tento subjekt může být určen vlastnickým právem k věci nebo i zcela individualizovaným způsobem.⁹

4. 3 Vznik věcného břemene schválenou dohodou dědiců

Základem vzniku věcného břemene schválenou dohodou dědiců je dohoda dědiců o vypořádání dědictví. Tuto dohodu dědicové uzavírají u soudu. V případě, že dohoda neodporuje zákonům nebo dobrým mravům, soud ji schválí usnesením. Schválená dohoda by měla podléhat vkladu do katastru nemovitostí. Ale interpretace a aplikace se sjednotila na postoji, že usnesení soudu, kterým se schvaluje dohoda dědiců o vypořádání, je dostačující záznam.¹⁰

4. 4 Vznik věcného břemene rozhodnutím příslušného státního orgánu

V případě, že zákon výslovně dovoluje státnímu orgánu založit věcné břemeno, je možný i tento způsob vzniku. Právní vztah v tomto případě vzniká okamžikem uvedeným v rozhodnutí nebo právní mocí rozhodnutí. Podle platné právní úpravy se jedná pouze o jeden případ – a to vyvlastnění.

Podle § 109 zákona číslo 50 / 1976 Sb., Stavebního zákona, v aktuálním znění, musí být jedním z cílů vyvlastnění zřízení práva věcného břemene k pozemkům a stavbám. Musí být naplněn některý z důvodů, aby se jednalo o vyvlastnění. Tímto důvodem může být například nezbytný přístup k pozemku a stavbě, pokud je dán veřejný zájem.¹¹

Úřady, které mohou rozhodnout o vyvlastnění, jsou: stavební úřad, drážní úřady, Energetický regulační úřad a soud.¹²

⁹ BRADÁČ, A.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. Aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. (strana 44 – 45). ISBN 978-80-7201-761-4.

¹⁰ BRADÁČ, A.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. Aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. ISBN 978-80-7201-761-4.

¹¹ Zákon č. 50 / 1976 Sb., Stavební zákon

¹² BRADÁČ, A.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. Aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. ISBN 978-80-7201-761-4.

4. 5 Vznik věcného břemene ze zákona

Vznik věcného břemene ze zákona existuje od samého počátku, co bylo věcné břemeno zakotveno v českém právním řádu. Ke vzniku věcných břemen vedou veškeré právní normy, ve kterých jsou vymezeny podmínky pro vznik přímo ze zákona.

Při vzniku věcného břemene ze zákona jsou možné dva případy. V prvním případě vzniká věcné břemeno okamžikem účinnosti právní normy, pokud jsou splněny podmínky pro vznik. Zde nevzniká věcné břemeno jako přímý následek, ale je spojen s další okolností. Například.: Při výstavbě nových budov.¹³

4. 6 Vznik věcného břemene vydržením

Věcné břemeno vzniká vydržením v takovém případě, kdy oprávněný držitel využívá tohoto práva nepřetržitě v minimální délce deseti let a musí toto právo vykonávat v dobré víře. To znamená, že je dotyčný přesvědčen, že je jeho chování oprávněné. Účinky nastávají přímo ze zákona. Vydržením nelze získat právo odpovídající věcnému břemeni k nemovitostem, které je ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob.¹⁴

¹³ BRADÁČ, A.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. Aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. ISBN 978-80-7201-761-4.

¹⁴ BRADÁČ, A.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. Aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. ISBN 978-80-7201-761-4.

5 OBSAH A FUNKCE VĚCNÝCH BŘEMEN

Podle platného občanského zákoníku není upraven způsob výkonu a rozsahu práv u věcných břemen. Oprávnění z věcného břemene musí být vykonáváno tak, aby povinného co nejméně zatěžovalo. Dále musí věcná břemena být v souladu s dobrými mravy. Platí, že věcná břemena nemohou být měněna ani rozšiřována. Pokud nastanou pochybnosti o rozsahu věcných břemen, musíme se řídit zásadou, že povinný má být omezován spíše méně než více.

Okruh věcných břemen je v občanském zákoníku taxativně vymezen. Z toho vyplývá, že je nelze rozšiřovat ani dohodou účastníků. Proto je nutné obsah věcného břemene ve smlouvě vyjádřit co nejlépe - srozumitelně a určitě.¹⁵

Funkcí věcných břemen je dosažení uspokojování zájmů sociálních subjektů. Mohou buď přispívat k lepšímu sociálně ekonomickému využití užitné hodnoty věci, nebo mohou zabezpečovat potřeby realizace části užitné hodnoty cizí věci.

Věcná břemena jsou spojena se subjektivními právy, typicky s vlastnickým právem. Kvůli této vlastnosti nemůžeme mezi věcná břemena zařadit nájem ani výpůjčku nemovitosti.

Není – li úplně naplněna funkce věcných břemen, stanovuje český právní řád případné dopady. Za takový dopad můžeme považovat zánik nebo promlčení věcného břemene.¹⁶

¹⁵ SPÁČIL, J.: *Věcná břemena v občanském zákoníku*. C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-524-0.

¹⁶ BRADÁČ, A.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. Aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. ISBN 978-80-7201-761-4.

6 DRUHY VĚCNÝCH BŘEMEN

„Nejvýraznější rozdíly existují mezi věcnými břemeny, která jsou na straně oprávnění spojena s realizací užitné hodnoty věci, a věcnými břemeny svědčícími určitému subjektu. V důsledku toho dochází k uspokojování zájmů a potřeb buď toho, kdo je právě vlastníkem věci, či zájmů a potřeb určitého individualizovaného subjektu. V tomto určení oprávněného subjektu spočívá základní rozlišení věcných břemen:“¹⁷

- a) věcná břemena in rem – Subjektem oprávnění je vždy vlastník. Tento typ věcných břemen uspokojuje zájmy s objektivní možností realizace užitné hodnoty věci. Tato věcná břemena mívají trvalý charakter. Zpravidla jsou zřizována na časově neomezenou dobu trvání.
- b) věcná břemena in personam – Oprávněný subjekt je určen konkrétně a oprávnění je pouze pro něj. V tomto případě se zánikem oprávněného subjektu zaniká i samotné věcné břemeno. Tento typ věcných břemen uspokojuje zájmy individualizovaného subjektu.

Dále můžeme uvést dělení věcných břemen podle různého obsahu – budeme klást důraz na povinnosti zavázané osoby:

- a) věcná břemena s povinností konat – Vlastník zatížené věci je povinen uskutečnit určité konání ve prospěch oprávněné osoby. Prospěch oprávněné osoby spočívá v tom, že povinný subjekt jí poskytuje určité plnění.
- b) věcná břemena s povinností zdržet se – Vlastník zatížené věci je povinen zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo díky vlastnickému právu. Tím je vlastník zatížené věci omezen v realizaci užitné hodnoty věci. Jako příklad můžeme uvést povinnost vlastníka zdržet se výstavby domu nad určitou výšku, aby nestínil ostatním ve výhledu.
- c) věcná břemena s povinností trpět – Vlastník věci zatížené je povinen trpět chování oprávněné osoby. Jako příklad zde lze uvést právo průchodu nebo průjezdu.¹⁸

¹⁷ BRADÁČ, A.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. Aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. ISBN 978-80-7201-761-4. (strana 12)

¹⁸ BRADÁČ, A.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. Aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. ISBN 978-80-7201-761-4. (strana 12 – 13).

7 PROMLČENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN

Většina autorů odborných pojednání o věcných břemenech, jako například pan Bradáč ve své publikaci Věcná břemena od A do Z, zařazuje promlčení mezi druhy zániku. Podle mého názoru toto téma do zániku věcných břemen nelze zařadit, protože promlčení nezpůsobuje zánik věcného břemene jako takového. Jedná se pouze o promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni.

Při promlčení nezaniká věcné břemeno jako právní vztah, ale pouze se promlčením právo odpovídající věcnému břemeni oslabuje. Nárok na vynutitelnost tohoto práva se stává závislým na vznesení námitky promlčení. Promlčecí doba je u věcných břemen jednotná a to deset let. Uplynutím promlčecí doby vzniká právo povinného vznést námitku promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni. Toto právo nezanikne ani v důsledku vznesení námitky promlčení – tím zaniká pouze nárok oprávněného domáhat se vynutitelnosti povinnosti z věcného břemene. Právní vztah věcného břemene trvá dále – nezaniká právo odpovídající věcnému břemeni ani povinnost z věcného břemene.

Pro přesné určení počátku promlčecí doby je nutné posouzení obsahu, zda se věcné břemeno vykonává nebo ne:

- a) V případě, že je vlastník povinen něco konat, začíná promlčecí doba okamžikem, kdy povinný subjekt přestal plnit své povinnosti. Pokud je věcné břemeno založeno na opakující se povinnosti k určitému termínu, začíná promlčecí doba běžet dnem následujícím po dni, ve kterém měla být splněna povinnost. V případě povinnosti udržovat určitý stav začíná promlčecí doba dnem, kdy nastal stav odporující povinnosti věcného břemene.
- b) Jestliže je vlastník povinen se něčeho zdržet, tak je toto právo založeno na možnosti domáhání se, aby povinný zachoval smluvené povinnosti. Promlčecí doba v tomto případě nastává okamžikem, kdy povinný porušil určenou povinnost.
- c) V posledním, třetím, případě, kdy je vlastník povinen něco trpět, začíná promlčecí doba dnem, kdy oprávněný přestal své právo vykonávat. V tomto případě je rozhodný poslední výkon práva. Pokud oprávněný nechce, aby došlo

k promlčení, musí své právo v promlčecí době alespoň jednou vykonat, aby došlo k přerušení běhu promlčecí doby.

U promlčení věcných břemen je rozhodující, zda existuje stav nevykonávání. Tento stav může být způsobený povinným i oprávněným. Proto je důležité si uvědomit, že i přechodná nemožnost výkonu práva, která není důvodem zániku věcného břemene, může vést k promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni.

Z promlčení je nutno vyloučit ta věcná břemena, která vznikají ze zákona. U nich je promlčení bezpředmětné, protože i pokud nebylo právo odpovídající věcnému břemeni vykonáváno, tak tu existuje právní argument, který za stanovených podmínek výkon práva umožňuje.¹⁹

¹⁹ BRADÁČ, A.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. Aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. ISBN 978-80-7201-761-4.

8 ZÁNÍK VĚCNÝCH BŘEMEN

Občanský zákoník v § 151p odst. 1, zákon č. 40 / 1964 Sb. v aktuálním znění, charakterizuje zánik věcných břemen takto: „*Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí.*“²⁰ Tento výčet ale není zcela přesný, neboť v dalších ustanoveních občanského zákoníku nalezneme další, obecné a konkrétní způsoby zániku věcných břemen. V odstavci druhém, § 151p zákonodárce říká, že: „*Věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti; přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká.*“²¹ § 151p pokračuje odstavcem třetím, kde se o zániku věcného břemene říká: „*Vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění.*“²² § 151p je zakončen odstavcem čtvrtým, kde zákonodárce říká: „*Patří-li právo odpovídající věcnému břemeni určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí nebo zánikem.*“²³

Pan Albert Bradáč ve své knize Věcná břemena od A do Z rozděluje zánik věcných břemen do 6 skupin, na rozdíl od zákonodárce, který to v aktuálním znění občanského zákoníku shrnul do čtyř odstavců. Dělení podle pana Bradáče zní takto:

1. zánik ze zákona
2. zánik rozhodnutím oprávněného orgánu
3. zánik na základě smlouvy
4. zánik splynutím
5. zánik uplynutím doby

²⁰ § 151p odst. 1 Občanského zákoníku, zákon č. 40 / 1964 Sb., v aktuálním znění.

²¹ § 151p odst. 2 Občanského zákoníku, zákon č. 40 / 1964 Sb., v aktuálním znění.

²² § 151p odst. 3 Občanského zákoníku, zákon č. 40 / 1964 Sb., v aktuálním znění.

²³ § 151p odst. 4 Občanského zákoníku, zákon č. 40 / 1964 Sb., v aktuálním znění.

6. zánik splněním rozvazovací podmínky²⁴

8. 1 Zánik věcných břemen ze zákona

V případě, kdy věcné břemeno zaniká ze zákona, musí být splněny skutečnosti příslušné právní normy. O účincích není třeba nijak rozhodovat, protože přicházejí automaticky.

Zánik věcného břemene nastoupením trvalých změn nastává tehdy, pokud věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti.

Zánik věcného břemene smrtí nebo zánikem oprávněné osoby vyplývá z toho, že břemeno je vázáno na určitou osobu.

8. 2 Zánik věcných břemen rozhodnutím oprávněného orgánu

Věcné břemeno zaniká rozhodnutím oprávněného orgánu dnem uvedeným v rozhodnutí nebo nabytím právní moci rozhodnutí. Oprávněným orgánem je především soud, ale může to být i stavební úřad a pozemkový úřad.

8. 3 Zánik věcných břemen na základě smlouvy

Věcné břemeno může být zrušeno také písemnou smlouvou. Subjekty smlouvy musí být oprávněný a povinný. Smlouvou lze rušit i jiná věcná břemena, která nevznikla na základě písemné smlouvy. Smlouva o zrušení věcného břemene může být stejně jako písemná smlouva o vzniku věcného břemene uzavřena samostatně nebo jako součást jiné smlouvy. Věcné břemeno zaniká dnem vkladu zániku do katastru nemovitostí.

²⁴ BRADÁČ, A.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. Aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. ISBN 978-80-7201-761-4.

8. 4 Zánik věcných břemen splnutím

Věcné břemeno také zaniká, dojde – li ke splnutí práv odpovídajícího věcnému břemeni a povinnosti z věcného břemene. To znamená, splyne – li oprávněný a povinný subjekt v jeden. Zánik splnutím je definitivní a nastává okamžikem splnutí.

8. 5 Zánik věcných břemen uplynutím doby

K tomuto zániku dochází pouze tehdy, pokud je věcné břemeno zřízeno na nějakou konkrétní dobu. Zánik nastává uplynutím doby, která byla stanovena.

8. 6 Zánik věcných břemen splněním rozvazovací podmínky

Tento případ zániku není příliš častý. Z obecné povahy vyplývá, že splněním všech podmínek tento právní vztah zaniká. Není potřeba žádné další skutečnosti, rozhodnutím soudu může být zánik věcného břemene pouze potvrzen.²⁵

²⁵ BRADÁČ, A.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. Aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. ISBN 978-80-7201-761-4.

9 ŽALOBY TÝKAJÍCÍ SE VĚCNÝCH BŘEMEN

9. 1 Žaloby týkající se věcných břemen v minulosti

Stávající platný občanský zákoník neobsahuje zvláštní ustanovení o ochraně práva odpovídajícího věcnému břemeni. Z tohoto důvodu je nutné vycházet z § 4 občanského zákoníku v aktuálním znění.

V praxi jsou ale nejasnosti, co můžeme v souvislosti s věcnými břemeny po soudech požadovat. V minulosti existovala žaloba na ochranu práva služebnosti. Možnost této žaloby měl ten, kdo služebnost uplatňoval. Zápůrčí žalobu (žaloba o zdržení protiprávního zásahu do vlastnického práva) měl ten, kdo ji popíral. Od této koncepce bylo však upuštěno.

9. 2 Žaloby týkající se věcných břemen v platném právu a formulace žalobních návrhů

Dotčený účastník se může bránit žalobou v případech:

- a) brání-li povinná osoba oprávněnému ve výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni,
- b) popírá-li právo oprávněného,
- c) vykonává-li právo odpovídající věcnému břemeni někdo, komu nepřísluší,
- d) překračuje-li oprávněný přípustný obsah a rozsah výkonu práva.

Při formulaci petitu je třeba zvážit, jaká povinnost plyne žalovanému z hmotné právní normy, o kterou svou žalobu opírá. Z § 127 odst. 1 platného občanského zákoníku vyplývá, že žalovaný je povinen se zdržet obtěžování. Ale zákon také uvádí, v § 151n odst. 1, kde je taxativně vymezen obsah věcných břemen, že vlastník zatížené nemovité věci je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat.

Nutností je brát ohled i na to, jak má být požadovaný rozsudek vykonáván. Rozsudky na plnění, týkající se věcných břemen, budou vykonávány podle hlavy sedmé části šesté občanského soudního řádu, upravující uspokojení práv na nepeněžitě plnění. Bylo-li splněno vykonávané rozhodnutí, ale povinný způsobil porušení mu uložené povinnosti změnu stavu, nemůže oprávněný opětovně požadovat, aby soud rozhodl o

porušené povinnosti. V tomto případě soud oprávněnému povolí, aby se na náklady povinného postaral o obnovení stavu rozhodnutím tímto předpokládaného.

Je - li v žalobě přesně, určitě a srozumitelně označena povinnost, která má být žalovanému uložena nebo způsob určení právního vztahu, práva nebo právní skutečnosti, soud nepostupuje v rozporu se zákonem, jestliže použitím jiných slov vyjádří ve výroku svého rozhodnutí stejná práva a povinnosti, kterých se žalobce domáhá.

Žaloba musí být řádně odůvodněna - budou uvedeny skutkové okolnosti, na které právo váže právní následky uplatňované v žalobě. V případě nedostatečného skutkového odůvodnění žaloby je soud povinen účastníka na tento nedostatek upozornit a vyzvat jej k jeho odstranění.

Žaloby týkající se věcných břemen dělíme do několika skupin. Každá skupina má určité zvláštnosti.

1. Žaloby osoby oprávněné z věcného břemene:

- a) Žaloba na určení existence práva odpovídajícího věcnému břemeni - žaloba dle § 80 písm. c) občanského soudního řádu. Oprávněný z věcného břemene se může domáhat určení, že je nemovitost zatížena prospěch žalobce nebo ve prospěch nemovitosti. Žaloby se používá v případech, kdy věcné břemeno není zapsáno v katastru nemovitostí, a přesto žalobce tvrdí, že existuje. Je to nejčastější případ vydržených věcných břemen.
- b) Žaloba na plnění – je variantou, kdy došlo k neoprávněnému zásahu do práva odpovídajícího věcnému břemeni. Žalobce má nárok zdržovací (je vážně ohrožen nebo třetí osoba do jeho práva již neoprávněně zasahuje), odstraňovací (zásah je ukončen, ale změnil původní stav a je potřeba ho obnovit) a nárok na pozitivní plnění (když je povinnost něco konat). V žalobě o ochranu práva odpovídajícího věcnému břemeni bude třeba vymezit obsahově věcné břemeno a uvést též údaje o jeho zápisu do katastru; není-li snad v katastru zapsáno, měl by se žalobce současně domáhat určení jeho existence.

2. Žaloby vlastníka zatížené věci proti osobě oprávněné z věcného břemene

- a) Žaloby určovací - vlastník nemovitosti se jimi domáhá určení, že nemovitost není zatížena věcným břemenem.

- b) Žaloby na plnění – v případě že někdo vykonává obsah práva odpovídajícímu věcnému břemeni, i když takové právo neexistuje.
3. **Žaloby na zřízení věcného břemene** – se používají pouze v případě uvedeném v § 151o odst. 3 občanského zákoníku, v aktuálním znění. V jiných případech nemůže soud svým rozsudkem zřídit věcné břemeno.
4. **Žaloby na zrušení nebo omezení věcného břemene** – žaloby, podle § 151p odst. 3 občanského zákoníku, v aktuálním znění, kdy se vlastník věci domáhá zrušení nebo omezení věcného břemene za přiměřenou náhradu.
5. **Žaloby na určení neplatnosti smlouvy o zřízení věcného břemene** - jsou podávány stále. Z § 80 písm. c) občanského soudního řádu v aktuálním znění plyne, že lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká.²⁶

²⁶ ČESKÁ ADVOKÁTNÍ KOMORA. *Buletin advokacie*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: <http://www.cak.cz/assets/files/855/BA0604.pdf>.

10 PRÁVNÍ PROBLEMATIKA STARÝCH VĚCNÝCH BŘEMEN

10. 1 Vznik evidence nemovitostí

Při pátrání po starých věcných břemenech nemusíme nahlížet do dávné minulosti. Stačí se vrátit o jedno století zpět a prostudovat důvodovou zprávy zákona č.22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

Tato důvodová zpráva uvádí: „*Evidence nemovitostí byla vedena ve veřejných knihách (pozemkových knihách a železničních knihách) a v pozemkovém katastru. Obě tyto evidence na sebe vzájemně navazovaly. Postupně však došlo k nesouladu mezi těmito evidencemi navzájem a skutečným stavem. Podstatný rozchod mezi stavem knihovním a skutečným nastal zejména v obcích osídlovaných, dále provedením první pozemkové reformy, novou pozemkovou reformou a hospodářsko-technickými úpravami pozemků pro jednotná zemědělská družstva a státní statky. Všechna tato opatření, která vyvolala značné změny ve vlastnických a užívacích vztazích k pozemkům a změnila jejich hranice, nebyla v převážné části ani v pozemkových knihách ani v pozemkovém katastru provedena. O jak rozsáhlé změny jde, ukazuje skutečnost, že těmito opatřeními bylo dotčeno více než 6 mil. hektarů zemědělských a jiných pozemků. V osídlovaných okresech pozbyly pozemkové knihy v podstatě praktického významu, neboť vlastnické a jiné právní vztahy se zcela změnily. Z toho je patrné, že nebylo ani technicky zvládnutelné ani účelné všechny tyto revoluční změny a stále se měnící vztahy podchycovat v dosavadních evidencích.*“²⁷

Z citace důvodové zprávy plyne, že zápisy v pozemkových a železničních knihách neodpovídaly skutečnému stavu. Nabytí účinnosti středního občanského zákoníku (zákon č. 141 / 1950 Sb.) dne 1. 1. 1951 mělo za následek úplné opuštění intabulačního principu (veškerá evidence smluvního nabývání věcných práv

²⁷ NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Ad notam*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2003_2.pdf.

k nemovitostem neexistovala²⁸). Od této doby měly všechny zápisy do pozemkových knih výhradně evidenční charakter. Zápisy v pozemkových knihách neměly žádný vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Chaos a snaha šetřit za soudní poplatky za zápisy vedly k tomu, že často nebyl o vzniku, změně nebo zániku práva v pozemkové knize proveden zápis.

Důvodová zpráva zákona o evidenci nemovitostí neuvádí jen neshody mezi pozemkovými knihami a realitou. Dále se zde uvádí: „*To bylo důvodem, proč bylo zastaveno i udržování souladu pozemkového katastru se skutečností a s pozemkovou knihou a proč se v roce 1956 přistoupilo k vyhotovení nového technického díla, které eviduje údaje o pozemcích podle jejich faktického užívání, bez ohledu na vlastnické vztahy a poskytuje tak pohotově údaje potřebné zvláště pro plánování a řízení zemědělské výroby a nákup zemědělských výrobků. Tímto novým technickým dílem se stala jednotná evidence půdy založená ve smyslu směrnic X. sjezdu KSČ a podle příslušných usnesení vlády. Tuto evidenci je třeba z hlediska ochrany socialistického a osobního vlastnictví a řádné správy národního majetku rozšířit podle usnesení vlády č. 10/1961 a č. 356/1963 o evidenci právních vztahů o nemovitostech a v souvislosti s tím zastavit další vedení pozemkových a železničních knih. Uvedení dosavadních veřejných knih do souladu se skutečným stavem by si totiž vyžádalo neúměrných finančních nákladů a u pozemků sdružených by nebylo ani technicky proveditelné.*“²⁹

Z citovaného úryvku důvodové zprávy je patrné, že se o nesouladu mezi papírem a realitou ví a že je nutné existující jednotnou evidenci půdy nově doplnit o evidenci právních vztahů k nemovitostem.

Důvodová zpráva o nově založené evidenci právních vztahů popisuje to co dnešní době známe jako katastr nemovitostí: „*Evidence nemovitostí naváže na dosavadní jednotnou evidenci půdy, v které se bude bez přerušení pokračovat a která bude doplněna o evidenci právních vztahů k nemovitostem. Pro evidenci právních vztahů se založí list vlastnictví. Vyznačení všech právních vztahů v nové evidenci*

²⁸ BEZPLATNÁ PRÁVNÍ PORADNA. Co je to intabulační princip - informace, vysvětlení, definice. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: <http://www.bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/obcanske-pravo/darovani-vlastnictvi/2989-co-je-to-intabulacni-princip-informace-vysvetleni-definice.html>.

²⁹ NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Ad notam*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2003_2.pdf.

nemovitostí nelze provést jednorázově. Právní vztahy bude totiž nutno zjišťovat ve všech obcích u všech nemovitostí, poněvadž pozemkové knihy neposkytují dostatečný podklad ke spolehlivému zjištění právních vztahů. Z této skutečnosti je třeba vycházet a novou evidenci nemovitostí zakládat postupně. Jiný postup je ekonomicky i technicky vyloučen, neboť nelze jednorázově prozkoumat všechny právní vztahy se zřetelem k velkému rozsahu a finančnímu nákladu těchto prací; proto v zásadách nové právní úpravy evidence nemovitostí, které byly schváleny usnesením vlády ze dne 5. května 1963 č. 356, bylo stanoveno, že evidence nemovitostí bude zakládána ve dvou etapách:

v první etapě, do konce roku 1968, budou evidovány běžné změny právních vztahů a právní vztahy nově vzniklé, v druhé etapě, od roku 1967, budou postupně zapsány právní vztahy v evidenci nemovitostí ještě nevyznačené. V druhé etapě, od roku 1967, budou muset orgány geodézie za součinnosti státních notářství, národních výborů, orgánů a organizací, občanů a na podkladě dosavadních zápisů ve veřejných knihách a pozemkovém katastru vyšetřit, zda právní vztahy zapsané v dosavadních veřejných knihách odpovídají skutečnosti. Ani v těchto případech orgán geodézie nerozhoduje. Bude věcí občana nebo organizace, aby se domohl svého práva u soudu nebo hospodářské arbitráže a podle pravomocného rozhodnutí soudu nebo hospodářské arbitráže opraví pak orgán geodézie zápis.“³⁰

10. 2 Zánik věcných břemen ex lege

Citování důvodové zprávy v předchozí podkapitole nám názorně vysvětlilo, že založení nové evidence právních vztahů není navázání na pozemkové knihy. Z toho důvodu bylo nutné prozkoumat stávající právní vztahy a mimo jiné i věcná břemena, která sice bývala zapsána v pozemkové knize, ale mohla z různých důvodů již zaniknout.

Od 1. 1.1951 do 31. 3. 1964 bylo účinné ustanovení § 186 odst. 1 středního občanského zákoníku (zákon č. 141 / 1950 Sb.), které upravovalo zánik věcných břemen. Tento odstavec říká, že věcné břemeno zaniká, nastanou-li takové změny, že

³⁰ NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Ad notam*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2003_2.pdf.

věc nemůže již sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Přejedná nemožnost vykonávat právo nezpůsobí zánik věcného břemena.

Je nutné ještě jednou podotknout, že aktuální občanský zákoník, účinný od 1. 4. 1964, způsoby zániku věcného břemene původně neupravoval vůbec. Tento stav trval až do 1. 4. 1983, kdy nabylo účinnosti ustanovení o zániku věcných břemen změnou poměrů. Ustanovení o zániku věcných břemen změnou poměrů bylo účinné do 31. 12. 1991, protože od 1. 1. 1992 platí ustanovením § 151p odst. 2 aktuálního občanského zákoníku, které je účinné až do dnešní doby. Zánik věcných břemen změnou poměrů byl poměrně velmi rozsáhlý. Docházelo k němu přímo na základě zákona, nevyhotovovala se o něm žádná listina a často se zapomnělo zapsat změny do pozemkové knihy.

Mimo trvalou změnu poměrů upravoval další způsob zániku věcného břemene hospodářský zákoník účinný od 1. 7. 1964. Jeho ustanovení § 396 uvádělo, že zástavní práva a věcná břemena na daném majetku zanikají dnem, kdy majetek přejde do státního socialistického vlastnictví.

Od poloviny roku 1988 stačilo k zániku věcného břemene nabytí majetku do celospolečenského vlastnictví.

10. 3 Přebírání zápisů starých věcných břemen

10. 3. 1 Evidence nemovitostí

Jak už bylo řečeno, evidence nemovitostí nevycházela z pozemkových knih, neboť ty neodpovídaly realitě. Byla založena nová evidence nemovitostí.

Při zápisu věcných břemen do evidence nemovitostí se mělo u každé nemovitosti zjistit, zda se k ní váže věcné břemeno, které se má do evidence nemovitostí převzít. Nastal – li sporný případ, bylo nutné požádat soud, aby rozhodl na základě určovací žaloby, zda věcné břemeno trvá. V kladném rozhodnutí soudu došlo k dodatečnému zapsání věcného břemene do evidence nemovitostí.

Tento způsob se využíval až do konce roku 1992, kdy byla evidence nemovitostí zrušena a nahrazena katastrem nemovitostí.

10. 3. 2 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí plně převzal zápisy bývalé evidence nemovitostí. Zřízením katastru nemovitostí působnost evidence nemovitostí nijak nezměnila. Katastr nemovitostí je veden podle nových předpisů (dle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a dle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem).

10. 4 Chybné zápisy starých věcných břemen

Spolu s věcnými břemeny z pozemkové knihy převzatých a nepřevzatých existuje ještě jedna skupina věcných břemen. Tato skupina věcných břemen by však neměla při bezchybném postupu existovat.

Jde o reálná věcná břemena, u kterých byl zápis věcného břemene při zakládání evidence právních vztahů proveden buď u nemovitosti panující, nebo pouze u nemovitosti služebné. Situace, kdy zapsanému oprávnění z věcného břemene neodpovídá zapsaná povinnost vyplývající z věcného břemene, je fakticky nemožná.

K tomuto zápisu došlo následujícím postupem: V první etapě zakládání evidence právních vztahů v evidenci nemovitostí se zakládaly listy vlastnictví jen pro nemovitosti, u kterých docházelo ke změně právního vztahu. Typickým příkladem je dědění. List vlastnictví byl zakládán pouze pro nemovitost, která byla děděna. Vázalo - li se k děděné nemovitosti reálné věcné břemeno, byl list vlastnictví založen pouze pro nemovitost panující, ale už ne pro nemovitost služebnou. Dědictví projednávalo státní notářství, které se mělo v rozhodnutí o dědictví vyjádřit, zda se má nebo nemá převzít z pozemkové knihy věcné břemeno, týkající se děděné nemovitosti. Ve většině případů se vycházelo pouze z listinných důkazů. Nebyla - li k dispozici listina, která by prokazovala zánik věcného břemene, uvedl notář v dědictvém rozhodnutí, že věcné břemeno se má z pozemkové knihy převzít. Proto bylo věcné břemeno zapsáno do evidence nemovitostí oprávnění z věcného břemene na list vlastnictví k panující zděděné nemovitosti. U nemovitosti služebné žádný vlastnický pohyb nebyl.

V druhé etapě zakládání evidence právních vztahů se nevycházelo pouze z listinných důkazů, ale šetřilo se ve spolupráci s národním výborem, dotčenými organizacemi a občany, zda věcné břemeno trvá či nikoli. Pokud bylo zjištěno, že věcné

břemeno zaniklo, z pozemkové knihy se nepřevzalo. Nepřevzal se ani zápis povinnosti vyplývající z věcného břemene při zakládání listu vlastnictví pro služebnou nemovitost.

Vyjde – li takový rozpor najevo v dnešní době, lze ho řešit několika možnými způsoby. Nejsnadnějším řešením je souhlasné prohlášení vlastníků špatně zapsaného věcného břemene o tom, jestli věcné břemeno dosud trvá nebo jestli zaniklo. Zápis v katastru nemovitostí se uvede do shody s realitou, na které se vlastníci dotčených pozemků dohodli. Nedojde-li mezi dotčenými vlastníky pozemků ke shodě, podá se určovací žaloba k soudu. Soud na základě žaloby určí, zda tu věcné břemeno je či není a zápis v katastru se následně uvede do souladu s rozhodnutím soudu.³¹

³¹ NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Ad notam*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2003_2.pdf.

11 VĚCNÁ BŘEMENA A KATASTR NEMOVITOSTÍ

Právo věcného břemene vzniká vkladem do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu a zaniká dnem výmazu z katastru nemovitostí. Na výpisu z vlastnického listu zjistíme, zda nemovitost je nebo není zatížena nějakým druhem věcného břemene.

Pokud budeme vkládat věcné břemeno do katastru nemovitostí, je nutné tento vklad podložit smlouvou, díky které došlo ke vzniku nebo zniku věcného břemene. Smlouva se přikládá v počtu o dva kusy vyšším, než je počet účastníků.

Pokud je daná nemovitost věcným břemenem zatížena, mohou nastat dva případy:

- a) V části B, vlastnického listu nemovitosti, jsou zapsána věcná břemena, která byla uzavřena ve prospěch vlastníka určité nemovitosti. Taková břemena většinou zvyšují hodnotu nemovitosti, nebo mohou být dokonce ne-zbytně nutná pro její řádné využívání (například právo přístupu k nemovitosti přes cizí pozemek, atd.).
- b) V části C, vlastnického listu nemovitosti, musí být uvedena veškerá věcná břemena, která představují pro vlastníka evidované nemovitosti nějaké omezení vlastnického práva.³²

³² BRADÁČ, A.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. Aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. ISBN 978-80-7201-761-4.

12 ZŘÍZENÍ PRÁVA VĚCNÉHO BŘEMENE A FORMY JEHO ZDANĚNÍ

V této kapitole se věnuji vymezení věcného břemene a uplatnění dani při úplatném a bezúplatném zřízení práva věcného břemene. Úplatné zřízení věcného břemene podléhá zdanění dani z příjmu a dani z přidané hodnoty. Zdanění daní darovací neboli dědickou podléhá bezúplatné zřízení věcného břemene.

12. 1 Vymezení věcného břemene v občanském zákoníku

Jak už bylo řečeno v předchozích kapitolách, tak zřízením věcného břemene pojednávají ustanovení § 151n až 151p občanského zákoníku (zákon č. 40 / 1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Podstata věcného břemene je založena na myšlence, že věcné břemeno omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného. Vlastník nemovité věci je povinen něco trpět (pati), něčeho se zdržet (omittere), nebo něco konat (facere).

Zřízení práva věcného břemene můžeme rozdělit:

- podle délky trvání věcného břemene:
 - a) věcné břemeno spojené s vlastnictvím určité nemovitosti - věcné břemeno přechází s vlastnictvím věci na nabyvatele a trvá i po změně vlastníka,
 - b) věcné břemeno vázané na určitou oprávněnou osobu – u fyzické osoby zanikne věcné břemeno smrtí, u právnické osoby zanikne věcné břemeno jejím zánikem.
- podle úplatnosti zřízení práva věcného břemene:
 - a) bezúplatné zřízení věcného břemene – v případech darování nemovitosti, osoba povinná z věcného břemene musí strpět určitá práva v souvislosti s nabytou nemovitostí ve prospěch osoby oprávněné z věcného břemene,
 - b) úplatné zřízení věcného břemene – nejčastějším případem vzniku úplatného věcného břemene je realizace staveb inženýrských sítí, kdy stavby vedou přes cizí pozemky a investor těchto sítí by měl platit vlastníkům úhradu za omezení jejich vlastnických práv.

12. 2 Bezúplatné zřízení věcného břemene související s darováním nemovitosti

Jestliže je spolu s bezúplatným převodem nemovitosti bezúplatně zřízeno právo odpovídající věcnému břemeni či právo, jehož obsahem je opětující se plnění obdobné věcnému břemeni, je tímto způsobem zřízené právo podle znění § 6 odst. 1 zákona č. 357/1992 Sb. předmětem darovací daně (*„Předmětem daně darovací je bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu nebo v souvislosti s právním úkonem. Majetkem pro účely daně darovací jsou a) nemovitosti a movitý majetek, b) jiný majetkový prospěch. Bylo-li současně s bezúplatným převodem nemovitosti též bezúplatně zřízeno právo odpovídající věcnému břemeni nebo právo, jehož obsahem je opětující se plnění obdobné věcnému břemeni, je takto zřízené právo předmětem daně darovací.“*³³).

Plátcem darovací daně je oprávněná osoba z věcného břemene. Základem daně je cena bezúplatně zřízeného věcného břemene.

Odstavec 1 § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku říká, že se „*právo odpovídající věcnému břemeni oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši ceny obvyklé*“³⁴. Cena obvyklá je definována v § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku jako cena, které by se dosáhlo při vnitrostátním prodeji totožného nebo obdobného majetku či totožné nebo obdobné služby v běžném obchodním styku ke dni ocenění. Zvažují se všechny faktory, které by mohli ovlivnit cenu. Na výši ceny nemají vliv mimořádné okolnosti trhu (např. přírodní a jiné kalamity, stav tísně prodávajícího nebo kupujícího), vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě plynoucí z osobního vztahu), osobní poměry prodávajícího a kupujícího (majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím).

Jestliže byl při vzniku věcného břemene roční užitek z daného věcného břemene předložen a nebyl o více než jednu třetinu nižší než vypočtená cena obvyklá nebo pokud lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z rozhodnutí příslušného orgánu nebo z výsledků dědického řízení, tak se ocenění výnosovým způsobem na základě užitku ve výši

³³ § 6 odst. 1 zákona o dědické dani, Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

³⁴ § 18 odst. 1 zákona o oceňování majetku, Zákon č. 151 / 1997 Sb., Zákon o oceňování majetku v aktuálním znění.

obvyklé ceny neuplatní. Nejsou – li tyto podmínky splněny, použije se ocenění věcného břemene výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši ceny obvyklé.

Z § 18 odst. 3, 4 a 5 zákona o oceňování majetku plyne, zákon č. 151 / 1997 Sb., Zákon o oceňování majetku v aktuálním znění, že se stanovuje výpočet ocenění bezúplatně zřízeného práva věcného břemene takto:

- roční užitek ze zřízení práva odpovídající věcnému břemenu se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti,
- pokud však patří právo věcného břemene určité osobě na dobu jejího života, ocení se desetinásobkem ročního užitku,
- v případě, že roční užitek z práva věcného břemene nelze zjistit, právo věcného břemene se ocení jednotně částkou 10 000 Kč.³⁵

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí v § 19 odstavce 3 říká, že „*od daně darovací je osvobozeno bezúplatné nabytí majetku, pokud k němu dochází mezi osobami zařazenými v I. a II. Skupině*“³⁶, tedy oprávněná a povinná osoba je zařazena do I. nebo II. skupiny. § 11 odst. 2 řadí do I. skupiny manžele a příbuzné v přímé řadě. Do II. skupiny se podle § 11 odst. 3 řadí příbuzní v řadě pobočné (sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety), dále manželé dětí (zeťové a snachy), děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a osoby, které s nabyvatelem, dárcem nebo zůstavitelem žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem nebo smrtí zůstavitele ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na nabyvatele, dárce nebo zůstavitele.

Podle § 21 odst. 5 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí v aktuálním znění, „*se nepodává daňové přiznání k dani dědické nebo k dani darovací při bezúplatném nabytí nebo poskytnutí majetku, je-li od daně dědické nebo daně darovací osvobozeno podle § 19 odst. 1 až 4 a odst. 6, podle § 20 odst. 1 nebo podle § 20 odst. 14 zákona*“³⁷.

³⁵ § 18 odst. 3 až 5 zákona o oceňování majetku, Zákon č. 151 / 1997 Sb., Zákon o oceňování majetku v aktuálním znění.

³⁶ § 19 odst. 3 zákona o dědické dani, Zákon č. 357/1992 Sb., O dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí v aktuálním znění.

³⁷ § 21 odst. 5 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí v aktuálním znění.

12. 3 Bezúplatné zřízení věcného břemene nesouvisející s darováním nemovitosti

Dojde - li k bezúplatnému zřízení věcného břemene, které nesouvisí s darováním nemovitosti, vzniká bezúplatným zřízením věcného břemene na straně oprávněné osoby jiný majetkový prospěch. Tento majetkový prospěch podléhá darovací dani podle § 6 odst. 1 písm. b) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí v aktuálním znění. Poplatníkem daně se stává oprávněná osoba z věcného břemene.

Základem darovací daně je cena majetku, který je předmětem daně. Zjišťuje se podle zákona o oceňování majetku ke dni nabytí majetku, tedy dni zřízení věcného břemene.

§ 7 odst. 2 zákona č. 357/1992 Sb., Zákon č. 357/1992 Sb., O dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí v aktuálním znění, říká, že pokud je předmětem daně jiný majetkový prospěch, jehož obsahem je opětuující se plnění na dobu neurčitou, na dobu života nebo na dobu delší než pět let, je touto cenou pětinasobek ceny ročního plnění. Poplatník daně musí podat daňové přiznání k darovací dani do 30 dnů ode dne, v němž došlo k nabytí majetkového prospěchu.

Od darovací daně je podle § 19 odst. 4 písm. d) zákona č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí v aktuálním znění, osvobozeno příležitostné bezúplatné nabytí movitého majetku a jiného majetkového prospěchu, jehož hodnota nepřesahuje 3000 Kč. V takovém případě nemusí oprávněná osoba z věcného břemene podávat daňové přiznání.

Dále platí, podle znění § 19 odst. 3 zákona č. 357/1992 Sb., O dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí v aktuálním znění, že je od daně darovací osvobozeno bezúplatné nabytí majetku u osob zařazených v I. a II. skupině.

§ 6 odst. 1 zákona říká, že majetkem jsou pro účely daně darovací nemovitosti a movitý majetek a dále jiný majetkový prospěch.

12. 4 Bezúplatně zřízené právo věcného břemene v rámci dědického řízení

Je - li smlouva o bezúplatném zřízení věcného břemene součástí pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu (příslušný je okresní soud), kterým bylo ukončeno řízení o dědictví, podléhá tímto způsobem zřízené věcné břemeno nabyvatele bezúplatného práva věcného břemene dědické dani.

V případě, že bylo věcné břemeno bezúplatně zřízeno v rámci dědického řízení samostatnou smlouvou mimo pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo zakončeno řízení o dědictví, bude bezúplatné zřízení věcného břemene spadat pod daň darovací.

12. 5 Úplatně zřízené právo věcného břemene

12. 5. 1 Osvobození příjmů z úplatně zřízeného práva věcného břemene

Zdanění daní z příjmů podléhá úplatně zřízené právo věcného břemene. Ale může dojít k osvobození těchto příjmů od daně z příjmů.

Osvobozené příjmy z úplatně zřízeného práva věcného břemene od daně z příjmů fyzických osob jsou definovány v § 4 odst. 1 písmene zc) zákona č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů v aktuálním znění takto: „*příjem plynoucí jako náhrada za věcné břemeno vzniklé ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu podle jiných právních předpisů a příjem plynoucí jako náhrada za vyvlastnění na základě jiných právních předpisů*“³⁸.

Osvobození příjmů z úplatně zřízeného práva věcného břemene od daně z příjmů právnických osob zformulovány v § 19 odst. 1 písmene zn) zákona č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů v aktuálním znění takto: „*příjmy plynoucí jako náhrada za věcné břemeno vzniklé ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu podle zvláštního právního předpisu a příjmy plynoucí jako náhrada za vyvlastnění na základě zvláštního právního předpisu*“³⁹.

³⁸ § 4 odst. 1 písmene zc) zákona č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů v aktuálním znění

³⁹ § 19 odst. 1 písmene zn) zákona č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů v aktuálním znění

12. 5. 2 Zdanění příjmů z úplatně zřízeného práva věcného břemene

„Příjmy za úplatně zřízené věcné břemeno, které nejsou od daně z příjmů osvobozeny podle znění § 4 odst. 1 písm. zc) ZDP a podle znění § 19 odst. 1 písm. zn) ZDP, ovlivní základ daně z příjmů u povinného subjektu, který získává příjem od oprávněného subjektu za úplatně zřízené věcné břemeno.“⁴⁰

Chceme – li určit cenu za úplatné zřízení práva věcného břemene mezi spojenými osobami, je nutné postupovat podle znění § 23 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů. Tento paragraf říká, že liší-li se ceny sjednané mezi spojenými osobami od cen, které by byly sjednány mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, a není-li tento rozdíl uspokojivě doložen, upraví správce daně základ daně poplatníka o zjištěný rozdíl; nelze-li určit cenu, která by byla sjednávána mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, použije se cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku.

Jestliže je povinným subjektem fyzická osoba nepodnikatel, tak příjem získaný z úplatně zřízeného práva věcného břemene u povinného subjektu podléhá dani z příjmů fyzických osob podle § 10 zákona č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů, jako tzv. ostatní příjem ve zdaňovacím období, kdy fyzická osoba příjem obdržela.

V případě, že je povinným subjektem fyzická osoba podnikatel a nemovitost, ke které je úplatně zřízeno právo věcného břemene je součástí obchodního majetku podnikatele, bude tento příjem podléhat dani z příjmů dle § 7 zákon č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů. Pokud fyzická osoba podnikatel vede účetnictví, je potřeba jednorázové nebo nerovnoměrné přijaté platby za zřízení věcného břemene časově rozlišit v souladu s účetními pravidly.⁴¹

Je – li povinným subjektem poplatník daně z příjmů právnických osob, zařadí poplatník příjem z úplatně zřízeného věcného břemene do svého výsledku hospodaření jako výnos podléhající zdanění. Jednorázové nebo nerovnoměrné přijaté platby za

⁴⁰ NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Ad notam*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2010_6.pdf.

⁴¹ NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Ad notam*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2010_6.pdf.

zřízení věcného břemene je nutno u právnické osoby, která vede účetnictví, časově rozlišit v souladu s účetními předpisy.⁴²

12. 5. 3 Daňové výdaje u oprávněné osoby

Oprávněná osoba může hrazené výdaje povinné osobě v souvislosti se zřízením úplatného věcného břemene uplatnit jako daňově uznatelné výdaje následujícími způsoby:

- a) úplatné zřízení věcného břemene v souvislosti s realizací stavby - z § 47 odst. 1 písm. g) vyhlášky č. 500/2002 Sb. (Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví) plyne, že při úplatném zřízení věcného břemene ve prospěch oprávněné osoby v souvislosti s realizací stavby investora jsou náhrady za omezení vlastnických práv a náhrady majetkové újmy vlastníkovu nebo nájemci nemovitosti nebo náhrady za omezení v obvyklém užívání součástí ocenění dlouhodobého hmotného majetku. Úhrada za úplatné zřízení věcného břemene zvýší vstupní cenu hmotného majetku (realizované stavby) investora a do nákladů se dostává postupně prostřednictvím odpisů z hmotného majetku.
- b) úplatné zřízení věcného břemene jako nehmotný majetek (oprávněná fyzická osoba nebo právnická osoba si vede účetnictví) - jde-li o jednorázovou úhradu úplatně zřízeného věcného břemene a ta není součástí ocenění hmotného majetku (součástí vstupní ceny), pak se jedná o nehmotný majetek vymezený z daňového hlediska v § 32a zákona č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů. Je zde podmínka a to, že hodnota věcného břemene je vyšší než 60 000 Kč a doba použitelnosti věcného břemene je delší než jeden rok. Daňové odpisování je rovnoměrné po dobu 72 měsíců. Nebude – li překročena stanovená hranice 60 000 Kč, půjde u fyzické nebo právnické osoby, která vede účetnictví, o daňově uznatelný náklad. O daňově uznatelný náklad půjde i tehdy, pokud stanovená hranice bude překročena, ale věcné břemeno je zřízeno maximálně na

⁴² NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Ad notam*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2010_6.pdf.

dobu jednoho roku. Pokud je po určitou dobu za úplatně zřízené věcné břemeno sjednána pravidelná úhrada, jde u fyzické i právnické osoby, která vede účetnictví, o daňový náklad. V případě nerovnoměrných plateb nutno uvažovat časové rozlišení nákladů.

- c) úplatné zřízení věcného břemene jako daňový výdaj (případy, kdy fyzická osoba vede daňovou evidenci) - u fyzické osoby podnikatele, který není účetní jednotkou a vede daňovou evidenci, jsou výdaje spojené s úhradou za úplatně zřízené věcné břemeno u oprávněné osoby daňově uznatelné při jejich zaplacení, i v případě, že převýší částku 60 000 Kč. Podle § 24 odst. 2 písm. zn) ZDP jsou totiž výdaje na pořízení nehmotného majetku nebo jeho technického zhodnocení u poplatníků s příjmy podle § 7 nebo § 9 zákona, pokud nevedou účetnictví, daňově uznatelnými výdaji, a to v tom zdaňovacím období, kdy je platba uskutečněna.⁴³

12. 6 Úplatně zřízené právo věcného břemene a daň z přidané hodnoty

V § 14 odst. 1 písm. c) zákona č. 235/2004 Sb., Zákon o dani z přidané hodnoty se dočteme, že je vznik a zánik věcného břemene z hlediska daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) považován za poskytnutí služby.

Předmětem DPH je, podle § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 235/2004 Sb., Zákon o dani z přidané hodnoty, „*poskytnutí služby za úplatu osobou povinnou k dani v rámci uskutečňování ekonomické činnosti s místem plnění v tuzemsku*“⁴⁴.

Z výše uvedených předpisů plyne, že zřízení úplatného věcného břemene je zdanitelným plněním.

⁴³ NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Ad notam*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2010_6.pdf.

⁴⁴ § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 235/2004 Sb., Zákon o dani z přidané hodnoty v aktuálním znění.

13 ROZDÍL VE STARÉ A NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU

13. 1 Základní charakteristika

V poslední kapitole mé bakalářské práce rozebírám rozdíly týkající se otázky věcných břemen v zákoně č. 40 / 1964 Sb., Občanský zákoník v aktuálním znění a zákoně č. 89 / 2012 Sb., Občanský zákoník. Pro usnadnění a lepší orientaci si tyto dva občanské zákoníky pojmenujeme. „Starým“ občanským zákoníkem budeme mít na mysli zákon č. 40 / 1964 Sb. a „novým“ občanským zákoníkem budeme myslet zákon č. 89 / 2012.

Pod pojmem starý občanský zákoník si vybavme zákon č. 40 / 1964 Sb., Občanský zákoník v aktuálním znění. Tento občanský zákoník pochází ze dne 26. února 1964 s platností od 5. března 1964 a účinností od 1. dubna 1964. Platnost starého občanského zákoníku je do konce tohoto roku, tj. do 31. prosince 2013.

Pod pojmem nový občanský zákoník si představme zákon č. 89 / 2012 Sb., Občanský zákoník. Mění stávající právní úpravu (= rekodifikuje) českého soukromého práva a nahrazuje současný občanský zákoník (zákon č. 40 / 1964 Sb., Občanský zákoník v aktuálním znění). Nový občanský zákoník byl schválen 3. února 2012. Platnost nového občanského zákoníku je od 22. března 2013 a předpokládané datum nabytí účinnosti je 1. ledna 2014.

Základní rozdíl mezi starým a novým občanským zákoníkem týkající se věcných břemen je už v samotném rozdělení těchto dvou zákonů. Starý občanský zákoník se problematikou věcných břemen zabývá ve své druhé části – řadí věcná břemena mezi věcná práva, v hlavě III. – práva k cizím věcem, ve třech ustanoveních - § 151 n, § 151 o a § 151 p. V novém občanském zákoníku jsou věcná břemena zařazena do části třetí – absolutní majetková práva, hlavy II. – věcná práva, pátého dílu – věcná práva k cizím věcem, oddílu druhého, v jednapadesáti ustanoveních § 1257 – 1308 dělených do sedmi pododdílů. Již z toho rozdílu je patné, že nový občanský zákoník se věcnými břemeny zabývá více do hloubky.

13. 2 Starý občanský zákoník

Starý občanský zákoník se věcnými břemeny zabývá ve třech ustanoveních - § 151 n, § 151 o a § 151 p. Z § 151 n vyčteme obecnou charakteristiku věcných břemen. V následujícím paragrafu (§ 151 o) jsou taxativně (= úplně vyčtené a není možné nic přidat) vymezené druhy vzniku věcných břemen. V posledním paragrafu, § 151 p, jsou taxativně vymezené druhy zániku věcných břemen.

Tyto tři paragrafy týkající se věcných břemen stačily až do 3. února 2012, kdy byl schválen nový občanský zákoník, kde jsou věcná břemena vymezena v jednapadesáti ustanoveních.

13. 3 Nový občanský zákoník

Jak už bylo řečeno, nový občanský zákoník se problematikou věcných břemen zabývá v části třetí – absolutní majetková práva, hlavy II. – věcná práva, pátého dílu – věcná práva k cizím věcem, oddílu druhého, v ustanoveních § 1257 – 1308 dělených do sedmi pododdílů.

Rozdíl ve vnímání věcných břemen ve starém a novém občanském zákoníku je, že nový občanský zákoník sice oddíl nazývá věcná břemena, ale vrací se k chápání věcných břemen jako služebností a reálných břemen. Toto rozdělení se v minulosti objevilo již v obecném zákoníku občanském z roku 1811 a ve středním občanském zákoníku, v zákoně č. 141 / 1950 Sb., se služebnosti a reálná břemena spojila v jediný institut – věcná břemena.

Služebnost se podle nového občanského zákoníku liší od reálných břemen v tom, že je vlastník povinen něco trpět ve prospěch oprávněné osoby nebo je povinen se zdržet činnosti, kterou by mohl jako vlastník vykonávat. Novinkou v novém občanském zákoníku je, že vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.

Možnosti nabytí služebností jsou vymezené v § 1260 – 1262. Z těchto paragrafů vyplývá, že se služebnost nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Služebnost může být nabyta také ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, stanovuje – li to zákon. Důležité je také podotknout, že vzniká – li

služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti, tak i v tomto případě se запиše do veřejného seznamu. Služebnost k věci nezapsané do veřejného seznamu vzniká dnem účinnosti smlouvy.

Stejně jako stávající občanský zákoník (v § 151 n, odst. 3), tak i nový občanský zákoník charakterizuje právní poměry plynoucí ze služebností. Co se týče nákladů na zachování, jsou ustanovení obdobná a vyplývá z nich, že oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci zatížené služebností. Pokud věc užívá i její vlastník, je povinen poměrně přispívat nebo se užívání zdržet. Pododdíl 3 dále říká, že osobní služebnost nelze převést na jinou osobu. K věci lze zřídit i několik služebností, nejsou – li v rozporu se starší smlouvou.

Nový občanský zákoník vymezuje v § 1267 a následující pouze některé pozemkové služebnosti. Konkrétně vymezuje služebnost inženýrské sítě, oporu cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty, právo pastvy. To je další rozdíl mezi starým a novým občanským zákoníkem. Starý občanský zákoník vymezuje věcná břemena jako práva spojená s určitou nemovitostí nebo patřící konkrétní osobě. Žádné příklady věcných břemen ze starého občanského zákoníku nevyčteme.

V pododdíle 5 nového občanského zákoníku se dozvídáme o užívacím právu, požívacím právu a služebnostech bytu. Užívací právo je právo, které poskytuje uživateli možnost užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a pro potřeby jeho domácnosti. Všechny užitky náleží vlastníkově věci, neomezuje – li to práva uživatele. Vlastník nese všechny závady věci a musí ji udržovat v dobrém stavu. Jsou – li náklady na údržbu vyšší než užitek, musí je vlastník nést nebo od užívání odstoupit. Požívací právo poskytuje uživateli právo brát z ní plody a ostatní užitky. Je ale nutné šetřit podstatu věci. Poživatel je povinen udržovat věc ve stavu, v jakém si ji převzal a hradí obvyklé udržovací náklady na věc včetně její obnovy. Upozorní – li vlastník poživatele, může na svůj náklad provádět stavební práce. Po skončení užívání náleží plody ještě neoddělené vlastníkově. Vlastník ale musí nahradit poživateli náklady, co na ně vynaložil, podle ustanovení o poctivém držiteli. Co se týče služebnosti bytu, je tato služebnost zřízena jako služebnost užívání. Vlastník bytu může volně s ostatními částmi domu, na které se služebnost neváže.

Nyní rozebereme zánik služebnosti. Služebnost v novém občanském zákoníku zaniká stejně jako věcné břemeno ve starém občanském zákoníku trvalou změnou, pro kterou služební věc nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě. Další možnost zániku nastává, dohodnou – li se strany na zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu. Může se také ujednat, že služebnost zanikne dosažením určitého věku nějaké osoby. Zemře – li osoba dříve než dosáhla určeného věku, nemá to na trvání služebnosti vliv. Služebnost nezaniká splynutím vlastnictví panující a služební věci v jedné osobě. Služebnost může zaniknout smrtí oprávněné osoby. To je stejné jako v aktuálním občanském zákoníku, kde jeden ze způsobů zániku věcného břemene je také smrt oprávněné osoby.

Aktuální občanský zákoník na rozdíl od nového občanského zákoníku reálná břemena neupravuje. Nový občanský zákoník se reálnými břemeny zabývá pouze v 6 paragrafech z celkových jednapadesáti věnovaných tématu věcných břemen. Podle mého názoru to je neúměrné. Z § 1303 nového občanského zákoníku plyne, že reálným břemenem může být zatížena pouze věc, která je zapsána ve veřejném seznamu. Reálná břemena zavazují dočasného vlastníka služební věci. Dočasný vlastník je jako dlužník zavázán ve prospěch oprávněného něco konat nebo dávat. Tohle je to hlavní, čím se reálná břemena odlišují od služebností. Dalším charakteristickým znakem reálných břemen plynoucím z § 1304 je, že časově neomezené reálné břemeno může být zřízeno jako vykupitelné. Podmínky možnosti výkupu musí být předem dané již při zřizování reálného břemene. Ustanovení o zániku služebností a reálných břemen je obdobné, což znamená, že způsoby zániku reálných břemen jsou stejná jako způsoby zániku služebností. Proto se vrátíme k § 1299 – 1302. Reálná břemena v novém občanském zákoníku mají obdobný zánik jako věcná břemena ve starém občanském zákoníku. Mohou tedy zaniknout trvalou změnou, pro kterou věc nemůže sloužit svému účelu. Další možnost zániku reálných břemen nastává, dohodnou – li se strany na zrušení reálného břemene zapsaného ve veřejném seznamu. Může se také ujednat, že reálné břemeno zanikne dosažením určitého věku nějaké konkrétní osoby. Zemře – li osoba dříve než dosáhla určeného věku, nemá to na trvání reálného břemene vliv. Reálné břemeno může zaniknout smrtí oprávněné osoby. To je stejné jako v aktuálním občanském zákoníku, kde jeden ze způsobů zániku věcného břemene je oprávněné osoby.

Po podrobném zkoumání problematiky věcných břemen jak ve starém, tak v novém občanském zákoníku si nejsem jistá, zda zákonodárce udělal dobře, že se navrátil ke služebnostem a reálným břemenům. Již jednou od nich bylo z určitých důvodů upuštěno, proto mi přijde nevhodné se k tomuto dělení vracet. Na druhou stranu je určitě namístě, že se zákonodárce rozhodl této problematice věnovat ve více než třech ustanoveních. Uvidíme, zda nová právní úprava bude pozitivní nebo negativní. To nám ukáže jen čas a nabývání nových zkušeností.

ZÁVĚR

Výše uvedený text bakalářské práce byl zpracováván v souladu se zadáním v oblasti právní problematiky věcných břemen jako části soukromého práva věcných práv k věci cizí.

K problematice věcných břemen bylo přistoupeno v širším kontextu zohledujícím nejen právní teorii, platný právní systém a jeho mechanismy.

Věcná břemena byla charakterizována včetně historických souvislostí jejich vzniku. Dále bylo formulováno omezení vlastnického práva věcným břemenem a jeho formy, obsahová náplň věcných břemen a jejich funkce, promlčení a zánik věcných břemen, právní problematice starých věcných břemen, zřízení práva věcného břemene a formy jeho zdanění, právním žalobám ve vztahu a týkajících se věcných břemen včetně vzorových smluv ve vztahu ke vzniku, zrušení a zánik věcných břemen a návrhy řešení právní jistoty smluvních stran.

Současnost a budoucnost této právní problematiky byla nastíněna v části, která definuje rozdíly mezi současným platným občanským zákoníkem a novým občanským zákoníkem.

Přiměřená část byla věnována též problematice věcných břemen a jejich vztahu ke katastru nemovitostí.

Bakalářská práce jako taková pojala problematiku věcných břemen nejen v souladu s tématem zadáním ale i v širším kontextu praxe a reality a následně tomuto pojetí podřídila i svou strukturu.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Seznam použitých českých zdrojů

BRADÁČ, A.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. Aktualizované vydání. Praha: Linde, 2006. ISBN 978-80-7201-761-4.

SPÁČIL, J.: *Věcná břemena v občanském zákoníku*. C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-524-0.

ŠVESTKA, J.; Dvořák, J. a kol.: *Občanské právo hmotné I*. 5. Aktualizované vydání. Česká republika: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7357-468-0.

Zákon č. 40 / 1964 Sb., Občanský zákoník.

Zákon č. 50 / 1976 Sb., Stavební zákon.

Zákon č. 89 / 2012 Sb., Občanský zákoník.

Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád.

Zákon č. 151 / 1997 Sb., Zákon o oceňování majetku.

Zákon č. 235 / 2004 Sb., Zákon o dani z přidané hodnoty.

Zákon č. 357/1992 Sb., Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

Zákon č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů.

Seznam použitých internetových zdrojů

BEZPLATNÁ PRÁVNÍ PORADNA. Co je to intabulační princip - informace, vysvětlení, definice. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: <http://www.bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/obcanske-pravo/darovani-vlastnictvi/2989-co-je-to-intabulacni-princip-informace-vysvetleni-definice.html>.

ČESKÁ ADVOKÁTNÍ KOMORA. *Buletin advokacie*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: <http://www.cak.cz/assets/files/855/BA0604.pdf>.

FINEXPERT.CZ: OSOBNÍ FINANCE. *Věcné břemeno: vše, co musíte vědět I.* – *FinExpert.cz*. [online]. 5. 6. 2007 [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: <http://finexpert.e15.cz/vecne-bremeno-vse-co-musite-vedet-i>.

GENERAL REALITY. *O omezeních vlastnického práva - věcné břemeno*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: <http://www.general-reality.cz/omezeni-vlastnickeho-prava-vecne-bremeno>.

MZDOVÁ PRAXE – KOMUNITNÍ PORTÁL MZDOVÝCH EXPERTŮ A SPECIALISTŮ. *Věcná břemena*. [online]. 2. 4. 2007 [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: [http://www.mzdovapraxe.cz/archiv/dokument/doc-d1896v2657-vecna-bremena/?search_query=\\$index=79&search_results_page=1](http://www.mzdovapraxe.cz/archiv/dokument/doc-d1896v2657-vecna-bremena/?search_query=$index=79&search_results_page=1).

NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Ad notam*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2003_2.pdf.

NOTÁŘSKÁ KOMORA ČESKÉ REPUBLIKY. *Ad notam*. [online]. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2010_6.pdf.

PRÁCE PRO PRÁVNÍKY | ZÁKONY ONLINE | VZORY SMLUV S KOMENTÁŘEM | PRÁCE PRO PRÁVNÍKY.CZ. *Občanský zákoník 2013 (zákon č. 40/1964 Sb.)*. [online]. 1. 1. 2013. [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: <http://www.pracepropravniky.cz/zakony/obcansky-zakonik-uplne-zneni>.

PRÁVNÍ PORADNA | PRÁVNÍ LINKA. *Věcná břemena*. [online]. 21. 11. 2012 [citováno 12. 5. 2013]. Dostupné z: <http://www.pravnilinka.cz/bezplatna-pravni-poradna-zdarma/vecna-bremena.html>.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A – Vzor smlouvy o věcném břemenu dožití

Příloha A – Vzor smlouvy o věcném břemenu dožití

SMLOUVA O VĚCNÉM BŘEMENU

..... (jméno a příjmení) nar. bytem
(dále jen "vlastník nemovitosti")

a

..... (jméno a příjmení) nar. bytem
(dále jen "oprávnění z věcného břemene"),

uzavírají tuto smlouvu o věcném břemenu:

I.

Vlastník nemovitosti prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu čp. 45, stojícího na pozemku st. p. č. a dále, že je vlastníkem zahrady p.č. , vše zapsáno na LV č. , u Katastrálního řadu pro kraj, Katastrální pracoviště, katastrální území , pro obec (dále jen "nemovitost")

II.

Vlastník nemovitosti zřizuje tímto oprávněným z věcného břemene věcné břemeno bydlení ve výše popsaného domu a věcné břemeno užívání dalších nemovitostí uvedených v článku I v dále uvedeném rozsahu. Oprávnění z věcného břemene jsou oprávnění výlučně užívat byt v přízemí výše uvedeného domu, který tvoří kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC a předsíň, a dále jsou oprávnění společně s vlastníci užívat chodbu, sklep, pozemky uvedené v článku I, kůlnu a oplocení a mají právo na polovinu úrody ovoce a zeleniny. Vlastník nemovitosti bude hradit náklady spojené s údržbou a opravami nemovitostí uvedených v článku I. Oprávnění z věcného břemene budou hradit vlastní spotřebu topiva, vody a elektrické energie.

Oprávnění z věcného břemene toto právo odpovídající věcnému břemenu přijímají a vlastník nemovitostí uvedených v článku I je povinen tato práva trpět.

III.

Hodnota věcného břemene uvedeného v článku II činí podle ocenění účastníků smlouvy Kč jako pětinasobek ročního plnění Kč.

IV.

Věcné břemeno uvedené v článku II se zřizuje bezplatně.

V.

K nabytí práv odpovídajících věcnému břemenu je potřebný vklad do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

V dne

Podpisy účastníků:

Zdroj: <http://www.zbynekmlcoch.cz/informace/ke-stazeni/obcanske-pravo-vzory/vecne-bremeno-doziti-smlouva-vzor>

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Marta Kabešová

Obor: Právo v podnikání

Forma studia: prezenční studium

Název práce: Věcná břemena

Rok: 2013

Počet stran textu: 42

Celkový počet stran příloh: 2

Počet titulů českých použitých zdrojů: 11

Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 0

Počet internetových zdrojů: 9

Vedoucí práce: JUDr. Martina Karhanová