

Občanská poradna Brno

Anenská 10, 602 00 Brno

tel. 739 655 052

email: poradna.brno@volny.cz

www.poradnabrno.eu

Věcná břemena

Jejich podstatou je omezení vlastníka věci zatížené věcným břemenem ve prospěch osoby z věcného břemene oprávněné.

Omezení vlastníka může spočívat v tom, že je povinen něco **strpět** (např. chůzi přes svůj pozemek, užívání své nemovitosti jinou osobou atp.) nebo se něčeho **zdržet** (např. nepostavit stavbu převyšující určitou výšku). Těmto věcným břemenům říkáme **služebnosti**.

Věcná břemena lze dále dělit na **břemena reálná**, kdy je vlastník zatížené věci na rozdíl od služebnosti zavázán vůči osobě oprávněné něco jí **dávat** nebo něco **konat** (např. povinnost vlastníka zatížené věci poskytovat oprávněné osobě určité peněžité dávky, starat se jí o zahradu atp.)

V následujícím pojednání se zabýváme věcnými břemeny – služebnostmi, která se v praxi vyskytují mnohem častěji. Veřejností je ale obecně (jak pro služebnosti, tak pro reálná břemena) užívám pojem **věcná břemena**.

Druhy věcných břemena (služebností)

Služebnosti se mohou vázat k **osobě** (osobní služebnosti) nebo k **pozemku** (pozemkové služebnosti).

1) OSOBNÍ SLUŽEBNOSTI

Osoba, která je služebností zatížena, je povinna **strpět** výkon práva osoby ze služebnosti oprávněné. Tyto služebnosti nepřechází na dědice.

Mezi druhy osobních služebností patří typicky služebnost bytu, která oprávněné osobě zajišťuje bytové potřeby, neboť jí umožňuje užívat k bydlení nemovitost povinného.

Příklad: koupili jste dům, ve kterém má původní majitel zřízeno věcné břemeno bytu a jeho doživotního užívání – dokud nezemře, budete muset strpět, že ve vašem domě bydlí. Pokud zemře, věcné břemeno opravňující jej k bydlení ve vašem domě zaniká.

2) POZEMKOVÉ SLUŽEBNOSTI

Váže-li se služebnost k **pozemku**, je vlastník tohoto pozemku povinen **strpět** výkon práva těch osob, kterým patří pozemek oprávněný (tedy ten, v jehož prospěch byla služebnost zřízena). Změnou vlastníka pozemku služebnost nezaniká.

Lze zřídit např. služebnost cesty (právo jízdy po zatíženém pozemku) nebo inženýrské sítě (právo zřídit na služebním pozemku kanalizační nebo jiné vedení).

Příklad: ve prospěch vašeho rodinného domu (pozemku, na kterém stojí) je zřízena služebnost cesty, která vám umožňuje chodit přes sousedův pozemek (sousedův pozemek je pozemek zatížený služebností cesty). Když dům prodáte, toto věcné břemeno nezanikne, neboť není zřízeno ve prospěch vaší osoby, ale ve prospěch vašeho rodinného domu, a přejde tedy na nabyvatele domu, kterému dům prodáte.

Nabytí věcného břemene

Věcná břemena vznikají nejčastěji **smlouvou** (často jsou součástí smlouvy kupní nebo třeba darovací) nebo **pořízením pro případ smrti** (závěti, dědickou smlouvou). Pokud to není možné, může rozhodnout **soud**.

Součástí smlouvy by měl být rozsah služebnosti, případně další práva a povinnosti z ní vyplývající (například povinnost přispívat na údržbu). Obecným pravidlem je, že náklady na zachování a opravy služebné věci nese oprávněná osoba (údržbu cesty, úklid bytu), a pokud věc užívá i ten, kdo je služebností obtížen (vlastník služebné věci) je povinen na náklady poměrně přispívat.