

TEXT: JIŘÍ BÁRTA / FOTO: SHUTTERSTOCK

JAK NEKOUPIT ZAJÍCE V PYTLI

TA SITUACE SE NEUSTÁLE OPAKUJE: NEMOVITOST MÁ SLOUŽIT SVÉMU ÚČELU, ALE NENÍ K NÍ ZAJIŠTĚN PŘÍSTUP. ZDE MŮŽE POMOCI ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE.



Platná právní úprava definuje věcné břemeno jako omezení vlastnického práva, a to ve prospěch osoby jiným způsobem, kdy je tento vlastník povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Rozlišujeme dvě skupiny věcných břemen: „in rem“ a „ad personam“. První skupina je spojena s vlastnictvím určité nemovitosti a druhá ve formě věcného břemene, náležejícího určité osobě. Věcná břemena „in rem“ přechází s vlastnictvím

nemovitosti na nového nabyvatele, kdežto věcná břemena ve prospěch konkrétní osoby zanikají s jejím zánikem.

JAK VĚCNÉ BŘEMENO VZNIKÁ?

Občanský zákoník předpokládá vznik věcného břemene několika způsoby: písemnou smlouvou, na základě závěti zůstavitele nebo výsledku řízení o dědictví, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající

In rem, nebo ad personam?

věcnému břemenu lze také nabýt výkonem práva neboli vydržením. K právoplatnému vydržení je však třeba splnit několik podmínek. Předně musí být držitel práva v dobré víře, že mu toto právo náleží. Dále musí oprávněná držba trvat nepřetržitě alespoň 10 let. Uplatňuje se princip, že držitel je v dobré víře tehdy, pokud podkladem pro vznik práva je nějaký právní důvod. Postačí, když je držitel vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, neznamená to však, že zde objektivně právní titul musí být. Pokud subjekt vykonává právo k nemovitosti pouze na základě ústní dohody, nemůže být tento se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je oprávněným držitelem práva. Jestliže se držba věcného práva k nemovitosti opírá pouze o ústní dohodu mezi dvěma subjekty, nemůže vést k vydržení. Ústní dohoda totiž nepostačuje ke zřízení práva, odpovídající věcnému břemenu, ale zakládá jen obligační závazek inter partes, tedy závazek mezi dvěma subjekty. V případě zániku jedné ze stran takového závazku (například likvidací, splnutím atd.) zaniká i tento obligační závazek, protože práva z něho nepřecházejí na právní nástupce.

PŘÍKLADY Z PRAXE

Nyní si vysvětlíme důležitost zřízení věcného břemene na konkrétním příkladu z praxe. Podnikatelský záměr počítá s výstavbou logistického centra. Akvizice pozemků za účelem výstavby je provedena, nicméně na hranici těchto pozemků nejsou přivedeny inženýr-

ské sítě. Jak již bylo uvedeno výše, není nutné pozemky pro tyto sítě převádět do vlastnictví stavitele. Postačí zřízení věcného břemene „in rem“, spočívající ve strpění vlastníka pozemků, pod nimiž nebo na nichž se inženýrské sítě povedou.

Pro představu si můžeme uvést další situaci. Obchodní společnost potřebuje rozšířit výrobní prostory, a proto se rozhodla pro koupi výrobního areálu bývalého jednotného zemědělského družstva. Areál, kde se výrobní prostory nacházejí, je rozlehlý a vedou k němu dvě přístupové cesty. Přístup ze zpevněné komunikace, náležející do vlastnictví obce, však vede přes pozemky někdejších členů družstva. Po transformaci družstva a pokusu o narovnání vztahů bylo vlastníky pozemků, kteří z družstva vystoupili, ústně zřízeno věcné břemeno, spočívající v právu chůze a jízdy ve prospěch družstva. Kupující obchodní společnost si tyto vztahy dostatečně neprověřila a domnívala se, že se jedná o věcné břemeno, jež je spojeno s vlastnictvím nemovitosti a domáhala se na vlastních pozemcích přístupu do výrobního areálu.

Po zjištění, že jde právě o věcné břemeno „ad personam“, se obchodní společnost rozhodla obrátit na soud s návrhem na zřízení věcného břemene spočívajícím v právu cesty přes pozemky dřívějších družstevníků ve prospěch obchodní společnosti jako vlastníka stavby. Není zde ovšem naplněna jedna podstatná skutečnost – přístup k nemovitosti nelze zajistit jiným způsobem než právě přes pozemky ve vlastnictví soukromých osob. Jak je uvedeno výše, k výrobnímu areálu vedou dvě cesty. Druhá cesta není zpevněná a příjezd do areálu je komplikovanější a delší, což by i tak soud pravděpodobně uznal

za dostačující přístup. Stávající judikatura dává přednost spíše zajištění přístupu k pozemku (pozemků) jako takovým před zkoumáním kvality a případné sjezdovosti přístupové komunikace.

Majitelé dotčených pozemků se samozřejmě dozvěděli o prodeji areálu a nastalou situaci řešili písemnou výzvou, ve které obchodní společnost vyzvali k ukončení užívání příjezdové komunikace. Kdyby společnost užívala komunikaci do výrobního areálu i tuto výzvu, ve které ji majitelé pozemků upozorňují na neexistenci věcného práva k nemovitosti, mohli by se dotčení vlastníci obrátit na soud. Obchodní společnost by pak musela nést břemeno tvrzení a dokazování. Nejvhodnější žalobou proti postupu společnosti by byla zřejmě žaloba určovací. Takovou žalobou by se vlastníci pozemků domáhali určení, že na nemovitosti nevážne žádné právo odpovídající věcnému břemenu. Jako druhá možnost pro vlastníky se jeví žaloba zápůrčí (nebo též negatorní) proti neoprávněnému výkonu věcného břemene, kterou by se žalobce mohl domáhat zdržení se výkonu práva jak ze strany obchodní společnosti, tak i třetích uživatelů (například dodavatelů společnosti).

Další problém se objevil s dodavatelem surovin a materiálů, kteří do výrobního areálu přijíždějí. Není jasné, jestli by ústní zřízení věcného břemene majitelů pozemků dopadlo i na dodavatele. Právo odpovídající věcnému břemenu totiž svědčí pouze oprávněnému (věcné břemeno „ad personam“) nebo vlastníku pozemku, a to je v tomto případě zemědělské družstvo. Z rozhodovací činnosti soudů se můžeme dozvědět, že toto právo, odpovídající věcnému břemenu, je možné vztáhnout i na další subjekty, mající



Advokát Mgr. Jiří Bárta, LL.M., působí v advokátní kanceláři bpv Braun Partners

spojitost s nemovitostí, ovšem tento výklad je poměrně restriktivní. Dodavatele nebo zákazníky obchodní společnosti již zpravidla nelze zahrnout do osob oprávněných k výkonu práva cesty, pokud tak není sjednáno mezi povinným a oprávněným z věcného břemene. Můžeme konstatovat, že zákazníci obchodní společnosti nemají v podstatě žádný právní důvod, neboť nejsou v žádném právním vztahu k majitelům pozemků. V případném soudním sporu by společnost neunesla tíhu důkazního břemene, když by se měla opírat pouze o souhlas s užíváním přístupové cesty, který byl udělen majiteli pozemků dřívějšímu vlastníku výrobního areálu.

POZOR NA ZAJÍCE V PYTLI

Uvedený případ pouze ilustruje možné problémy, které mohou nastat při absenci nebo nedostatečném prověřování všech skutečností nabývaných pozemků. V praxi mohou nastat situace daleko složitější a komplikovanější, proto bychom každopádně doporučili obrátit se přímo na advokáta, který pomůže se zřízením věcného břemene a eventuelně i s obranou proti případné žalobě. Investice do prověření vztahů k nabývaným nemovitostem bývá oproti jejich kupní ceně zanedbatelná a rozhodně se nevyplatí riskovat zbytečně, někdy i zásadní komplikace vinou nedostatečně ošetřeného právního rizika. &

STÁVAJÍCÍ JUDIKATURA DÁVÁ PŘEDNOST ZAJIŠTĚNÍ PŘÍSTUPU K POZEMKU PŘED ZKOUMÁNÍM KVALITY PŘÍJEZDOVÉ CESTY.