

PLOTY A POZEMKY S VĚCNÝM BŘEMENEM



Na dotaz naší čtenářky týkající se problematiky věcného břemena, odpovídá Mgr. Hedvika Hartmanová.

Jsem vlastníkem několika pozemků, které v souhrnu tvoří jednu plochu. Ovšem – uprostřed plochy mých pozemků je pozemek jiného vlastníka a na něm stojí budova. K tíži mých pozemků (s výjimkou jednoho) je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch pozemku tohoto jiného vlastníka. Mohu postavit plot s vjezdy na hranici, tj. okolo, všech svých pozemků?

TEXT: HEDVIKA HARTMANOVÁ | FOTO: ARCHIV

Věcné břemeno omezuje vlastníka nemovitosti ve prospěch jiného vlastníka tak, že vlastník je povinen strpět výkon určitého práva třetí osoby. V případě uvedeném v dotazu se jedná o povinnost strpět chůzi či jízdu po vlastních pozemcích oprávněnou osobou. Věcné břemeno chůze i jízdy (dle nového občanského zákoníku „služebnost“) může být vázáno na konkrétní osobu, nebo na jakéhokoli vlastníka nemovitosti, v jejíž prospěch je věcné břemeno zřízeno. Je-li vázáno na osobu, pak pouze tato osoba může věcné břemeno vykonávat, a po její smrti toto právo zaniká. Je-li vázáno věcné břemeno na nemovitost, pak přechází vždy na nové majitele.

Předpokládám, že ve Vašem případě je právo věcného břemene chůze a jízdy zavkládováno v příslušném katastru nemovitostí. Pozemky ve Vašem vlastnictví v takovém případě můžete oplotit za podmínky, že vlastníku pozemku, v jehož prospěch je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy, bude i nadále umožněn nerušený výkon práva vyplývajícího z uvedeného věcného břemene. Budou-li v rámci oplocení zřízena uzamykatelná vrata nebo dvířka, pak tato buď musí zůstat nezamčená, anebo je nutné předat vlastníku oprávněnému z věcného břemene klíče od zámku. Byl-li

by tomuto vlastníku znemožněn výkon práva chůze a jízdy přes věcným břemenem zatížené pozemky, pak tento vlastník je oprávněn po Vaší osobě jako osobě povinné z věcného břemena požadovat náhradu škody způsobenou porušením Vašich povinností daných smlouvou o věcném břemeně. Škoda by byla soudně vymahatelná a musela by být samozřejmě řádně prokázána. Rovněž by případně bylo možné podat žalobu na zdržení se Vašeho jednání (výstavba oplocení), které by vlastníku oprávněnému z věcného břemene znemožňovalo výkon práva chůze a jízdy.

Výše uvedené neplatí pro pozemek, který věcným břemenem není zatížen. Tento si můžete libovolně oplotit a znemožnit na něho přístup jakékoli třetí osobě. Pokud by však tento věcným břemenem nezatížený pozemek byl významný pro výkon věcného břemene chůze a jízdy, pak osoba oprávněná může podat u příslušného soudu návrh na zřízení práva chůze a jízdy i přes tento pozemek. Soud zváží rozsah potřeb vlastníka nemovitosti bez přístupu a nutnost vést přístupovou cestu přes daný pozemek. Pokud by došlo ke ztrátě přístupové cesty v důsledku absence věcného břemene přes jeden pozemek, může být přístupová cesta zřízena na základě rozhodnutí soudu i přes tento, dosud věcným břemenem nezatížený pozemek.

V souvislosti s právem chůze a jízdy je rovněž nutné připomenout, že věcné břemeno

MGR. HEDVIKA HARTMANOVÁ

Advokátka, vystudovala na Univerzitě Karlově v Praze a od roku 1997 působí v advokacii. Během své praxe se zaměřovala a nadále zaměřuje na vedení soudních sporů a arbitráže, právo nemovitostí, občanské právo, právo duševního vlastnictví a trestní právo. Své zkušenosti získávala zejména v advokátní kanceláři Haarmann Hemmelrath a bpv Braun Partners, s. r. o., kde byla vedoucí advokátkou. V současné době působí v advokátní kanceláři Hartmanová & Steiningger.



se zřizuje buď za jednorázovou úplatou, nebo za pravidelně se opakující odměnu. Dále je důležité, že vlastníku povinných pozemků je osoba oprávněná z věcného břemene povinna přispívat na údržbu cesty. Těchto poplatků se lze případně domoci soudní cestou. ✖