

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

**FAKULTA PRÁVNICKÁ**

**Katedra soukromého práva a civilního procesu**

**Diplomová práce**

**Věcná břemena rozvodných sítí**

Zpracoval:

Vladislav Nový

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Tomáš Tesař, Ph.D.

Místo a rok zpracování:

Plzeň, 2012

## Čestné prohlášení

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Věcná břemena rozvodných sítí vypracoval samostatně a za použití pramenů v práci uvedených.“

V Plzni dne .....

.....  
Vladislav Nový

## *Poděkování*

Tímto bych rád poděkoval JUDr. Tomáši Tesařovi, Ph.D. a JUDr. Milanu Hulmákovi, Ph.D. za odbornou pomoc při zpracování této diplomové práce.

# OBSAH

ÚVOD .....	6
1. Vývoj zákonné úpravy .....	8
1.1. Energetická odvětví (elektřina, plyn, teplo) .....	8
1.1.1. Císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s., Obecný občanský zákoník rakouský .....	8
1.1.2. Zákon č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace .....	11
1.1.3. Zákon č. 177/1934 Sb., o plynárenských podnicích požívajících výhod .....	14
1.1.4. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník .....	16
1.1.5. Zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon) .....	16
1.1.6. Zákon č. 67/1960 Sb., o výrobě, rozvodu a využití topných plynů (plynárenský zákon) .....	20
1.1.7. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník .....	22
1.1.8. Zákon č. 89/1987 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě tepla .....	23
1.1.9. Zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci (Energetický zákon) .....	24
1.2. Telekomunikační odvětví .....	26
1.2.1. Zákon č. 33/1922 Sb., o užití dopravních cest a nemovitostí pro telegrafy .....	26
1.2.2. Zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích .....	27
1.2.3. Zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů .....	29
2. Zákonná úprava de lege lata .....	31
2.1. Energetické odvětví (elektřina, plyn, teplo) .....	31
2.2. Telekomunikační odvětví .....	37
2.3. Vodovody a kanalizace .....	41
3. Řešení právních vztahů provozovatelů rozvodných sítí a vlastníků nemovitostí .....	43
3.1. Zákonné služebnosti .....	43
3.2. Zákonné (legální) věcné břemeno .....	46
3.3. Věcná břemena zřízená smluvní cestou popřípadě rozhodnutím správního orgánu .....	51
3.3.1. Věcná břemena smluvní .....	51
3.3.2. Postup při uzavírání smluvních věcných břemen .....	52
3.3.3. Druh věcného břemene .....	55
3.4. Zvláštní situace u zřízení stavby bez souhlasu dotčeného vlastníka dle zákona č. 151/2000 Sb. ....	58
3.5. Závazkoprávní řešení .....	62
3.6. Ochranná pásma .....	63
4. Srovnání s právní úpravou Velké Británie .....	65
4.1. Easements .....	65
4.2. Wayleaves .....	66
4.3. Compulsory powers .....	68
4.3.1. Compulsory purchase order .....	68

4.3.2. Necessary wayleave.....	68
5. Zákonná úprava de lege ferenda .....	71
ZÁVĚR.....	75
RESUMÉ.....	77
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	78

# ÚVOD

Rozvodné sítě veřejné technické infrastruktury jsou pro dnešní moderní společnost naprosto nepostradatelné. Zřizování a fungování těchto veřejně prospěšných sítí zajišťoval nejdříve stát. Dnes je to předmětem činnosti soukromých subjektů na základě státních licencí. První rozvodné sítě, například vodovody a kanalizace, byly v minulosti vedeny pouze po obecních pozemcích, a proto při jejich zřizování nebylo zasahováno do práv jiných osob. Postupem času bylo ale potřeba vést jednotlivá vedení i přes soukromé pozemky. Bylo tedy nutné uspořádat právní vztahy mezi provozovateli a vlastníky pozemků tak, aby byla zajištěna bezpečnost a stálost rozvodných sítí. Předmětem předkládané práce jsou právě způsoby řešení výše zmíněných právních vztahů mezi provozovateli rozvodných sítí na jedné straně a dotčenými vlastníky nemovitostí na straně druhé.

Ve své práci se zaměřuji v první řadě na sítě energetické. Tyto rozvodné sítě jsou dnes upraveny zákonem č. 458/2000 Sb., který obsahuje úpravu rozvodu elektřiny, plynu a tepla. Dalšími sítěmi, kterými se práce zabývá, jsou rozvody elektronických komunikací upravené zákonem č. 127/2005 Sb. Poslední oblastí jsou pak sítě upravené zákonem č. 274/2001 Sb., tedy vodovody a kanalizace.

Práce je členěna do pěti hlavních kapitol. V první z nich je podrobně rozebrán vývoj zákonné úpravy upravující práva provozovatelů sítí k cizím nemovitostem. Jednotlivé zákony jsou seřazeny do podkapitol podle druhu sítí, které upravují. Vývoj energetických odvětví je navíc doplněn o stručný vývoj občanského zákoníku, konkrétně institutu věcných břemen a služebností, které se k úpravě právních vztahů mezi provozovateli a vlastníky nemovitostí používaly. U jednotlivých zákonů je také popsána evidence příslušných oprávnění a náhrada, která za omezení vlastnických práv náležela či v některých případech nenáležela dotčeným vlastníkům nemovitostí.

Zatímco druhá kapitola popisuje současnou právní úpravu, kapitola třetí je již zaměřena na rozbor jednotlivých právních institutů, které byly a jsou používány k úpravě právních vztahů provozovatelů a třetích osob. Konkrétně se jedná o zákonné služebnosti, zákonná věcná břemena a smluvní věcná břemena.

Dále třetí kapitola popisuje některé problémy, které vznikaly při používání výše zmíněných institutů v praxi, a také obsahuje alternativní řešení předmětných právních vztahů.

V pořadí čtvrtá kapitola je zaměřena na srovnání s právní úpravou Velké Británie. Kapitola obsahuje výčet a popis jednotlivých právních institutů, které se používají pro zabezpečení práv provozovatelů sítí zřizovat a provozovat svá vedení po cizích nemovitostech.

Závěrečná pátá kapitola obsahuje náhled na právní úpravu „de lege ferenda“. Diplomová práce se zaměřuje hlavně na nový občanský zákoník a nové směry, které zákon nastaví ohledně oprávnění provozovatelů sítí. V této části práce se zároveň pokusím zhodnotit stávající právní úpravu a navrhnout případně změny.

# 1. Vývoj zákonné úpravy

V této kapitole se budu zabývat vývojem právní úpravy upravující zřizování a provozování rozvodných sítí se zaměřením na úpravu oprávnění provozovatelů těchto sítí k nemovitostem třetích osob.

## 1.1. Energetická odvětví (elektřina, plyn, teplo)

### 1.1.1. Císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s., Obecný občanský zákoník rakouský

Institut věcných břemen zavedl až občanský zákoník č. 141/1950 Sb. Za doby účinnosti Obecného zákoníku občanského tedy hovoříme o služebnostech a reálných břemenech. Zákon vymezoval služebnosti tak, že: *„Právem služebnosti zavázán jest vlastník věci, aby k dobrému jiného na ní něco snášel aneb něčeho nedělal. Právo služebnosti jest právo věcné, které má moc proti každému držiteli věci služebné.“*<sup>1</sup> O reálných břemenech se Obecný občanský zákoník zmiňoval jen obecně: *„Kdo přejme věci nemovité za vlastní, přejme spolu také břemena knihami veřejnými na nich poznamenaná. Kdo do těchto knih nenahlédne, vždy škodu za svou nedbalost ponese. Co jiného má kdo na předešlém vlastníkově pohledávati nebo požadovati, to na nového vlastníka se nepřevádí.“*<sup>2</sup>

Reálná břemena spočívala v povinnosti vlastníka pozemku něco konat (facere). Z povahy věci je tedy zřejmé, že pro úpravu vzájemných vztahů v oblasti rozvodných sítí, byly vhodnější služebnosti, kde povinnost vlastníka pozemku byla něco strpět (pati), anebo něčeho se zdržet (omittere).<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> §472, Císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s. Obecný občanský zákoník rakouský

<sup>2</sup> §443, Císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s. Obecný občanský zákoník rakouský

<sup>3</sup> Srov. TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010, 16 s.



Teorie rozeznávala celou řadu druhů služebností. Abychom si určili, které služebnosti se používaly na rozvodné sítě, musíme si pojem dále roztřídit. Obecný občanský zákoník dělil služebnosti mimo jiné podle právního titulu na:

- a) *„Dobrovolné právo služebnosti (servitus voluntaria), totiž buď ze smlouvy (servitus conventionalis) nebo z posledního pořízení (servitus testamentaria);*
- b) *Soudcovské právo služebnosti (servitus iudicialis), což jest prvním případem t. zv. nuceného práva služebnosti (servitus necessaria). Jde tu o právní výtok vydaný při rozdělení společných pozemků a kromě toho bude zde jednáno o vzniku služebnosti vyvlastnění;*
- c) *Zákonné právo služebnosti (servitus legalis), druhý to případ t. zv. nuceného práva služebnosti (servitus necessaria).“<sup>4</sup>*

V této době, kdy spotřeba energie v průmyslu i domácnostech nebyla tak velká, zajišťovaly výrobu a dodávku spíše lokální elektrárny. Šlo o území jednoho či několika měst a přilehlých obcí. Pokud bylo nutné umístit stavbu na cizí pozemek, řešila se situace zřízením dobrovolného práva služebnosti na základě smlouvy.<sup>5</sup>

Situace se také mohla vyřešit na základě soudcovského práva služebnosti. Do této kategorie patří totiž kromě soudního výroku i výrok správního úřadu, a to v případě vyvlastnění. Tak tomu bylo například dle § 12 zákona č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace.

#### Evidence oprávnění k nemovitostem

Obecný občanský zákoník v § 481 stanovil, že: *„Věcného práva služebnosti k věcem nemovitým a vůbec k věcem, které zapsány jsou v knihách veřejných, jinak nabyti nelze, leč zapsáním práva do knih; k jiným však věcem nabývá se ho odevzdáním, jakož výše položeno“*. Pro vznik věcného práva

---

<sup>4</sup> Cit. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha 1935, díl II., str. 832.

<sup>5</sup> Srov. TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010, 17 s.

služebnosti u nemovitostí, které byly evidovány ve veřejných knihách, byl nutný jejich zápis. U nemovitostí, které se nezapisovaly, a u staveb se nabývalo práva soudním uložením veřejné listiny. Služebnosti se tedy evidovaly v pozemkových knihách, zřízených na základě zákona takzvaného knihovního zákona č. 95/1871 ř.z. Kromě pozemkových knih existovaly knihy další např. železniční knihy zřízené na základě zákona č. 70/1874 ř. z., o zakládání železničních knih. Do této knihy se zapisovaly zařízení patřící k existujícím drahám, a to včetně některých energetických staveb a služebností, které byly zřizovány v jejich prospěch.<sup>6</sup>

Ačkoliv byl, jak bylo napsáno výše, institut služebností později nahrazen věcnými břemeny a občanský zákoník i další speciální zákony prošly vývojem a mnoha změnami, můžeme se setkat se služebnostmi zřízenými v době platnosti Obecného občanského zákoníku i v dnešní době. Jak totiž uvedl i Nejvyšší soud ČR : „*Pokud vznikla služebnost v době platnosti OZO (podle § 562 obč. zák. z roku 1950 se změnila na věcné břemeno, které zůstalo v platnosti i podle obč. zák. z roku 1964) a pokud nedošlo k právní skutečnosti, se kterou právní předpisy spojují zánik věcného břemene, nezbyvá než učinit závěr, že věcné břemeno stále existuje a že svědčí současnému vlastníkovi nemovitosti.*“<sup>7</sup>

### Náhrada za omezení vlastnických práv

Obecný občanský zákoník v souvislosti s náhradou za omezení či odejmutí vlastnického práva obsahoval v § 365 ustanovení o tom, že: „*Žádá-li toho obecné dobro, musí člen státu za přiměřené odškodnění i úplné vlastnictví věci postoupiti*“ Úpravu náhrady bychom pak dále našli v zákoně č. 121/1920 Sb., kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky, kde je v ustanovení § 109 odst. 2 stanoveno, že vyvlastnění je možné jen na základě zákona a za náhradu, pokud zákon nestanoví, že se náhrada nepřiznává.

---

<sup>6</sup> Srov. TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010, 16 s.

<sup>7</sup> Cit. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR Sp. Zn. 22 Cdo 1163/2002.

Pokud tedy byla služebnost zřizována výrokem správního úřadu, náležela dotčenému vlastníkovi nemovitosti přiměřená náhrada. Pro výši náhrady pak byl rozhodný způsob používání vyvlastněné věci.<sup>8</sup>

### 1.1.2. Zákon č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace

Postupem času, jak rostla spotřeba elektrické energie, systém lokálních dodavatelů přestal vyhovovat. Byl proto přijat speciální zákon, jehož účelem bylo mimo jiné do budoucna upravit rozvod elektrické energie.

Tento zákon přiznával speciální postavení podnikům vyrábějícím nebo dodávajícím elektrickou energii. Jsou pojmenovány jako „Elektrické podniky všeužitečné“ a definovány v ustanovení § 4 a to takto:

*„Podniky pro výrobu nebo dodávku elektrické energie pro všeobecnou potřebu (elektrické podniky), náležející státu neb zemi neb korporacím místní samosprávy neb smíšeným společnostem, v nichž veřejné korporace zúčastněny jsou alespoň šedesáti procenty kapitálu, aneb společnostem zřízeným podle § 2, dále podniky jimi projektované, slouží-li soustavné elektrisaci, může ministerstvo veřejných prací po dohodě se účastněnými autonomními správami prohlásiti za všeužitečné.“*

Těmto všeužitečným elektrickým podnikům zákon č. 438/1919 Sb. přiznával určité výhody. Byly to výhody finanční uvedené v ust. § 6 a především výhody právní, které předpis vymezuje v ust. § 7 a to takto:

*„Prohlášením elektrického podniku za všeužitečný dostane se mu v mezích schváleného projektu (§ 16) neb úředně schváleného díla (§ 24) pro případy, kde se strany předem jinak nedohodly, těchto výhod:*

- a) práva bezplatně nebo za uznávací činži užívati železničních, silničních, cestních, vodních a vodocestných pozemků, jež se nalézají ve správě státní;

---

<sup>8</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha 1935, díl II., str. 281.

- b) právo bezplatně užívatí pozemků železničních, silničních, cestních a vodních, jež jsou ve správě ostatních veřejných korporací, neb soukromých společností, pro elektrická vedení průchodní, pro vedení k účelům státním, aneb k účelům veřejné dopravy;
- c) práva užívatí jiných veřejných a soukromých pozemků (§ 14);
- d) nárok na vyvlastnění nemovitostí a práv, po případě nárok na zřízení služebností (§ 12).“

Užívací práva garantované Elektrickým všeužitečným podnikům pak zákon v ust. § 8 dále vymezoval. Jednalo se o práva zřizovat a udržovat elektrická vedení, spojovací a transformační stanice, a odstraňovat překážející stromoví. Zákon dále stanovil, že se na tato užívací práva nevztahují předpisy soukromého práva o vydržení a promlčení (ust. § 11 odst. 2). Ohledně přechodu těchto práv zákon uváděl, že: „Práva užívací přecházejí s povinnostmi, které s nimi jsou spojeny, na právního nástupce elektrického podniku, vyhovuje-li podmínkám § 4. Práva tato jsou účinná proti každému držiteli nemovitosti.“<sup>9</sup>

Tato užívací práva komentář<sup>10</sup> označuje jako institut zákonných služebností, o kterém bude blíže pojednáno v kapitole č. 3.1.

Kromě zákonných služebností ale v zákoně o zahájení soustavné elektrisace najdeme i klasické služebnosti a to konkrétně soudcovské právo služebnosti zřízené výrokem správního úřadu o vyvlastnění. Vše užitelným podnikům se dle ust. § 7 odst. 4 přiznává nárok na vyvlastnění nemovitostí a práv, po případě nárok na zřízení služebností. Podmínky vyvlastnění pak zákon dále rozváděl v ust. § 12 odst. 1: „... vyžadují-li toho důležité důvody té, neb je-li náklad na jich zřízení na jiném místě nepoměrně vysoký; pravidelně povoluje se pro díla tato zřízení služebností“ Rozdíly mezi služebnostmi a užívacími právy (zákonnými služebnostmi) se v době účinnosti zákona č. 438/1919 Sb. zabýval Nejvyšší správní soud:

„Zákon o soustavné elektrizaci č. 438/19 Sb. Rozeznává na jedné straně práva užívací (§§ 8 a 9), na straně druhé pak vyvlastnění, zpravidla zřízením

<sup>9</sup> Cit. § 11 odst. 2 zákon č. 438/1919 Sb.

<sup>10</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha 1935, díl II., str. 235.

*služebnosti (§ 12). Kdežto vyvlastnění váže na podmínku, že je vyžadují důležité důvody technické nebo že náklad na zřízení elektrického vedení na jiném místě by byl nepoměrně vysoká, není zřízení užívacích práv takto podmíněno. Postižený majitel pozemku mohl by se tedy snad bránit proti zřízení služebnosti, jež znamená zpravidla trvalé omezení jeho vlastnických práv, námitkou, že tu není důležitých technických důvodů, jež by vyžadovaly zřízení služebnosti, a že ani hospodářské motivy pro to nemluví, a v těchto mezích by zajisté také mohl dáti na uváženu vedení alternativní. Proti zřízení pouhých práv užívacích nemá však majitel této obrany. Důvod tohoto různého nakládání s právy užívacími z jedné a se služebnostmi ze strany druhé viděl zákonodárce zřejmě v tom, že užívací práva nepřekáží vlastníku neb uživateli v jeho právu na pozemku hospodařiti neb jím nakládati (jej měniti, zastavovati apod.).“<sup>11</sup>*

#### Evidence oprávnění k nemovitostem

Co se týče užívacích práv, ta se dle § 11 odst. 2 zákona 438/1919 Sb. do pozemkových knih nezapisovala. Pokud se ale zřizovala služebnost vyvlastněním dle ust. § 7 odst. 4, pak se toto soudcovské právo služebnosti do pozemkových knih zapisovalo.

Účinností zákona č. 187/1922 Sb., o zápisu elektrických vedení všeužitečných elektrických podniků do pozemkových knih, nastala změna evidence energetických staveb. Podle tohoto zákona se měla všechna elektrická vedení i jejich změny zapisovat do knihovní vložky, kam se zapisovaly i další nemovitosti, které patřily příslušnému všeužitečnému elektrickému podniku, i když byly v obvodu jiného knihovního soudu. Rozvodná síť tedy byla evidována v jedné knihovní vložce jako celek. Změny v rozsahu sítě se pak prováděly jednoduchým odepisováním a připisováním jednotlivých nemovitostí a částí vedení. Vznikl tak přehledný systém o existujících rozvodných sítích toho kterého elektrického podniku. Ačkoliv se tedy užívací práva do pozemkových knih nezapisovala, v případě umístění stavby na cizím pozemku se tato oprávnění dala nepřímo z pozemkových knih zjistit. Na druhou stranu se tento způsob zápisu

---

<sup>11</sup> Cit. BOHUSLAV, Josef Václav (ed). *Sbírka nálezů nejvyššího správního soudu ve věcech administrativních od r. 1935*, část II., str. 1009-1011.

týkal jen všeužitečných elektrických podniků, a proto ne všechna vedení byla do pozemkových knih tímto způsobem zapisována.

### Náhrada za omezení vlastnických práv

Zákon č. 438/1919 Sb. stanovil, že omezit práva vlastníků nemovitostí lze pouze za náhradu, a to buď podobou jednorázové náhrady nebo roční renty. Omezení vlastníka mohlo spočívat v povolení užívacích práv, v jejich výkonu nebo ve vyvlastnění. Náhrada se poskytovala za jakoukoliv majetkovou újmu, která v souvislosti se zřizováním a provozováním elektrických sítí vznikla vlastníkům nemovitostí

Výši všech druhů náhrady stanovoval příslušný správní orgán na základě odhadu znalců. Odvolání se nepřipouštělo, ale pokud některá ze stran měla za to, že byla na svých právech zkrácena, mohla se obrátit se stanovením výše náhrady na příslušný okresní soud.

### 1.1.3. Zákon č. 177/1934 Sb., o plynárenských podnicích požívajících výhod

První speciální zákon v oblasti plynárenství přiznával, stejně jako zákon č. 438/1919 Sb., zvláštní oprávnění příslušným subjektům. Tyto subjekty, které se zabývaly výrobou a dodáváním svítiplynu pro veřejnou potřebu, zákon označoval jako „*Plynárenské podniky*“. Plynárenské podniky náležely státu, jednotkám územní samosprávy nebo to byly soukromé subjekty vlastněné alespoň ze 60% veřejnoprávními korporacemi.

Ohledně oprávnění plynárenských podniků k nemovitostem třetích osob přiznával zákon stejná oprávnění jako zákon o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace. Podle ust. § 2 plynárenského zákona mohla být plynárenským podnikům přiznána užívací práva pro jejich úředně schválená díla. Vzhledem k podobnosti s užívacími právy v zákoně č. 438/1919 Sb. se i v tomto případě podle mého názoru jedná o institut zákonných služebností.

K charakteru užívacích práv zákon v ust. § 3 odst. 7 uváděl, že přecházejí na právního nástupce plynárenského podniku, pokud mu byla právní výhoda užívacích práv přiznána ministerstvem veřejných prací v dohodě s ministerstvy financí, vnitra, průmyslu, obchodu a živností.<sup>12</sup> Zákon také uváděl, že užívací práva nemohou být vydržena ani promlčena.

Kromě zákonných služebností ale plynárenský zákon umožňoval zřízení soudcovského práva služebnosti a to výrokem správního úřadu o vyvlastnění, jak deklaroval v ust. § 2 odst. 1.

### Evidence oprávnění k nemovitostem

Zákon č. 177/1934 Sb., o plynárenských podnicích požívajících výhod, v ust. § 3 odst. 7 stanovil, že užívací práva se do pozemkových knih nezapisovala. Pokud byl ale právní vztah mezi plynárenskými podniky a vlastníkem pozemku řešen zřízením soudcovského práva služebnosti, podléhala tato služebnost evidenci v pozemkových knihách.

### Náhrada za omezení vlastnických práv

Pokud vlastníkovi pozemku vznikla zřízením nebo výkonem užívacích práv škoda, měl nárok na její náhradu. O náhradě škody vzniklé povolením užívacích práv rozhodoval, pokud nedošlo k dohodě, okresní úřad. Pokud vlastník nebyl spokojen s výší náhrady, mohl ve lhůtě jednoho roku požádat příslušný okresní soud o přezkoumání. Náhradu za škodu vzniklou výkonem užívacích práv určoval, nedošlo-li k dohodě, přímo okresní soud<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Srov. § 1 odst. 2 zákon č. 177/1934 Sb., o plynárenských podnicích požívajících výhod.

<sup>13</sup> Srov. § 3 odst. 5 zákon č. 177/1934 Sb., o plynárenských podnicích požívajících výhod.

#### 1.1.4. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. nepřevzal do té doby platnou úpravu, která rozlišovala mezi služebnostmi a reálnými břemeny. Namísto toho byl zaveden institut věcných břemen, ke kterému důvodová zpráva k ustanovením § 166 – 171 o. z. uvádí: „*nejsou ani dřívějšími služebnostmi, ani dřívějšími reálnými břemeny, nýbrž jsou právním institutem novým, obsahem i formou, institutem je všechny nahrazujícím.*“

#### 1.1.5. Zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon)

Elektrisační zákon č. 79/1957 Sb. zrušil jak zákon č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace, tak i zákon č. 187/1922 Sb., o zápisu elektrických vedení všeužitečných elektrických podniků do pozemkových knih. Jeho ustanovení měla dle dikce § 34 retroaktivní účinek i vůči již existujícím zařízením. Oprávnění vzniklá před účinností tohoto zákona se tedy řídí elektrisačním zákonem.

Stejně jako Všeoužitečným elektrickým podnikům v zákoně č. 438/1919 Sb., byly i v elektrisačním zákoně určitým subjektům poskytovány zvýhodňující práva. Tyto podniky zákon označoval jednoduše „*Energetické podniky*“ a v ust. § 22 jim byla přiznána následující oprávnění:

„(1) *Energetickým podnikům přísluší oprávnění:*

a) *stavět a provozovat na cizích nemovitostech v rozsahu vyplývajícím z povolené stavby elektrická vedení, jakož i malé stanice do rozlohy 30 m<sup>2</sup>, s příslušenstvím (dále jen "vedení"), zejména zřizovat na nemovitostech podpěrné body, přepnout nemovitosti vodiči a umisťovat v nich vedení;*

b) *vstupovat a vjíždět při stavbě, provozování, opravách, změnách nebo odstraňování vedení na příjezdné, průjezdné a vedením přímo dotčené cizí nemovitosti;*



*c) odstraňovat a oklešťovat stromoví překážející vedení (§§ 23 a 24).“*

Tato oprávnění se obsahově shodují s užívacími právy, která upravoval zákon č. 438/1919 Sb. Vzhledem k tomu, že institut služebností byl nahrazen věcnými břemeny a také vzhledem ke skutečnosti, že sám zákon v ust. § 22 odst. 5 označil oprávnění energetických podniků za věcná břemena, jedná se tedy o institut zákonných věcných břemen, o kterém bude blíže pojednáno v kapitole č. 3.2.<sup>14</sup>

Oprávnění energetických podniků vznikala právní mocí povolení o stavbě a zanikala zrušením vedení.<sup>15</sup> Dle ust. § 26 odst. 1 elektrisačního zákona neplatily na tato zákonná věcná břemena předpisy o promlčení a vydržení.

Výše zmíněnými oprávněními energetických podniků se tak řešily vztahy ke všem energetickým vedením a trafostanicím o výměře do 30m<sup>2</sup>. Pokud ale šlo o trafostanice o výměře větší, stanovil postup elektrisační zákon v ust. § 27odst. 1: *„Pokud pro účely stanovené tímto zákonem nestačí oprávnění podle předchozích ustanovení, lze nemovitosti a práva vyvlastnit, nedojde-li k dohodě.“*

### Evidence oprávnění k nemovitostem

Podle ust. § 26 odst. 1 elektrisačního zákona se zákonná věcná břemena nezapisovala do pozemkových knih. Navíc podle ust. § 111 zákona č. 141/1950 Sb. přecházelo při převodu vlastnictví smlouvou vlastnické právo již sepsáním smlouvy a předáním věci, protože vklad do pozemkových knih již nebyl nezbytným předpokladem účinnosti převodu vlastnictví.

---

<sup>14</sup> Srov. HANDRLICA, J. *Tak zvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského zákoníku*. Správní právo. 2006, č. 8, str. 456.

<sup>15</sup> Pokud by bylo později stavební povolení zrušeno, naznamená to zánik věcného břemene. Dle Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ve věci 22 Cdo 1819/99 : *„Proto věcné břemeno, kterému odpovídá oprávnění zřizovat a provozovat na cizích pozemcích, v rozsahu vyplývajícím z rozhodnutí o přípustnosti stavby, plynovodní sítě, nezaniká v důsledku toho, že bylo zrušeno pravomocné stavební povolení, na jehož základě byla plynovodní síť, popřípadě její část, na cizím pozemku zřízena.“*

Toto rozhodnutí se sice týká věcného břemene dle plynárenského zákona č. 67/1960 Sb., ale dle ust. §22 odst. 5 téhož zákona jsou ustanovení elektrisačního zákona o oprávnění k cizím nemovitostem aplikovatelná subsidiárně k ustanovením plynárenského zákona.

## Náhrada za omezení vlastnických práv

Elektrisační zákon ohledně náhrady stanovil, že energetické podniky nejsou za výkon oprávnění povinny poskytovat náhradu. Pokud ale byl vlastník zatíženého pozemku zřízením elektrického vedení podstatně omezen v užívání nemovitosti, mohl u příslušného stavebního úřadu žádat, aby mu zřizovatel sítě poskytl přiměřenou jednorázovou náhradu. Žádost musela být podána do tří měsíců ode dne, kdy bylo dílo uvedeno do trvalého provozu, jinak nárok na náhradu zanikl.<sup>16</sup>

Výše zmíněná náhrada byla předmětem rozhodování Ústavního soudu. Zákonná věcná břemena zřízená dle zákona č. 79/1957 Sb. mohou díky ust. § 98 odst. 4 současného energetického zákona (č. 458/2000 Sb.) stále existovat. V praxi se pak objevovaly případy, kdy se díky privatizaci stávali soukromí vlastníci majiteli nemovitostí, které dříve patřily socialistickým organizacím. Pokud byla zákonná věcná břemena v minulosti zřízena na těchto nemovitostech, žádná náhrada se nevyplácela, jak to i stanoví elektrisační zákon v ust. § 22 odst. 2. Vzhledem k tomu, že ale Listina základních práv a svobod ve svém čl. 11 odst. 4 připouští vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu pouze za náhradu, začali se noví vlastníci těchto nemovitostí obracet na soud s požadavkem na odstranění energetických zařízení anebo vyplacení bezdůvodného obohacení ve výši obvyklého nájemného<sup>17</sup>. K tomu Ústavní soud uvedl ve svém nálezu sp. zn. Pl. ÚS 25/04 :

*„Na jedné straně zůstává skutečností, že při zřizování věcných břemen na základě zákona je (a doposud vždy byla) náhrada za omezení vlastnického práva koncipována jako náhrada jednorázová, splatná v zákonem stanovených lhůtách tomu, kdo je vlastníkem nemovitosti, na níž zřizované věcné břemeno vázne. To lze dovodit z dříve i dnes platných cenových předpisů. I podle § 22 odst. 2, věta druhá elektrizačního zákona (obdobně jako i podle následných zákonů v této oblasti) mohl do tří měsíců ode dne, kdy bylo dílo uvedeno do trvalého provozu (užívání) vlastník, nebo uživatel nemovitosti, která nebyla ve státním socialistickém*

---

<sup>16</sup> Srov. § 22 odst. 2 zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon)

<sup>17</sup> Srov. TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010, str. 90.

*vlastnictví žádat, aby mu energetický podnik poskytl přiměřenou jednorázovou náhradu, pokud byl zřízením vedení podstatně omezen v užívání nemovitosti. Bezplatně tedy bylo možné zřídit věcné břemeno jen tam, kde šlo o majetek ve vlastnictví státu. To bylo logické, neboť nebyl důvod, aby stát sám sobě vyplácel náhradu. Pokud takový majetek byl po roce 1989 privatizován, pak ho nabyvatel získal s tímto zatížením a ve vztahu k němu nelze hovořit o tom, že by toto zatížení vzniklo bezúplatně. Bylo na novém nabyvateli, jako na jedné ze smluvních stran, aby zahrnul takové zatížení do ceny za převáděný majetek.“*

Ústavní soud tedy náhradu za zřízení zákonného věcného břemene nepřiznal. Ve svém nálezu ale dále uvádí, že danou problematiku je nutné posoudit s ohledem na zásadu nepravé retroaktivity. Práva a povinnosti ze zákonných věcných břemen tedy nevyplývají z právní úpravy, na jejímž základě vznikla, ale ze současné zákonné úpravy. Ústavní soud dále dovedl, že pokud současné zvláštní předpisy zákonných věcných břemen neobsahují úpravu náhrady související s jejich výkonem, je třeba použít soukromoprávní předpisy. Z ustanovení § 151n odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, vyplývá, že nositel oprávnění z věcného břemene je povinen nést přiměřené náklady na zachování (údržbu) věci zatížené věcným břemenem a na jejich opravách. Podle názoru Ústavního soudu tedy nelze užívat zákonné břemeno zcela bezplatně, ale za úplatu, která v sobě zahrnuje výdaje spojené se zachováním věci a s jejími opravami. Pokud by tyto náklady oprávněný ze zákonného věcného břemene nenesl, jednalo by se o bezdůvodné obohacení.<sup>18</sup> Důležité také je, že tento závěr je analogicky aplikovatelný i na rozvodné sítě plynárenské, teplotárenské i na telekomunikace.<sup>19</sup>

Ústavní soud tedy nakonec náhradu přiznal, ale velmi omezenou. Není to ale náhrada za zřízení zákonného věcného břemene a v porovnání s výší požadovaného obvyklého nájemného bude spíše symbolická. Tento judikát je však významný i z jiného hlediska. Ústavní soud tu na zákonná věcná břemena užil subsidiárně obecnou úpravu současných smluvních věcných břemen.

---

<sup>18</sup> Srov. Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 25/04, publikován ve Sbírce zákonů pod č. 134/2005 Sb.

<sup>19</sup> Srov. HANDRLICA, J. *Veřejnoprávní oprávnění provozovatelů sítí k cizím nemovitostem (v sektorech elektroenergetiky, plynárenství, vodovodů, kanalizací)*. Správní právo. 2007, č. 1, str. 15 a 21.

Elektrisační zákon také obsahoval úpravu náhrady při vyvlastnění a náhradu škody. Vzhledem k občanskému zákoníku se jednalo o zvláštní úpravu.

#### 1.1.6. Zákon č. 67/1960 Sb., o výrobě, rozvodu a využití topných plynů (plynárenský zákon)

Plynárenský zákon č. 67/1960 Sb., o výrobě, rozvodu a využití topných plynů, nahradil předchozí zákon č. 177/1934 Sb., o plynárenských podnicích požívajících výhod, a na našem území byl účinný od 1. 1. 1961 až do 31. 12. 1994. Stejně jako elektrisační zákon č. 79/1957 Sb., měl i nový plynárenský zákon retroaktivní účinek vůči již existujícím plynárenským zařízením. Ve svém ust. § 25 zákon stanovil, že: „*Ode dne účinnosti tohoto zákona vznikají oprávnění a povinnosti podle § 22 i ve prospěch provozovatele plynovodní sítě, která byla zřízena přede dnem účinnosti tohoto zákona*“.

Ohledně řešení vtažů mezi provozovateli plynárenských sítí se i plynárenský zákon přiklonil k řešení pomocí zákonných věcných břemen. Provozovatelům sítí, v textu zákona „*Plynárenským podnikům*“, příslušela dle ustanovení § 22 tato oprávnění:

*„a) zřizovat a provozovat na cizích pozemcích, v rozsahu vyplývajícím z rozhodnutí o přípustnosti stavby, plynovodní sítě,*

*b) zřizovat a provozovat zařízení pro uskladnění topných plynů v přírodních strukturách (dále jen "podzemní zásobníky") pod cizími pozemky,*

*c) vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřizováním, provozováním, při opravách, změnách a odstraňování plynovodní sítě na příjezdné, průjezdné a tímto plynárenským zařízením dotčené pozemky.*

*d) provádět na cizích nezastavěných pozemcích průzkum, vyměřování podzemních přírodních struktur a zkušební vrty ke zřizování a provozu podzemních zásobníků a vstupovat a vjíždět za tím účelem na tyto pozemky.“*

Zákon sice výše zmíněná oprávnění výslovně neoznačil jako věcná břemena, ale podle ustanovení § 22 odst. 5 platí pro režim těchto oprávnění, náhradu škody za výkon oprávnění, věcná břemena, právo domáhat se změny

nebo přeložení plynovodní sítě či podzemního zásobníku a o řízení obdobně elektrisační zákon č. 79/1957 Sb.

Stejně jako u energetických staveb, výše zmíněná oprávnění, tedy zákonná věcná břemena, vznikala právní mocí stavebního povolení a zanikala až zrušením příslušného vedení či jiné stavby. Zákonné věcné břemeno vzniklo i v případě, pokud bylo stavební povolení vydáno jiné osobě, jak uvedl nejvyšší soud ve věci 22 Cdo 1819/99: *„Zákon neuváděl, kdo má být ve stavebním povolení uveden jako stavebník; proto i v případě, že stavební povolení bylo vydáno jako stavebníkovi někomu jinému, než plynárenskému podniku, vzniklo ve prospěch tohoto podniku, věcné břemeno ke zřízení a provozování plynovodní přípojky. Pokud by však přípojku zřídil a provozoval někdo jiný, nemohl by se dovolávat věcného břemene, svědčícího plynárenskému podniku.“*

#### Evidence oprávnění k nemovitostem

O zápisu zákonných věcných břemen se plynárenský zákon nezmiňoval. Platila tedy subsidiárně úprava v elektrisačním zákoně, která říkala, že zákonná věcná břemena se do pozemkových knih nezapisovala.

#### Náhrada za omezení vlastnických práv

I ohledně náhrady platila podpůrně úprava v zákoně č. 79/1957 Sb. Plynárenské podniky tedy nebyly povinny za výkon oprávnění plynoucích ze zákonných věcných břemen poskytovat náhradu. Pokud by ale vlastník zatíženého pozemku prokázal, že byl podstatně omezen v užívání nemovitosti, mohl u stavebního úřadu požadovat jednorázovou náhradu.

### 1.1.7. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Občanský zákoník nově upravoval věcná břemena v pouhých dvou ustanoveních. Podle ust. § 495 navíc měla věcná břemena vznikat nadále pouze ze zákona. Na elektrické rozvodné sítě se ale vztahoval speciální elektrisační zákon, který ve svém ust. § 27 znal zřízení věcného břemene vyvlastněním. Co se týče obecní úpravy v občanském zákoníku, teorie později prosadila extenzivní výklad výše zmíněného ustanovení § 495 a byl umožněn vznik věcných břemen nejen ze zákona, ale i na základě zákona (správním rozhodnutím).<sup>20</sup>

Zákonem č. 181/1982 Sb. byl pak občanský zákoník novelizován a byla v něm zakotvena možnost vzniku věcných břemen ze zákona, rozhodnutím správního orgánu, písemnou smlouvou, na základě závěti a vydržením.

Možnost vzniku věcných břemen smlouvou měla velký význam pro soukromoprávní vztahy. Před přijetím zmíněné novely mohly soukromé subjekty zřizovat pouze inominátní smlouvy dle ust. § 51 občanského zákoníku s obsahem odpovídajícím právu věcného břemene. Tyto smlouvy byly ale účinné jen mezi smluvními stranami. I když se později změnila právní úprava a byl povolen vznik věcných břemen na základě smlouvy, tyto nepojmenované smlouvy se na věcná břemena nijak nezměnily, jak uvedl i Nejvyšší soud ČR např. ve svém usnesení 22 Cdo 2720/2000: „...závazky vzniklé na základě (nepojmenované) smlouvy podle § 51 ObčZ ani po novele č. 131/1992 Sb., tedy za platnosti ustanovení § 135b a § 135c ObčZ, nepozbyly svou závazkovou (obligační) povahu, a nezměnily se na věcná břemena.“

Co se týče evidence věcných břemen zřízených na základě smlouvy, bylo k účinnosti smlouvy nezbytné, aby byla registrována státním notářstvím.

---

<sup>20</sup> Srov. FÁBRY, V., DROBNÍK, J. *Zákonná věcná břemena se zřetelem k hornímu zákonu a k zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu*. Správní právo. 1985, str. 11.

### 1.1.8. Zákon č. 89/1987 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě tepla

Zákon č. 89/1987 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě tepla (dále jen tepelný zákon), byl na našem území účinný od 1. 1. 1988 do 31. 12. 1994. Byl to první speciální zákon, který upravoval teplárenskou oblast. Ještě před tímto zákonem ovšem platilo nařízení vlády č. 80/1957 Sb., kterým se prováděl zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon). Toto nařízení obsahovalo ve svém ust. § 18 formulaci, podle které se ust. § 22, § 25 až § 28, § 31 a § 34 odst. 1 elektrisačního zákona vztahovala přiměřeně také na zařízení pro rozvod tepla. Ohledně oprávnění provozovatelů pro rozvod tepla a vlastníků nemovitostí tedy i teplárenský sektor používal institut zákonných věcných břemen.

Na tuto praxi pak navázal i již zmíněný zákon č. 89/1987 Sb., který v ustanovení § 20 přiznává provozovatelům zařízení pro rozvod tepla tato oprávnění:

*„a) zřizovat na cizích nemovitostech zařízení pro rozvod tepla v rozsahu vyplývajícím ze stavebního povolení a tato zařízení provozovat,*

*b) vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřizováním a změnami, popřípadě s provozováním, opravami, údržbou a odstraňováním zařízení pro rozvod tepla na příjezdné, průjezdné a tímto zařízením dotčené cizí nemovitosti,*

*c) odstraňovat a oklešťovat jen v nezbytném rozsahu stromové a jiné porosty překážející zařízením pro rozvod tepla.“*

Tato zákonná věcná břemena stejně jako v elektrisačním zákoně a v plynárenském zákoně č. 67/1960 Sb., vznikala právní mocí stavebního povolení a zanikala dnem zrušení zařízení.

#### Evidence oprávnění k nemovitostem

Zákonná věcná břemena se ani podle zákona č. 89/1987 Sb. nezapisovala do katastru nemovitostí, jak to zákon stanoví v ust. § 20 odst. 4.

## Náhrada za omezení vlastnických práv

Náhrada za omezení vlastnického práva se majitelům pozemků přiznávala, pouze pokud bylo jejich právo užívat nemovitost podstatně omezeno. Majitelům dotčených pozemků se pak přiznávala jednorázová náhrada, jejíž výše se stanovovala dohodou s provozovatelem zařízení pro rozvod tepla. Pokud k takové dohodě nedošlo, rozhodl o náhradě příslušný stavební úřad.<sup>21</sup>

### 1.1.9. Zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci (Energetický zákon)

Energetický zákon nahradil zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny, a byl účinný od 1. ledna 1995 do 31. 12. 2000. Zákonná věcná břemena zřízená na základě dřívější úpravy nechal v platnosti, jak deklaroval v ust. § 45 odst. 3 : *„Oprávnění k cizím nemovitostem, jakož i omezení jejich užívání, která vznikla před účinností tohoto zákona, zůstávají nedotčena.“*

Velkou změnou oproti dřívější úpravě bylo sjednocení zákonné úpravy elektroenergetiky, plynárenství a teplárenství do jednoho zákona. Zákon obsahoval v druhé části zvláštní hlavu pro každé z těchto energetických odvětví. Práva provozovatelů rozvodných sítí (v textu zákona „dodavatelé“) byla ale pro všechna odvětví stejná a byla upravena v části první – obecná část.

Ohledně řešení většiny právních vztahů dodavatelů a majitelů pozemků navázal energetický zákon na zákon elektrisační. V ust. § 9 odst. 11 přiznával dodavatelům tato oprávnění:

*„Dodavatel má právo*

*a) vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, provozem, opravami a údržbou rozvodných zařízení,*

---

<sup>21</sup> Srov. §20 odst. 6 zákon č. 89/1987 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě tepla.



*b) odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty ohrožující bezpečný a spolehlivý provoz rozvodných zařízení v případech, kdy tak po předchozím upozornění neučinil sám vlastník či uživatel,“*

Tato oprávnění byla zákonnými věcnými břemeny, která vázla na dotčených nemovitostech.

Pro zřizování nových vedení zvolil ale zákon soukromoprávní cestu a provozovatelům sítí již nepřiznal oprávnění zřizovat nové sítě ze zákona. Pro další výstavbu tak bylo nutné upravit vztah mezi provozovatelem a majitelem pozemku například smluvním věcným břemenem.<sup>22</sup>

Tento stav ale dlouho nevydržel. Novelou energetického zákona zákonem č. 83/1998 Sb. byla dodavatelům opět přiznána oprávnění zřizovat nová vedení zákonným věcným břemenem. Nové znění § 9 odst. 11 písm. a) zákona č. 222/1994 Sb. tak stanovilo, že provozovatel sítě může:

*„a) v rozsahu podmínek stanovených územním rozhodnutím a stavebním povolením zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech liniová rozvodná zařízení, podpěrné body, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení, pokud je jejich umístění řešeno v závazné části územně plánovací dokumentace,“*

Způsob úpravy právních vztahů dodavatelů a vlastníků pozemků se tak v podstatě vrátil do stavu za elektrisačního zákona. Nově také energetický zákon obsahoval ustanovení § 9 odst. 14, které stanovilo, že pokud není schválen územně plánovací dokument a vlastník dotčeného pozemku není znám nebo určen, nebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný anebo nedošlo k dohodě s ním, lze na návrh dodavatele vydat rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití tohoto pozemku popřípadě jeho části pro účely uvedené v odstavci 11 písm. a), výše zmíněného ust. § 9, energetického zákona.

---

<sup>22</sup> Srov. HANDRLICA, J. *Veřejnoprávní oprávnění provozovatelů sítí k cizím nemovitostem (v sektorech elektroenergetiky, plynárenství, vodovodů, kanalizací)*. Správní právo. 2007, č. 1, str. 16.

## Evidence oprávnění k nemovitostem

Podle § 151o občanského zákoníku byl k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu nutný vklad do katastru nemovitostí. Věcná břemena k energetickým stavbám zřizovaným na základě smlouvy se tedy evidovala v katastru nemovitostí. Po návratu k zákonným věcným břemenům při zřizování nových sítí novelou č. 83/1998 Sb. se opět zápis neprováděl.

## Náhrada za omezení vlastnických práv

Do změny energetického zákona novelou č. 83/1998 Sb. byla náhrada za zřizování nových rozvodných sítí předmětem smluvního ujednání mezi provozovatelem sítě a majitelem pozemku.

Za zřízení zákonných věcných břemen vlastníkům pozemků zákon žádnou náhradu nepřiznával. Pokud ale vznikla vlastníkově, popřípadě nájemci, dotčeného pozemku v důsledku výkonu oprávnění ze zákonných věcných břemen majetková újma, anebo byl omezen v obvyklém užívání nemovitosti, přiznával mu zákon právo na jednorázovou náhradu. Svůj nárok měl uplatnit u příslušného dodavatele do šesti měsíců ode dne, kdy se o vzniku škody dověděl, nejpozději však do jednoho roku od vzniku takové škody, jinak nárok zanikl.<sup>23</sup>

## **1.2. Telekomunikační odvětví**

### **1.2.1. Zákon č. 33/1922 Sb., o užití dopravních cest a nemovitostí pro telegrafy**

Stejně jako v energetickém odvětví, i první speciální telekomunikační zákon zvolil pro úpravu vztahů mezi provozovatelem telegrafní sítě (v textu zákona

---

<sup>23</sup> Srov. §9 odst. 13 zákona č. 222/1994 Sb.

Státní telegrafní správa) a majitelů nemovitostí uživateli práva, tedy zákonné služebnosti. Zákon počítal s tím, že telegrafy budou zřizovány primárně na dopravních cestách. Pokud bylo ale třeba vést je mimo tyto cesty, umožňoval zákon v ustanovení § 2 vést telegrafní síť i po jiných veřejných a soukromých pozemcích. Kromě oprávnění zřizovat telegrafní vedení zákon obsahoval i zákonné služebnosti, které upravovaly vstup do budov (§ 5) a povinnost oklestit stromový vlastníkem pozemku na výzvu telegrafní správy (§ 7 odst. 1). Pokud by tomu odpovídaly důležité provozní nebo technické důvody, mohlo být dle ust. § 10 vyvlastněno vlastnické právo, nebo právo odpovídající služebnosti.

### Evidenci oprávnění k nemovitostem

Dle ustanovení § 6 odst. 5 zákona č. 33/1922 Sb. se uživateli práva nezapisovala do pozemkových knih a nevztahovala se na ně ustanovení o vydržení a promlčení.

### Náhrada za omezení vlastnických práv

Zákon stanovil, že za užívání soukromých nemovitostí zákonem stanoveným způsobem nenáleží vlastníkům žádná náhrada. Pouze pokud by výkonem uživateli práv vznikla vlastníkovu škoda, měl nárok na její náhradu a to buď jednorázově, nebo formou ročního důchodu.

## 1.2.2. Zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích

Zákon č. 33/1922 Sb. byl zrušen zákonem č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích<sup>24</sup>. Na rozdíl od elektrizačního zákona a plynárenského zákona č. 67/1960 Sb., neobsahoval telekomunikační zákon retroaktivní ustanovení, podle

---

<sup>24</sup> Oblast telekomunikací upravoval i zákon č. 72/1950 Sb., o telekomunikacích, ten ale oprávnění provozovatelů rozvodných sítí vůči vlastníkům pozemků nijak neupravuje.

kterého by vztáhl svou účinnost na již existující zařízení.<sup>25</sup> Oprávnění vzniklá před účinností tohoto zákona se tedy stále řídila starou úpravou.

Ohledně řešení vztahů mezi provozovateli sítí (v textu zákona organizace spojů) a vlastníky nemovitostí se i v odvětví telekomunikací zákon přiklonil k zákonným věcným břemenům. V ustanovení § 12 odst. 1 přiznává tato práva:

*„a) stavět a provozovat na cizích nemovitostech telekomunikační vedení nadzemní a podzemní včetně potřebných opěrných a vytyčovacíh bodů,*

*b) vstupovat a vjíždět v nezbytně nutném rozsahu při projektování, stavbě, provozu, opravách, změnách nebo odstraňování telekomunikačního zařízení na cizí nemovitosti,*

*c) provádět nezbytné úpravy půdy a jejího porostu, zvláště odstraňovat stromy překážející telekomunikačnímu vedení..“*

#### Evidence oprávnění k nemovitostem

Zákonná věcná břemena vznikající dle zákona o komunikacích nebyla předmětem zápisu do evidence nemovitostí.<sup>26</sup>

#### Náhrada za omezení vlastnických práv

Stejně jako např. elektrisační zákon, ani zákon o telekomunikacích nepřiznával organizacím spojů povinnost poskytovat za výkon oprávnění plynoucích ze zákonných věcných břemen náhradu. V ustanovení § 12 odst. 3 se ale vlastníkově nemovitostí nebo nájemci přiznávala jednorázová náhrada v případě, že byli zřízením telekomunikačního zařízení podstatně omezeni v běžném užívání nemovitosti. O tuto náhradu bylo nutné zažádat u stavebního úřadu do šesti měsíců od dne, kdy bylo telekomunikační zařízení uvedeno do provozu.

---

<sup>25</sup> Srov. HANDRLICA, J. *Veřejnoprávní oprávnění provozovatelů sítí k cizím nemovitostem (v sektorech elektroenergetiky, plynárenství, vodovodů, kanalizací)*. Správní právo. 2007, č. 1, str. 20.

<sup>26</sup> Srov. TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010, str. 109.

### 1.2.3. Zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů

Telekomunikační zákon č. 151/2000 Sb. obsahoval stejně jako energetický zákon č. 458/2000 Sb. ustanovení, které garantovalo zachování oprávnění k cizím nemovitostem, vzniklá podle dřívějších zákonů a to v ust. § 107 odst. 14.

Ohledně úpravy právních vztahů provozovatelů rozvodných sítí a majitelů nemovitostí opustil zákon co do zřizování nových sítí cestu zákonného věcného břemene. V ustanovení § 91 odst. 3 telekomunikační zákon nařizoval provozovatelům sítí uzavřít před zahájením stavby písemnou dohodu o zřízení věcného břemene k dotčené nemovitosti za jednorázovou náhradu. Pokud k dohodě nedošlo, rozhodl o zřízení věcného břemene a výši náhrady stavební úřad na návrh provozovatele rozvodných sítí.

Další oprávnění, které zákon provozovatelům garantoval, byla pak již zákonnými věcnými břemeny:

„§ 90 odst. 1

...

*c) v nezbytném rozsahu vstupovat nebo vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti s činnostmi uvedenými v písmenech a) a b) a při přípravě projektové dokumentace, opravách a údržbě telekomunikačních vedení a zařízení umístěných na cizích nemovitostech v souvislosti s činnostmi uvedenými v písmenech a) a b),*

*d) v nezbytném rozsahu kácet a oklestovat dřeviny ohrožující bezpečný a spolehlivý provoz telekomunikačních vedení a zařízení, a to v souladu s podmínkami stanovenými zvláštním právním předpisem.“*

#### Evidence oprávnění k nemovitostem

Pokud bylo věcné břemeno pro výkon oprávnění zřizovat a provozovat nová telekomunikační vedení zřízeno smluvní cestou, evidovalo se břemeno

standardně v katastru nemovitostí. V případě vzniku oprávnění rozhodnutím stavebního úřadu se tato skutečnost do katastru zapsala záznamem. Na druhou stranu zákonná věcná břemena se do katastru nezapisovala.

Z hlediska evidence oprávnění je také zajímavé původní znění ust. § 107 odst. 15. Toto ustanovení nařizovalo provozovatelům rozvodných sítí, aby ve lhůtě 5 let od nabytí účinnosti zákona předložili katastru nemovitostí návrh na záznam zákonných věcných břemen vzniklých před účinností tohoto zákona. Příčinou tohoto požadavku bylo zřejmě to, že zákon č. 151/2000 Sb. přešel na soukromoprávní zřizování věcných břemen. Zákonem č. 225/2003 Sb. byl ale telekomunikační zákon novelizován a od tohoto požadavku bylo upuštěno.

#### Náhrada za omezení vlastnických práv

Při zřizování nových vedení smluvním věcným břemenem nebo rozhodnutím stavebního úřadu se poskytovala jednorázová náhrada. Za zákonná věcná břemena se náhrada neposkytovala, a pokud vznikla při jejich výkonu škoda nebo bylo omezeno vlastnické právo majitele pozemku, řídila se náhrada škody podle obecné úpravy v občanském zákoníku.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Srov. §91 odst. 5 zákona č. 151/2000 Sb.

## **2. Zákonná úprava de lege lata**

### **2.1. Energetické odvětví (elektrina, plyn, teplo)**

#### **Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)**

Současný energetický zákon je účinný od 1. 1. 2001. Zákon č. 458/2000 Sb., stejně jako předešlý energetický zákon č. 222/1994 Sb., ve svých přechodných ustanoveních obsahuje ust. § 98 odst. 4, kde stanoví: „*Oprávnění k cizím nemovitostem, jakož i omezení jejich užívání, která vznikla před účinností tohoto zákona, zůstávají nedotčena.*“, a zachovává tak jejich kontinuitu.

Zákon také zachoval zařazení úpravy elektroenergetiky, plynárenství a teplárenství do jednoho zákona. Nově jsou ovšem oprávnění provozovatelů upravena zvlášť pro každé odvětví v samostatném dílu hlavy druhé.

#### **1) Elektroenergetika**

Energetický zákon rozlišuje provozovatele přenosové soustavy (ust. § 24) a provozovatele distribuční soustavy (ust. § 25). Přenosová soustava slouží k zajištění přenosu elektřiny na území České republiky a propojení rozvodných sítí s okolními státy. Přenosová soustava tak tvoří symbolickou „páteř“, k níž jsou připojeni výrobci elektřiny a odběrateli jsou regionální distribuční společnosti, které pak zajišťují distribuci elektřiny koncovým zákazníkům.<sup>28</sup> Definici distribuční soustavy nalezneme v ust. § 2 odst. 2 písm. a) energetického zákona, který ji vymezuje jako soubor vedení, které není součástí přenosové soustavy, slouží k distribuci elektřiny na vymezeném území ČR ke koncovým zákazníkům a obsahuje dále měřicí systémy, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniku.

---

<sup>28</sup> Srov. TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvem*. Praha: Leges, 2010, str. 32.

Jak v případě přenosové soustavy, tak i u distribuční soustavy jsou ovšem provozovatelům přiznána stejná oprávnění co do úpravy právních vztahů s vlastníky pozemků a liší se jen v jiném číslování dotčených ustanovení. Nadále tedy budu pracovat jen s ustanoveními týkajícími se přenosové soustavy, ačkoliv se vše dále uvedené týká i příslušných ustanovení soustavy distribuční.

Ohledně úpravy právních vztahů mezi provozovateli přenosových sítí a vlastníky nemovitostí přiznával energetický zákon (před novelou zákonem č. 670/1994 Sb.) v ust. § 24 provozovatelům tato oprávnění:

*„(3) Provozovatel přenosové soustavy má právo*

*...*

*e) v souladu s podmínkami stanovenými územním rozhodnutím a stavebním povolením zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení přenosové soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení,*

*f) vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozováním zařízení přenosové soustavy,*

*g) odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování zařízení přenosové soustavy v případech, kdy tak po předchozím upozornění neučinil sám vlastník či uživatel“*

Výše zmíněná oprávnění by takto bez dalšího odpovídala úpravě zákonných věcných břemen předchozího energetického zákona či elektrisačního zákona. Zákon ale dále v ust. § 24 odst. 4 stanoví:

*„Jestliže není možné zřídit věcné břemeno smluvně s vlastníkem nemovitosti, protože vlastník dotčené nemovitosti není znám nebo určen nebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo nedošlo k dohodě s ním, příslušný stavební úřad vydá na návrh provozovatele přenosové soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití této nemovitosti, popř. její části pro účely uvedené v odstavci 3 písm. e).“*

Zákonodárce pravděpodobně chtěl pro zřizování nových rozvodných sítí do budoucna zavést povinnost uzavírat smlouvy o zřízení věcného břemene a



nahradit tak dosavadní postup přes zákonná věcná břemena. Ustanovení ale není formulováno jasně a tak je možný dvojitý výklad zákona.

Podle prvního má poskytovatel sítí oprávnění zřizovat nové sítě na cizích pozemcích v souladu s územním rozhodnutím a stavebním povolením přímo ze zákona. Šlo by tak v podstatě o pokračování zavedeného řešení zákonných věcných břemen. Podle J. Handrlíci<sup>29</sup> této argumentaci odpovídá i formulace ustanovení o náhradě za omezení vlastnických práv, která za výše uvedená oprávnění provozovatelů sítí přiznávala vlastníkům nemovitostí nárok na jednorázovou náhradu.

Podle druhého možného výkladu je stěžejní ust. § 24 odst. 4 a zákon stanovuje povinnost zřizovat smluvní věcná břemena podle občanského zákoníku k zajištění výstavby sítí.

Postupem času se ale právní praxe (zejména rozhodování stavebních úřadů ve stavebních řízeních) přiklonila k druhému výkladu, tedy k smluvním věcným břemenům.<sup>30</sup>

Ustanovení § 24 odst. 4 se ale každopádně týká jen oprávnění zřizovat a provozovat nová vedení. Co se týče oprávnění provozovatelů sítí uvedená v ust. § 24 odst. 3. písm. f) až h), jedná se stále o zákonná věcná břemena.

Konec nejistého výkladu ustanovení energetického zákona znamenala novela energetického zákona a to zákonem č. 670/2004 Sb., kterou bylo změněno znění ust. § 24 odst. 4 a to takto:

*„Provozovatel přenosové soustavy je povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely uvedené v odstavci 3 písm. e), a to smluvně s vlastníkem nemovitosti; v případě, že vlastník není znám nebo určen nebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo nedošlo k dohodě s ním, vydá příslušný stavební úřad na návrh provozovatele přenosové soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene.“*

---

<sup>29</sup> HANDRLICA, J. *Veřejnoprávní oprávnění provozovatelů sítí k cizím nemovitostem (v sektorech elektroenergetiky, plynárenství, vodovodů, kanalizací)*. Správní právo. 2007, č. 1, str. 17.

<sup>30</sup> Srov. HANDRLICA, J. *Veřejnoprávní oprávnění provozovatelů sítí k cizím nemovitostem (v sektorech elektroenergetiky, plynárenství, vodovodů, kanalizací)*. Správní právo. 2007, č. 1, str. 17.

Zákon nyní jasně deklaroval povinnost provozovatelů zřizovat smluvní věcná břemena. Byla tak opuštěna forma řešení právních vztahů provozovatelů sítí a vlastníků nemovitostí pomocí zákonných věcných břemen, alespoň co se zřizování a provozování nových vedení týče. Stejně jako předchozí znění ust. § 24 odst. 4, ani nové se netýká oprávnění přiznaných provozovatelům v ust. § 24 odst. 3. písm. f) a g) a ta zůstala zákonnými věcnými břemeny.

Energetický zákon také v již zmíněném ustanovení § 24 odst. 4 pamatuje na situaci, kdy smluvní věcné břemeno zřídit nelze a to z důvodu neznámosti, nedosažitelnosti nebo nečinnosti vlastníka pozemku, nebo z důvodu, že nedošlo k dohodě. Pokud tato situace nastane, je možné zřídit věcné břemeno úředním rozhodnutím.

## **2) Plynárenství**

I v oblasti plynárenství zákon č. 458/2000 Sb. rozlišuje provozovatele přepravní soustavy a provozovatele distribuční soustavy a přiznává jim stejná oprávnění v oblasti úpravy právních vztahů mezi provozovateli a vlastníky nemovitostí. Původní znění úpravy prošlo stejným vývojem jako výše zmíněná úprava v elektroenergetickém odvětví. Po změně energetického zákona novelou č. 670/2004 Sb. tak byla zákonem dána jednoznačná povinnost zřizovat pro stavbu nových vedení smluvní věcná břemena. Oprávnění provozovatelů rozvodných sítí v plynárenském odvětví ve vztahu k nemovitostem třetích osob rozvodných sítí v plynárenském odvětví byla tedy po novelizaci upravena v ustanovení § 58 takto:

*„(1) Provozovatel přepravní soustavy má právo*

*...*

*d) v souladu s podmínkami stanovenými územním rozhodnutím a stavebním povolením zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech plynárenská zařízení,*

*e) vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, rekonstrukcemi, opravami a provozováním přepravní soustavy,*

*f) odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví a jiných porostů ohrožujících bezpečný a spolehlivý provoz přepravní soustavy v případech, kdy tak po předchozím upozornění neučinil sám vlastník či uživatel“*

Výše zmíněná práva provozovatelů rozvodných sítí vstupovat na cizí pozemky v souvislosti se zřizováním a provozováním plynárenských zařízení a práva odstraňovat stromoví a jiné porosty zůstala zákonnými věcnými břemeny. Ohledně zřizování nových rozvodných sítí pak zákon v ust. § 58 odst. 3 stanovil:

*„(2) Provozovatel přepravní soustavy je povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely uvedené v odstavci 1 písm. d), a to smluvně s vlastníkem nemovitosti; v případě, že vlastník není znám nebo určen nebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo nedošlo k dohodě s ním, vydá příslušný stavební úřad na návrh provozovatele přepravní soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene.“*

### **3) Teplárenství**

V oblasti rozvodu tepla platí přiměřeně vše, co bylo řečeno u oprávnění provozovatelů v oblasti elektroenergetické a plynárenské. Zákon v ust. § 76 odst. 5 ve znění po novele zákonem č. 670/2004 Sb. přiznává provozovatelům sítí oprávnění zřizovat a provozovat rozvodná tepelná zařízení a to v rozsahu podmínek stanovených územním rozhodnutím. K možnosti využití cizích nemovitostí stanoveným způsobem pak energetický zákon v ust. § 76 odst. 7 nařizuje provozovatelům uzavřít smluvní věcné břemeno s vlastníky dotčených nemovitostí. Pokud by to nebylo možné pro zákonem stanovené důvody, má provozovatel možnost se obrátit na stavební úřad se žádostí o zřízení věcného břemene úředním rozhodnutím.

## Aktuální znění energetického zákona

Energetický zákon byl ještě mnohokrát novelizován a některé novely se dotkly i oprávnění provozovatelů rozvodných sítí k nemovitostem třetích osob. Jde především o novely č. 186/2006 Sb., č. 158/2009 Sb. a č. 211/2011 Sb. Vzhledem k problematice úpravy vztahů provozovatelů s vlastníky nemovitostí byly tyto změny spíše kosmetického charakteru, jako například:

a) Pokud nemůže provozovatel rozvodných sítí zřídit k využití cizích pozemků smluvní věcné břemeno, pak se dnes s návrhem na zřízení věcného břemene úředním rozhodnutím obrací na vyvlastňovací úřad a ne na úřad stavební a zároveň musí být splněny podmínky dle zákona č. 184/2006 Sb. (zákon o vyvlastnění).

b) Energetický zákon také již dnes neobsahuje formulaci o tom, že provozovatel rozvodných sítí je oprávněn zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení rozvodné sítě v souladu s podmínkami stanovenými územním rozhodnutím ale v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem.

c) nejnovější změnou je pak změna formulace oprávnění provozovatelů sítí ke vstupu na cizí pozemky. Místo v souvislosti se zřizováním a provozováním svých zařízení je dnes oprávněn provozovatel vjíždět na pozemky v souvislosti se zřizováním a obnovou zařízení svých sítí.

## Evidence oprávnění k nemovitostem

Vzhledem k tomu, že dle ust. § 151o zákona č. 40/1964 Sb. je k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu nutný vklad do katastru nemovitostí, evidují se věcná břemena k novým stavbám vzniklá smluvní cestou. V případě vzniku věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu veřejné moci se tato skutečnost do katastru zapíše formou záznamu. Zákonná věcná břemena týkající se energetických staveb se do katastru nezapisují.

## Náhrada za omezení vlastnických práv

Při zřizování smluvních věcných břemen je náhrada předmětem smluvního ujednání. Pokud je zřizováno věcné břemeno úředním rozhodnutím, řídí se režim náhrady podle příslušných předpisů o vyvlastnění.

Co se týče náhrady za vznik práv provozovatelů rozvodných sítí vycházejících ze zákonných věcných břemen, zákon náhradu nepřiznává. Pokud ale provozovatelé rozvodných sítí v jednotlivých odvětvích při výkonu práv garantovaných jim energetickým zákonem (provozovat a zřizovat zařízení, vstupovat na cizí pozemky, oklešťovat stromoví) způsobí majiteli nebo nájemci pozemku majetkovou újmu, nebo jim omezí výkon vlastnických práv, má pak dotčený majitel nebo nájemce pozemku právo na jednorázovou náhradu. Tuto náhradu má dle zákona uplatnit u příslušného provozovatele sítě ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se vlastník nebo nájemce o újmu nebo omezení užívání nemovitosti dozvěděl.<sup>31</sup>

## **2.2. Telekomunikační odvětví**

### **Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)**

Současný telekomunikační zákon je účinný od 1. května 2005 a stejně jako předešlý právní předpis obsahuje ustanovení (ust. § 147 odst. 1) o zachování oprávnění k cizím nemovitostem vzniklých na základě příchozích zákonů.

V oblasti oprávnění provozovatelů telekomunikačních sítí zákon pokračuje při zřizování nových staveb v soukromoprávní cestě a nařizuje provozovatelům uzavřít s majiteli nemovitostí smluvní věcné břemeno. Neplatí to ale u všech staveb.

---

<sup>31</sup> Srov. §24 odst. 9, §25 odst. 10, §58 odst. 3, §59 odst. 3, §76 odst. 10 zákona č. 458/2000 Sb.

Při zřizování anténních stožárů a antén rádiových zařízení veřejné komunikační sítě na cizích nemovitostech se vyžaduje smluvní věcné břemeno uzavřené s vlastníkem nemovitosti (ust. § 104 odst. 1 písm. b), c) a ust. § 104 odst. 2 písm. b), c)). Pokud ale provozovatel sítě plánuje zřídit a provozovat nadzemní nebo podzemní komunikační vedení veřejné komunikační sítě včetně jejich opěrných bodů, telefonní budky a přípojné komunikační vedení, zákon mu odpovídající oprávnění přiznává již ze zákona<sup>32</sup>. Oproti úpravě v předchozím telekomunikačním zákoně i v zákonech jiných odvětví rozvodných sítí se tak zákon č. 127/2005 Sb. vrací při zřizování a provozování některých staveb vedení k zákonným věcným břemenům<sup>33</sup>.

Pro úplnost pak ještě zákon v ustanovení § 104 odst. 2 písm. a) rozlišuje stavby, kde provozovateli rozvodných sítí postačí k možnosti je zřizovat a provozovat písemný souhlas vlastníka nemovitosti. Jedná se o vnitřní komunikační vedení veřejné komunikační sítě a souvisejících rozvaděčů, veřejné telefonní automaty a přípojná komunikační vedení veřejné komunikační sítě a související elektrické přípojky.

Kromě oprávnění zřizovat a provozovat telekomunikační stavby zákon provozovatelům rozvodných sítí přiznává i oprávnění:

*„a) v nezbytném rozsahu vstupovat nebo vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti s činnostmi uvedenými v odstavcích 1 a 2 a při přípravě projektové dokumentace, opravách a údržbě komunikačních vedení a elektronických komunikačních zařízení umístěných na cizích nemovitostech,*

*b) v nezbytném rozsahu kácet a oklešťovat dřeviny ohrožující bezpečný a spolehlivý provoz komunikačních vedení a elektronických komunikačních zařízení, a to v souladu s podmínkami stanovenými zvláštním právním předpisem“<sup>34</sup>*

Výše zmíněná oprávnění jsou pak klasickými zákonnými věcnými břemeny.

Telekomunikační zákon také v ust. § 104 odst. 4 pamatuje na situaci, kdy u stavby, pro které je nutné zřídit smluvní věcné břemeno, nedojde k dohodě

---

<sup>32</sup> Srov. §104 odst. 1, odst. 2 ve spojení s odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb.

<sup>33</sup> Srov. HANDRLICA, J. *Veřejnoprávní oprávnění provozovatelů sítí k cizím nemovitostem (v sektorech elektroenergetiky, plynárenství, vodovodů, kanalizací)*. Správní právo. 2007, č. 1, str. 23.

<sup>34</sup> Cit. §104 odst. 6 zákona č. 127/2005 Sb.

mezi vlastníkem nemovitostí a provozovatelem sítě. Pokud tato situace nastane nebo pokud provozovatel prokáže, že majitel dotčeného pozemku není znám, není určen, je nedosažitelný, nečinný, vlastnictví k nemovitosti je sporné nebo omezeno, rozhodne na návrh provozovatele sítě vyvlastňovací úřad o zřízení věcného břemene.

#### Evidenci oprávnění k nemovitostem

Pokud je zřizováno věcné břemeno smluvní cestou, eviduje se tato skutečnost v katastru nemovitostí. V případě vzniku věcného břemene rozhodnutím příslušného správního orgánu se tato skutečnost do katastru zapíše formou záznamu. Evidenci pak nepodléhají zákonná věcná břemena, což u zákona č. 127/2005 Sb. nejsou jen oprávnění vstupovat na cizí pozemek a oklešťovat stromy, ale i případy zřízení a provozu staveb dle ust. § 104 odst. 1 písm. a).

#### Náhrada za omezení vlastnických práv

Při zřizování smluvních věcných břemen se poskytuje jednorázová náhrada, jejíž výše je předmětem smluvního ujednání. Pokud je zřizováno věcné břemeno úředním rozhodnutím, řídí se režim náhrady podle příslušných předpisů o vyvlastnění.

Za oprávnění plynoucí provozovatelům rozvodných sítí ze zákonných věcných břemen se náhrada neposkytuje. Pokud při výkonu těchto oprávnění vznikne vlastníkovu nemovitosti škoda, řídí se dle ust. § 104 odst. 14 zákona č. 127/2005 Sb. tato situace ustanoveními o náhradě škody v občanském zákoníku.

Zvláštní situace ale nastává u zřizování telekomunikačních staveb uvedených v ust. § 104 odst. 1 písm. a). Jak již bylo napsáno výše, právo zřizovat a provozovat tyto stavby plyne provozovatelům přímo ze zákonných věcných břemen a náhrada za toto omezení vlastnického práva není v zákoně řešena. Podle

J. Handrlíci<sup>35</sup> by se v této situaci mohl vlastník dotčeného pozemku dovolávat poskytnutí náhrady na základě čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a odkazuje na nález Ústavního soudu:<sup>36</sup> „Protože právo na náhradu za omezení vlastnického práva není uvedeno mezi výjimkami, může se dotčený vlastník dovolávat práva na poskytnutí náhrady přímo s odvoláním na čl. 11 odst. 4 Listiny, aniž by bylo nezbytně nutno z hlediska ústavní jistoty toto právo konstituovat ještě předpisem nižší právní síly.“

Podle výše uvedeného za některá zákonná věcná břemena náhrada náleží, ale za některá ne. Článek 11 odst. 4 Listiny totiž musíme vykládat spolu se zásadou, že vlastnictví zavazuje. Ve speciálních zákonech upravující rozvodné sítě tak najdeme úpravu náhrady jen u znatelného zásahu do vlastnických práv (náhrada za zřizování a provozování rozvodných sítí, řešená ve většině případů ve smluvním ujednání o zřízení věcného břemene). „V případě omezení vlastnických práv, které jsou jenom latentní povahy a náležejí v oprávnění určitých osob k určité činnosti na cizím pozemku, se náhrada za takovéto omezení nepředpokládá.“<sup>37</sup>

Jak již také bylo napsáno u náhrady za omezení vlastnického práva v kapitole týkající se elektrisačního zákona (č. 79/1957 Sb.) určitá náhrada by měla být dle názoru Ústavního soudu<sup>38</sup> poskytována i na základě ustanovení občanského zákoníku o poměrném nesení nákladů na údržbu a opravy zatížené nemovitosti

---

<sup>35</sup> HANDRLICA, J. *Veřejnoprávní oprávnění provozovatelů sítí k cizím nemovitostem (v sektorech elektroenergetiky, plynárenství, vodovodů, kanalizací)*. Správní právo. 2007, č. 1, str. 24.

<sup>36</sup> Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 41/97.

<sup>37</sup> Cit. HANDRLICA, J. *Tak zvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského zákoníku*. Správní právo. 2006, č. 8, str. 479.

<sup>38</sup> Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 25/04.



## **2.3. Vodovody a kanalizace**

### **Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)**

Zákon o vodovodech a kanalizacích nabyl účinnosti 1. ledna 2002. Na rozdíl od platného energetického zákona a zákona o elektronických komunikacích neobsahuje zákon č. 274/2001 Sb. přechodné ustanovení o zachování oprávnění k cizím nemovitostem vzniklých před účinností tohoto zákona. I když bychom tedy našli zákonná věcná břemena<sup>39</sup> vzniklá za předešlé úpravy, jejich výčet je zbytečný, neboť zanikla účinností zákona o vodovodech a kanalizacích.

Zákon o vodovodech a kanalizacích upravuje vztahy provozovatelů rozvodných sítí a majitelů nemovitostí obdobně jako energetický zákon č. 222/1994 Sb. před novelou zákonem č. 83/1998 Sb. Zákon tak obsahuje zákonná věcná břemena, která provozovatelům přiznávají právo vstupovat na cizí pozemky za podmínek ust. § 7 odst. 1. Stavebník a vlastník vodovodu nebo kanalizace (jak zákon označuje provozovatele sítí) má také podle zákona právo umisťovat na cizí pozemky nebo stavby tabulky vyznačující polohu vodovodu nebo kanalizace.<sup>40</sup>

V případě zřízení nových vodovodů a kanalizací ale zákon provozovatelům příslušné oprávnění ze zákona nepřiznává. Při další výstavbě je tedy nutné obstarat si k zřízení a provozování staveb rozvodných sítí soukromoprávní titul a uzavřít tak s majitelem nemovitosti například smluvní věcné břemeno.

---

<sup>39</sup> Např. Právo pracovníků pověřených organizacemi, které vykonávají právo hospodaření s veřejnými vodovody a veřejnými kanalizacemi ke vstupu na cizí nemovitosti dle ust. §9 vyhlášky ministerstva lesního a vodního hospodářství č. 144/1978 Sb., kterou se prováděl zákon č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon).

<sup>40</sup> Srov. §7 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb.

## Evidence oprávnění k nemovitostem

Zákonná věcná břemena, která provozovatele sítí opravňují ke vstupu na cizí pozemky a oprávnění umisťovat na cizí nemovitosti informační tabulky, se v katastru nemovitostí neevidují.

Na druhou stranu při zřizování nových sítí formou smluvního věcného břemene se tato skutečnost v katastru eviduje.

## Náhrada za omezení vlastnických práv

Vzhledem k tomu, že pro umístění nové stavby je nutné zřídit soukromoprávní věcné břemeno, bude tedy otázka náhrady za omezení vlastnického práva řešena v rámci smlouvy mezi provozovatelem sítě a majitelem nemovitosti.

Pokud majiteli dotčených nemovitostí vznikne výkonem práv provozovatele rozvodných sítí majetková újma nebo je omezen v obvyklém užívání nemovitosti, má nárok na náhradu. Na výši a způsobu náhrady se má dle zákona primárně dohodnout provozovatel a dotčený vlastník. Pokud ale k dohodě nedojde, poskytne provozovatel dotčenému vlastníkovi jednorázovou náhradu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Srov. §7 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb.

### **3. Řešení právních vztahů provozovatelů rozvodných sítí a vlastníků nemovitostí**

Jak bylo popsáno v kapitole č. 1 a 2 způsob řešení právních vztahů mezi provozovateli rozvodných sítí na jedné straně a vlastníky nemovitostí na straně druhé prošel dlouhým vývojem a několikrát se jeho charakter zcela změnil. Jak se vyvíjela zákonná úprava, měnil se i přístup zákonodárce k režimu zřízení a provozování rozvodných sítí. Nejdříve byly vztahy řešeny veřejnoprávním omezením vlastníků pozemků, přiznaných zákonem (zákonné služebnosti a později zákonná věcná břemena). Vlivem společenského vývoje se ale začal klást větší důraz na ochranu soukromého vlastnictví, a proto byl výše zmíněný způsob úpravy nahrazen soukromoprávním řešením – smluvními věcnými břemeny.

V této kapitole se zaměřím na tyto jednotlivé právní instituty, které byly a jsou používány k omezení vlastnického práva vlastníků dotčených nemovitostí při stavbě a provozování rozvodných sítí. Také se pro úplnost zmíním o ochranných pásmech, která stejně jako výše zmíněné instituty omezují vlastnická práva v souvislosti s provozováním rozvodných sítí.

#### **3.1. Zákonné služebnosti**

O zákonných služebnostech mluvíme za účinnosti Obecného zákoníku občanského, císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s., který služebnosti upravoval v ust. § 472 až § 530. V prvé řadě je ale třeba upozornit na to, že zákonné služebnosti a zákonné právo služebnosti, jako jeden z druhů služebností, jsou rozdílné instituty. Výše uvedené zákonné služebnosti Komentář k obecnému občanskému zákoníku odlišuje od zákonného práva služebnosti i služebností obecně: „*Mluví se tu o*

*zákonných služebnostech, ačkoliv tu není určitá oprávněná osoba nebo nemovitost (tudíž používá se zde názvu „služebnost“ v nevlastním smyslu)<sup>42</sup>.*

## **Přehled**

Pro lepší orientaci nejprve uvádím zařazení institutu zákonných služebností v právní teorii dle Komentáře k československému obecnému zákoníku občanskému.

### Povinnosti vlastníka

1. Pozitivní povinnosti vlastníka (ad facere)
2. Negativní povinnosti vlastníka (ad non facere, ad pati)
  - 2.1. Omezení v dispozici s vlastnictvím
  - 2.2. Omezení ve výkonu vlastnického práva
    - 2.2.1. Obětování vlastnictví
    - 2.2.2. Usměrnění vlastnictví
      - 2.2.2.1. Zákonná omezení vlastníka
      - 2.2.2.2. Zákonné služebnosti

Zatímco ust. § 362 Obecného občanského zákoníku uvádí práva vlastníka, v ustanovení § 364 pak najdeme vlastníkovy povinnosti: *„Vůbec lze práva vlastnického užívati jen dotud, pokud se tím ani v práva jiného nesahá, ani nevystupuje z mezí, za tou příčinou zákonem vyměřených, aby se obecné dobré zachovávalo a zvelebovalo.“* Povinnosti vlastníka můžeme rozdělit na pozitivní a negativní. Pozitivní povinností vlastníka je myšlena povinnost nakládat s věcí (ad facere) a negativní povinnosti vlastníka znamenají povinnost nenakládat s věcí (ad non facere nebo ad pati).

---

<sup>42</sup> Cit. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha 1935, díl II., str. 233.

Negativní povinnosti vlastníka se dále dělí podle toho, zda omezují vlastníka v dispozici s vlastnictvím nebo ve výkonu vlastnictví.

Negativní povinnosti vlastníka co do výkonu vlastnictví pak rozlišujeme na obětování vlastnictví, což znamená, že se vlastnické právo zcela nebo zčásti odejme, a na usměrnění vlastnictví.

### **Usměrnění vlastnictví**

Do této kategorie patří negativní povinnosti vlastníka, při nichž nejde o odnětí vlastnictví po provedeném řízení a za náhradu, ale jde o usměrnění vlastnictví a to zpravidla bez řízení a bez náhrady.<sup>43</sup>

Povinnosti vlastníka odpovídající usměrnění vlastnictví se dále dělily podle toho, zda těmto povinnostem odpovídalo nebo neodpovídalo subjektivní právo jiné osoby. Pokud tedy povinnosti vlastníka odpovídá subjektivní vlastnické právo jiné osoby, jedná se o „zákonné omezení vlastnictví“. Za situace, kdy povinnosti vlastníka neodpovídá subjektivní právo jiné osoby, hovoříme o „zákonných služebnostech“.<sup>44</sup>

### **Zákonné služebnosti**

Komentář dělí zákonné služebnosti podle druhu povinností na:

- 1) Zákonné služebnosti „ad non facere“ – jedná se o negativní povinnosti něco opomíjet, jimž neodpovídá subjektivní právo jiné osoby. Tyto zákonné služebnosti se používaly v předpisech správního práva, např. povinnost podle vodního zákona č. 93/1869 ř. z. opomíjet to, co by

---

<sup>43</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha 1935, díl II., str. 232 a násl.

<sup>44</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha 1935, díl II., str. 233.

způsobilo znečištění nebo vzednutí vod na újmu jiné osoby anebo zaplavení nebo zabahnění cizích pozemků.<sup>45</sup>

- 2) Zákonné služebnosti „ad pati“ – zde se jedná o negativní povinnosti něco snášet, jimž neodpovídá subjektivní právo jiné osoby. Jako tyto zákonné služebnosti komentář mimo jiné označuje právě i povinnosti vlastníka snášet omezení upravená v zákoně č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace (ust. § 7). Podle mého názoru ale v tomto případě povinnosti vlastníka pozemku odpovídá užívací práva všeužitečných elektrických podniků. Komentář má tedy zřejmě na mysli to, že povinnosti vlastníka neodpovídá subjektivní vlastnické právo jiné osoby.<sup>46</sup>

### **3.2. Zákonné (legální) věcné břemeno**

Po přijetí občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. začaly speciální zákony upravující rozvodné sítě používat pro oprávnění provozovatelů sítí označení věcná břemena.<sup>47</sup> „Podle výslovného znění §151o odst. 1 Občanského zákoníku vznikají věcná břemena i ze zákona. Je však pochybné, zda vůbec o věcná břemena ve smyslu občanského zákoníku jde.“<sup>48</sup> Komentář k obecnému občanskému zákoníku uvádí, že se služebnost zakládá vždy na soukromoprávním titulu. Pokud jde o omezení zakládající se na veřejnoprávním titulu, nejedná se o služebnost ale o veřejnoprávní omezení pozemkového vlastnictví.<sup>49</sup>

Postupně se začaly objevovat názory, že zákonná věcná břemena jsou veřejnoprávními omezeními. Podle současné učebnice občanského práva: „U věcných břemen zřizovaných přímo ze zákona jde ve své podstatě o určitý druh veřejnoprávního omezení vlastníka nemovitosti. Toto omezení vlastnických práv je

---

<sup>45</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha 1935, díl II., str. 234.

<sup>46</sup> Srov. HANDRLICA, J. *Tak zvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského zákoníku*. Správní právo. 2006, č. 8, str. 455.

<sup>47</sup> Např. §26 odst. 1 zákona č. 79/1957 Sb.

<sup>48</sup> Cit. SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 34.

<sup>49</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha 1935, díl II., str. 812.

*výrazem převahy veřejného zájmu vztahujícího se k určitému provozu nebo zařízení nad zájmem jednotlivce, aniž by toto zasahování bylo podmíněno souhlasem ze strany dotčeného vlastníka a aniž by existence omezení podávající se z věcného břemene byla zřejmá ze zápisu v katastru nemovitostí.*<sup>50</sup>

Samotné speciální zákony na jednu stranu tato oprávnění přiznávaly provozovatelům „ve veřejném zájmu“, např. ust. § 12 odst. 1 zákona č. 110/1964 Sb., ale zároveň je označují jako věcná břemena, tedy soukromoprávní institut (ust. § 12 odst. 3 téhož zákona).

Možnost vzniku věcného břemene ze zákona upravoval jak občanský zákoník č. 141/1950 Sb., tak současně platný zákon č. 40/1964 Sb. v ustanovení § 151o, odst. 1 :

*„ Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabyt také výkonem práva (vydržením); ustanovení § 134 zde platí obdobně. K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí.“*

Ustanovení § 1 odst. 2 současného občanského zákona ale stanoví, že:

*„Občanský zákoník upravuje majetkové vztahy fyzických a právnických osob, majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem, jakož i vztahy vyplývající z práva na ochranu osob, pokud tyto občanskoprávní vztahy neupravují jiné zákony.“*

Měla by tedy i věcná břemena vznikající ze zákona dle ust. § 151o odst. mít občanskoprávní, tedy soukromoprávní povahu, i když je podle výše uvedeného teorie označuje za veřejnoprávní omezení? J. Handrlica<sup>51</sup> nabízí na tuto otázku dvě řešení. Podle jedné možnosti výkladu považuje autor odkaz na vznik věcných břemen ze zákona za pozůstatek předcházející právní úpravy, která předpokládala jenom vznik věcného břemene na základě zákona a zákonodárce tu nepocítoval potřebu striktně rozlišovat mezi instituty práva veřejného a

<sup>50</sup> Cit. KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; POHL, Tomáš. *Občanské právo hmotné I*. Příprava vydání Jiří Švestka, Jan Dvořák. 5. jubilejní aktualizované vyd. Svazek I. Praha: Wolters Kluwer, 2009, str. 418.

<sup>51</sup> HANDRLICA, J. *Tak zvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského zákoníku*. Správní právo. 2006, č. 8.

soukromého. Druhou možnost vysvětlení pak vidí autor v tom, že se v případě věcných břemen, jejichž vznik občanský zákoník předpokládá, nejedná vůbec o veřejnoprávní omezení, ale jde o kategorii jiných věcných břemen, která mají soukromoprávní povahu.<sup>52</sup> Jako příklad tohoto věcného břemene soukromoprávní povahy vzniklého ze zákona pak J. Handrlíca uvádí věcné břemeno vzniklé dle ust. § 28d odst. 1 zákona č. 42/1992 Sb. ve znění zákonného opatření č. 297/1992 Sb.:

*„Pokud byly v družstevní bytové výstavbě pořízeny byty, na které byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb do stávajících budov, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy, zřizuje se dnem účinnosti tohoto zákonného opatření ve prospěch družstva, popřípadě jeho právního nástupce na budově věcné břemeno podle § 151n a násl. občanského zákoníku...“*

J. Handrlíca se ve výše zmíněném článku přiklání k druhé z uvedených možností výkladu. Podle jeho názoru tedy existuje na jedné straně soukromoprávní institut věcného břemene, a na druhé straně veřejnoprávní institut omezení vlastnického práva k nemovitostem, které označuje jako zákonné věcné břemeno. Ačkoliv tedy některé ze speciálních zákonů upravující rozvodné sítě označují oprávnění provozovatelů k nemovitostem třetích osob jako věcná břemena, jedná se o zákonná věcná břemena, veřejnoprávní institut.

Stejně se vyjadřuje i současný komentář k občanskému zákoníku<sup>53</sup>. Ke způsobu vzniku věcného břemene ze zákona uvádí:

*„Podle výslovného znění § 151o odst. 1 vznikají věcná břemena i ze zákona. V současnosti jde o věcné břemeno podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů a o § 21 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. ...*

*Ze zákona vznikají i tzv. legální (zákonná) věcná břemena; to však nejsou instituty občanského práva, ale jde o veřejnoprávní omezení vlastníka ....“*

<sup>52</sup> Srov. HANDRLICA, J. *Tak zvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského zákoníku*. Správní právo. 2006, č. 8, str. 459.

<sup>53</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ, Milan HULMÁK a kolektiv. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání, Praha 2009, str. 1049.



Aby nedošlo k omylu, je dle mého názoru nutné upozornit, že výše zmíněné právní názory se týkají oprávnění, která jsou v kapitolách č. 1 a 2 za zákonná věcná břemena označena. Klasickým příkladem tedy je oprávnění provozovatelů vstupovat na cizí pozemky a oprávnění oklešťovat stromoví. Zákonným věcným břemenem jsou také oprávnění zřizovat a provozovat rozvodné sítě, ale to jen do té doby, než zákonná úprava začala provozovatelům sítí ukládat povinnost uzavřít s vlastníky nemovitostí smluvní věcná břemena, zde se pak jedná o standardní občanskoprávní věcné břemeno. U zákonných věcných břemen zřizovat a provozovat rozvodné sítě tedy jde o oprávněních ze starších, dnes již neplatných zákonů, a dalo by se tak namítnout, proč zvažovat povahu institutů z již zrušených právních předpisů. Opět ale platí, že oprávnění k cizím nemovitostem, vzniklá podle dřívější úpravy, často platí i dnes, jak to stanoví např. zákon č. 458/2000 Sb. v ustanovení § 98 odst. 4.

O charakteru zákonných věcných břemen rozhodoval i Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1624/2000. Předmětem sporu byla oprávnění, která provozovatelům sítě přiznával telekomunikační zákon č. 110/1964 Sb. v ustanovení § 12. Novelou zákonem č. 150/1992 Sb. byl totiž do ust. § 12 zařazen odstavec 3, podle kterého byla oprávnění označena jako věcná břemena vážnoucí na dotčených nemovitostech. K problematice charakteru zákonných věcných břemen soud dovodil, že:

*„V dané věci nejde o spor o soukromoprávní omezení vlastnického práva, ale jde o omezení veřejnoprávní, která jsou i podle výslovného znění zákona dána ve veřejném zájmu. Původní znění zákona o telekomunikacích se o věcných břemenech nezmiňovalo; až novelou, provedenou zákonem č. 150/1992 Sb., byl do § 12 zařazen odstavec 3... To ovšem neznamená, že by se vztahy, upravené zákonem o telekomunikacích, staly vztahy občanskoprávními, o kterých by měl rozhodovat soud...Nejde však o klasický druh věcných břemen, upravených v § 151n a násl. obč. zák., která mají soukromoprávní povahu a veřejného zájmu se nedotýkají. Ve skutečnosti jde o zákonná omezení vlastnického práva, navazující na § 123 obč. zák., který limituje výkon oprávnění vlastníka "mezemi zákona". ...O tom, zda jde o instituty práva soukromého nebo veřejného, rozhoduje*

*podstata těchto institutů, nikoliv jejich pojmenování. Pokud zákon užil pojem "věcná břemena" a současně zdůraznil, že jde o oprávnění vykonávaná ve veřejném zájmu, nelze pouze z užití uvedeného pojmu dovodit, že by nadále mělo jít o soukromoprávní oprávnění.“*

Nejvyšší soud ve výše zmíněném rozsudku dále charakterizoval zákonná věcná břemena tím, že u nich není konkrétně určena oprávněná osoba, jak je to u občanskoprávních věcných břemen, ale právo se poskytuje blíže neurčeným provozovatelům rozvodných sítí. Podle soudu má tato situace soukromoprávní období v tak zvaných sousedských právech, upravených v ustanovení § 127 odst. 1 a 3 občanského zákoníku. Podle rozsudku Nejvyššího soudu jsou zákonná věcná břemena instituty svého druhu, vznikají ze zákona, ve veřejném zájmu a nemohou být promlčena podle ustanovení § 109 zákona č. 40/1964 Sb.

Danou problematikou se zabýval i Ústavní soud v již zmíněném nálezu sp. zn. Pl. ÚS 25/04. Stejně jako Nejvyšší soud uznal existenci zákonných věcných břemen a jejich charakter jako veřejnoprávního institutu omezení vlastnického práva:

*„Věcná břemena zřízená na základě zákona (tedy nejen podle energetického zákona) mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem označují. Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech.“*

Podle Ústavního osudu je tedy možné na zákonná věcná břemena aplikovat obecná ustanovení občanského zákoníku o věcných břemenech. V daném případě šlo o dodatečné přiznání náhrady za zákonná věcná břemena zřízená podle elektrisačního zákona č. 79/1957 Sb. Konkrétně pak soud dovodil,

že i na zákonná věcná břemena, vzhledem k tomu, že současný energetický zákon tuto problematiku neupravuje, je použitelné ustanovení § 151n odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, z kterého vyplývá, že nositel oprávnění z věcného břemene je povinen nést přiměřené náklady na zachování (údržbu) věci zatížené věcným břemenem a na jejich opravách.

### **3.3. Věcná břemena zřízená smluvní cestou popřípadě rozhodnutím správního orgánu**

#### **3.3.1. Věcná břemena smluvní**

Možnost vzniku věcných břemen uzavřením smlouvy deklaruje občanský zákoník v ustanovení § 151o. Toto ustanovení předepisuje písemnou formu pro smlouvu o vzniku věcného břemene. K nabytí práv z věcného břemene je pak nutný vklad smlouvy do katastru nemovitostí.

Smlouva musí splňovat obecné náležitosti předepsané pro právní úkony a zároveň je nutné, aby bylo věcné břemeno dostatečně vymezeno a určeno. Smlouva tedy bude uvádět, zda se jedná o věcné břemeno „in rem“ nebo „in personam“. Smlouva dále může obsahovat dobu trvání s tím, že pokud stanovena není, má se za to, že věcné břemeno je sjednáno na dobu neurčitou. Obsahem smlouvy může být i ujednání o úplatnosti. Pokud úplatnost stanovena není, má se za to, že:

*„Jestliže smlouva o zřízení věcného břemene neobsahuje žádný údaj o úplatnosti tohoto práva, pak platí, že věcné břemeno bylo sjednáno bezúplatně“<sup>54</sup>*

---

<sup>54</sup> Cit. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

### 3.3.2. Postup při uzavírání smluvních věcných břemen

Pro zřizování nových rozvodných sítí platí dnes pro provozovatele sítí v drtivé většině povinnost uzavřít s vlastníkem dotčené nemovitosti smlouvu o zřízení věcného břemene. Aby ale provozovatel sítě vůbec mohl s vlastníkem pozemku začít jednat, musí o umístění dané stavby existovat pravomocné územní rozhodnutí.

Stavební povolení ani ohlášení stavby není dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), potřeba, neboť podle ust. § 103 odst. 1 písm. b) zmíněného zákona povolení ani ohlášení nepodléhají:

*„technická infrastruktura a doprovodná technická zařízení pro rozvod vody, energií, tepla, pro zajištění služeb elektronických komunikací, pro odvádění odpadních a dešťových vod a větrání, a to*

*1. nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, včetně jejich opěrných a vytyčovacíh bodů, a telefonní budky, včetně přípojných komunikačních vedení veřejné komunikační sítě a přípojných energetických vedení, zejména pro veřejné telefonní automaty a jejich stavební úpravy;*

*2. vedení technického zařízení uvnitř budov a jejich stavební úpravy;*

*3. povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla;*

*4. zařízení, která jsou součástí nebo příslušenstvím energetické soustavy;*

*5. stavební úpravy kotelen, pokud se při nich podstatně nemění jejich parametry, topné médium nebo způsob odvodu spalin;*

*6. topné agregáty, čerpadla a zařízení pro solární ohřev vody;*

*7. stavební úpravy energetických vedení, vodovodů a kanalizací, pokud se nemění jejich trasa;*

*8. přípojky vodovodní, kanalizační a energetické v délce do 50 m,“*

V územním řízení dle ustanovení § 84 stavebního zákona tedy příslušný stavební úřad věc projedná a vydá územní rozhodnutí o umístění stavby. Aby se dotčení vlastníci nemovitostí mohli u projednávané stavby vyjádřit a byla tak

chráněna jejich vlastnická práva, jsou dle zákona účastníci řízení a mohou proti plánované trase vedení vznášet námitky, kterými se stavební úřad musí zabývat.

Po nabytí právní moci územního rozhodnutí se provozovatel rozvodných sítí obrací na dotčené vlastníky nemovitostí s návrhem na uzavření smluv o zřízení věcného břemene. Vzhledem k tomu, že ještě stavba není zrealizována a není v tuto dobu ani vypracován geometrický plán, potřebný pro určení rozsahu omezení vlastnického práva, uzavírá provozovatel s dotčeným vlastníkem nejprve smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene.<sup>55</sup> Obsahem navrhované smlouvy pak bude kromě označení smluvních stran především přesné vymezení dotčeného pozemku a výše náhrady za omezení vlastnického práva. K návrhu se pak také přiloží výkres z pravomocného územního rozhodnutí, z něhož je patrné, kudy budoucí vedení povede.<sup>56</sup>

Ohledně náhrady platí to, co již bylo napsáno v kapitole o vývoji právní úpravy v jednotlivých odvětvích. Náhrada za omezení vlastnického práva je tedy předmětem smluvního ujednání. Dohodou může být částka určena i výpočtem obecné ceny znaleckým posudkem dle ustanovení § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Zároveň je také možné zřídit smluvní věcné břemeno bez náhrady, ale pouze pokud s tím smluvní strany souhlasí.<sup>57</sup>

Pokud tedy mezi provozovatelem sítí a dotčeným vlastníkem dojde k dohodě, je smlouva o smlouvě budoucí uzavřena a nic nebrání stavbě. Po výstavbě se nové vedení zaměří, vypracuje se geometrický plán a následně se uzavře smlouva o zřízení věcného břemene.

Výše zmíněný postup je popsán tak, jak by měl ideálně probíhat. Ne vždy jde ale získat souhlas dotčeného vlastníka a to i přes to, že provozovatel rozvodných sítí disponuje pravomocným územním rozhodnutím. J. Štraus ve svém článku<sup>58</sup> uvádí nejčastější příčiny vzniků problému při zřizování nových

---

<sup>55</sup> Srov. ŠTRAUS, J. *Věcná břemena pro veřejné telekomunikační sítě*. Právní rozhledy. 2003, č. 8, str. 401.

<sup>56</sup> Srov. ŠTRAUS, J. *Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury*. Právní rozhledy. 2008, č. 10, str. 364.

<sup>57</sup> Srov. TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010, str. 78.

<sup>58</sup> ŠTRAUS, J. *Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury*. Právní rozhledy. 2008, č. 10, str. 364.

rozvodných sítí. Především tedy zmiňuje situaci, kdy vlastník nemovitosti odmítne smlouvu o smlouvě budoucí podepsat a svůj podpis podmiňuje nepřiměřenou výší náhrady. Dalším problémem může být situace, kdy vlastník zemřel a provozovatel musí počkat na výsledek dědického řízení. Nebo je vlastník nedosažitelný a to z toho důvodu, že si nevyzvedává doporučené dopisy nebo se přestěhoval, a provozovatel nemá možnost získat novou adresu z centrální evidence obyvatel. Také na vlastníka nemovitosti může být vyhlášen konkurz nebo exekuce a on tak nemá právo s dotčeným pozemkem disponovat.

S výše nastíněnými situacemi ale počítají zvláštní zákony upravující rozvodné sítě. Například telekomunikační zákon č. 127/2005 Sb. ve svém ustanovení § 104 odst. 4 uvádí:

*„Nedojde-li s vlastníkem dotčené nemovitosti k uzavření písemné smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene podle odstavce 3 nebo prokáže-li podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť, že vlastník dotčené nemovitosti není znám nebo není určen anebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo je-li vlastnictví nemovitosti sporné, či vlastník v dispozici s ní omezen, rozhodne o návrhu podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť na zřízení věcného břemene vyvlastňovací úřad podle zvláštního právního předpisu. ....“*

Úpravu vyvlastnění upravuje zákon č. 184/2006 Sb. Podle tohoto zákona je vyvlastnění přípustné, pokud provozovatel sítí učinil vše pro to, aby dotčenému vlastníkovi byl po domu nejméně 6 měsíců znám účel vyvlastnění a vlastník musí mít 60 dní na to, aby případně přijal návrh na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí.<sup>59</sup> To samozřejmě neplatí, pokud není vlastník nemovitosti znám, není znám jeho místo pobytu, nebo se mu nepodařilo doručit na známou adresu v cizině.<sup>60</sup>

Pokud jsou tedy splněny i další podmínky vyvlastnění stanovené zákonem č. 184/2006 Sb., příslušný vyvlastňovací úřad rozhodne o omezení vlastnického

---

<sup>59</sup> K tomu je nutné konstatovat, že od 1. 10. 2011 začal zákon č. 416/2009 Sb. nově platit i pro energetické (elektřina, teplo, plyn) a vodní rozvodné sítě. Tento zákon obsahuje odchylky od zákona č. 184/2006 Sb. Například pro provozovatele rozvodných sítí zjednodušuje podmínky doručování návrhu podle § 5 zákona č. 184/2006 Sb.

<sup>60</sup> Srov. § 5 odst. 3 zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene. „Uplatňuje se tak zásada „*minus in maiori continetur*“ a je dána přednost omezení vlastnického práva formou zřízení věcného břemene před zásahy do vlastnictví, které by bylo citlivější (např. *expropriace*)“<sup>61</sup> Soukromoprávní vztah odpovídající věcnému břemenu k zatíženému pozemku vzniká okamžikem uvedeným v rozhodnutí, respektive právní mocí rozhodnutí.<sup>62</sup>

Ohledně vyvlastnění je výjimečná úprava vodovodů a kanalizací v zákoně č. 274/2001 Sb. Tento zákon totiž, na rozdíl od předpisů upravujících ostatní rozvodné sítě, neobsahuje úpravu možnosti vyvlastnění v případě, že nedojde s vlastníkem nemovitosti ke zřízení smluvního věcného břemene nebo jiného práva. Proti vůli vlastníka tak nelze vodovodní nebo kanalizační přípojku na jeho nemovitosti zřídit.<sup>63</sup>

Otázku náhrady řeší vyvlastňovací zákon v ustanoveních § 10 a následujících. Výše náhrady u omezení vlastnického práva k nemovitosti zřízením věcného břemene se pak určí dle ust. § 18 zákona č. 151/1997 Sb.

### 3.3.3. Druh věcného břemene

Jedna z otázek, která vyvstává při zřizování věcných břemen, je, o jaký druh věcného břemene se bude jednat. Jedno ze základních dělení rozlišuje věcná břemena podle oprávněné osoby. Oprávnění odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti (*in rem*), nebo patří určité osobě (*in personam*), jak se dozvíme i z ustanovení § 151n odst. 1 věta druhá občanského zákoníku.

Věcná břemena *in rem* svědčí vlastníku konkrétní nemovitosti, tak zvané panující nemovitosti. Naopak nemovitost, která je věcným břemenem zatížena se označuje jako nemovitost služební. Podstatným znakem těchto věcných břemen je

---

<sup>61</sup> Cit. HANDRLICA, J. *Zřizování věcných břemen na základě rozhodnutí stavebního úřadu ve vyvlastňovacím řízení (podle energetického a telekomunikačního zákona*. Správní právo. 2007, č. 3, str. 134.

<sup>62</sup> Srov. § 151 o odst. 1 věta první zákona č. 40/1964 Sb.

<sup>63</sup> Srov. NEJVYŠŠÍ SOUD ČR. *Neoprávněná stavba podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě. K problematice vyvlastnění pozemku pro zřízení infrastrukturní sítě*. Právní rozhledy. 2010, č. 18, poznámka pod čarou č. 1.

to, že oprávnění z věcného břemene in rem přechází s vlastnictvím panující nemovitosti na každého jejího nabyvatele. Trvání těchto věcných břemen tak bude dlouhodobější (pokud není dohodou stanoveno něco jiného), protože je spojeno s existencí panující nemovitosti.

Naproti tomu u věcných břemen in personam je oprávněná konkrétná fyzická nebo právnická osoba a věcné břemeno svědčí pouze v její prospěch. Tím, že existence věcného břemene je spjata s konkrétní osobou, je ale zároveň toto oprávnění nepřevoditelné a zaniká nejpozději smrtí popřípadě zánikem oprávněné osoby.

Které věcné břemeno by se tedy na rozvodné síť hodilo lépe? Vzhledem k dlouhodobějšímu charakteru a možnosti převodu by to zřejmě byla věcná břemena in rem. Je ale otázkou, zda bychom v těchto případech našli panující nemovitost. Podle P. Baudyš<sup>64</sup> jsou pro rozvodné síť věcná břemena in rem nepoužitelná. Podle jeho názoru musí oprávnění vlastníka panující nemovitosti sloužit prospěšnějšímu užívání panující nemovitosti. Dovojuje to z ustanovení § 151p odst. 2 občanského zákoníku:

*„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.“*

Nepoužitelnost věcných břemen in rem pak P. Baudyš<sup>65</sup> poukazuje na v praxi zřizovaných věcných břemenech ve prospěch tak zvaných holdingových nemovitostí. Jednalo se o případy, kdy byla vybrána naprosto libovolná nemovitost ve vlastnictví provozovatele rozvodných sítí. Ve prospěch této nemovitosti jako nemovitosti panující pak provozovatel uzavíral věcná břemena in rem a to bez ohledu na to, že služebné nemovitosti ležely i na druhém konci České republiky. Hlavním důvodem takto zřizovaných věcných břemen pak měla být možnost převést všechna tato oprávnění prodejem příslušných vedení spolu s touto holdingovou nemovitostí. V tomto případě ale nelze mluvit o tom, že by služebné nemovitosti jakýmkoliv způsobem sloužily prospěšnějšímu užívání panující nemovitosti.

---

<sup>64</sup> BAUDYŠ, P. *Věcné břemeno a veřejnoprávní omezení*. Právní rozhledy. 2004, č. 12, str. 469.

<sup>65</sup> BAUDYŠ, P. *Věcné břemeno a veřejnoprávní omezení*. Právní rozhledy. 2004, č. 12, str. 471.



Východiskem se tak zdá zřizování věcných břemen in personam. Ustanovení § 151p občanského zákoníku (ve znění do 17. 9. 2006) stanovilo, že:

*„Patří-li právo odpovídající věcnému břemeni určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí nebo zánikem.“*

Pokud tedy došlo například k prodeji rozvodné sítě, oprávnění z věcného břemene in personam vzhledem k výše citovanému ustanovení zaniklo.

Tento problém se zákonodárce snažil řešit výjimkami na základě zákona.

Zákon č. 670/2004 Sb., který novelizoval energetický zákon č. 458/2000 Sb. v přechodných ustanoveních čl. II odst. 11 tak například stanovil, že:

*„Oprávnění k cizím nemovitostem, jakož omezení jejich užívání, která vznikla na základě smluv uzavřených souběžným držitelem licence na distribuci elektřiny a licence na obchod s elektřinou podle dosavadních předpisů, přecházejí na držitele licence na distribuci elektřiny, který vznikl v souvislosti s oddělením podle § 25a tohoto zákona.“* Stejně ustanovení pro plynárenské odvětví pak výše zmíněná novela obsahuje v ustanovení čl. II odst. 12 a odst. 13.

Výše zmíněná výjimka byla tedy jen jednorázová. V oblasti telekomunikací šel ale zákon č. 127/2005 Sb. ještě dál, když v ustanovení § 104 odst. 10 obecně deklaruje:

*„Oprávnění z věcných břemen vzniklých podle tohoto zákona, či podle předchozích právních úprav přecházejí na právní nástupce podnikatelů, zajišťujících veřejnou komunikační síť, vlastníky či nabyvatele těchto vedení, či jejich části, jsou-li tito zároveň podnikateli zajišťujícími veřejnou komunikační síť“*

Další způsob řešení právního nástupnictví přinesl zákon č. 443/2006 Sb., který mimo jiné novelizoval ustanovení § 151p odst. 4 občanského zákoníku. Podle nového znění:

*„Věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku (§ 5 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.) přecházejí při jeho převodu či přechodu na nabyvatele podniku. To platí i v případě převodu nebo přechodu takové části podniku, která může být provozována jako samostatný podnik.“*

Tím by se zdálo, že je tento problém vyřešen. Výše zmíněné znění občanského zákoníku ale nedopadá na případy, kdy dochází k prodeji části podniku, která pak nemůže být provozována jako samostatný podnik.<sup>66</sup>

Otázka přechodu oprávnění k cizím nemovitostem naopak u zákonných věcných břemen žádné problémy nevyvolává. Tato oprávnění svědčí druhově vymezeným subjektům, určených speciálními zákony. Oprávněními ze zákonných věcných břemen tak disponuje vždy ten subjekt, který odpovídá druhovému vymezení oprávněného v konkrétním právním předpisu.<sup>67</sup> Ačkoliv by tedy nebylo nutné upravovat přechod těchto oprávnění v zákoně, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, obsahuje výslovnou úpravu v ustanovení § 7 odst. 6:

*„Práva a povinnosti podle odstavců 1 až 5 přecházejí na právní nástupce stavebníka, vlastníka a provozovatele vodovodu nebo kanalizace, jakož i na právní nástupce vlastníků pozemků a staveb.“*

### **3.4. Zvláštní situace u zřízení stavby bez souhlasu dotčeného vlastníka dle zákona č. 151/2000 Sb.**

Zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, poskytoval provozovatelům rozvodných sítí určitou cestu, jak za situace, kdy nebyla možná dohoda s dotčeným vlastníkem, zřízovat stavby ještě před rozhodnutím správního úřadu o zřízení věcného břemene vyvlastněním.

Pokud chtěl provozovatel sítí zřídit nové vedení za účinnosti výše zmíněné úpravy, měl dle ustanovení § 91 odst. 3 uzavřít s dotčeným vlastníkem dohodu o zřízení věcného břemene a to výslovně **před zahájením stavby**. Až pokud by k dohodě nedošlo, měl o zřízení věcného břemene a náhradě za něj rozhodnout příslušný stavební úřad. Pokud ale mělo dojít k zřízení věcného břemene rozhodnutím stavebního úřadu, zákon se už o nutnosti čekat s výstavbou

---

<sup>66</sup> Srov. HANDRLICA, J. *K některým aspektům stávající právní úpravy zřizování a provozu veřejné technické infrastruktury na cizích nemovitostech*. Právní rozhledy. 2008, č. 18, str. 676.

<sup>67</sup> Srov. HANDRLICA, J. *K některým aspektům stávající právní úpravy zřizování a provozu veřejné technické infrastruktury na cizích nemovitostech*. Právní rozhledy. 2008, č. 18, str. 676.

nezmiňoval. Tehdy platný stavební zákon č. 50/1976 Sb., který obsahoval úpravu vyvlastnění, pak navíc v ustanovení § 108 odst. 1 uváděl, že:

„*Pozemky, stavby a práva k nim, potřebné pro uskutečnění staveb...*“, z čehož vyplývá, že stavební zákon dovoloval vyvlastnění pouze před realizací stavby. Tento rozpor se pak stal předmětem soudních sporů:<sup>68</sup>

V praxi pak došlo k situaci, kdy provozovatel v rámci projektu 500 km dlouhého vedení nebyl schopen získat souhlas vlastníků na několika málo pozemcích a to například kvůli požadavku vlastníka na, dle názoru provozovatele, nepřiměřenou náhradu. Provozovatel pak z důvodu termínu dokončení celého projektu položil vedení i na těchto pozemcích s tím, že oprávnění k zřízení a provozování těchto staveb získá dodatečně rozhodnutím stavebního úřadu. Své jednání provozovatelé opravňovali podle ustanovení § 3 občanského zákoníku, podle kterého výkon vlastnického práva nesmí být v rozporu s dobrými mravy a čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, podle něhož vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy<sup>69</sup>

Když pak ale provozovatelé sítí chtěli zpětně zřídit věcná břemena rozhodnutími stavebních úřadů, nebylo jim úřady vyhověno. Stavební úřady tyto návrhy odmítaly s odkazem na ustanovení § 108 stavebního zákona a odkazovaly provozovatele na civilní soudy a na ustanovení o neoprávněné stavbě § 135c občanského zákoníku.<sup>70</sup> Podle J. Štrause<sup>71</sup> se ale ze strany stavebních úřadů jednalo o chybné právní posouzení. Stavební zákon je v tomto případě zákonem obecným a ustanovení telekomunikačního zákona mají přednost jako zákon speciální. To, že v telekomunikačním zákoně nebyla vyjádřena nutnost čekat s realizací stavby až do doby rozhodnutí stavebního úřadu, byl dle názoru J. Štrause, publikovaného v Právních rozhledech č. 2 z roku 2011 na straně 64, záměr zákonodárce. Podle tohoto názoru zákonodárce předvídal, že by stavební úřady mohly být touto agendou zahlceny a s ohledem na riziko prodlení

---

<sup>68</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 692/2010.

<sup>69</sup> Srov. ŠTRAUS, J. *Ještě jednou o veřejné technické infrastrukturu*. Právní rozhledy. 2011, č. 2, str. 64.

<sup>70</sup> Srov. ŠTRAUS, J. *Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury*. Právní rozhledy. 2008, č. 10, str. 365.

<sup>71</sup> Srov. ŠTRAUS, J. *Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury*. Právní rozhledy. 2008, č. 10, str. 365.

realizovaných projektů umožnil právě výše zmíněný postup, který provozovatelé využili.

Výše zmíněný výklad by pak vyhovoval i požadavku směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2002/21/ES, který ve svém čl. 11 odst. 1 pro telekomunikační odvětví stanoví:

*„Členské státy zajistí, aby příslušný orgán při posuzování:*

*- žádosti o udělení práv na instalování zařízení na veřejném nebo soukromém majetku, nad nebo pod ním, podniku oprávněnému zajišťovat veřejné komunikační sítě, nebo*

*- žádosti o udělení práv na instalování zařízení na veřejném nebo soukromém majetku, nad nebo pod ním, podniku oprávněnému zajišťovat neveřejné sítě elektronických komunikací,*

*postupoval takto:*

*- jednal na základě průhledných a veřejně přístupných postupů uplatňovaných bez diskriminace **a neprodleně** a*

*- dodržoval zásady průhlednosti a nediskriminace při spojování podmínek s jakýmkoli takovými právy.“*

Provozovatelé rozvodných sítí tedy uvedená zamítavá stanoviska stavebních úřadů napadli a o celé věci rozhodoval i Nejvyšší správní soud ČR, který ve svém rozsudku sp. zn. 5 As 11/2003 dovodil, že:

*„Příslušný stavební úřad nemůže zamítnout návrh na zřízení věcného břemene podle § 91 odst. 3 zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů, jen s poukazem na skutečnost, že žádost je podána až po provedené pokládce telekomunikační sítě.“*

1. 5. 2005 nabyl účinnosti nový telekomunikační zákon č. 127/2005 Sb. Tento předpis již nedovoloval dvojí výklad tak jako zákon předchozí. V ustanovení § 104 odst. 4 zákon jasně stanovil, že pokud nedojde k úpravě vzájemných právních vztahů mezi provozovatelem sítě a dotčeným vlastníkem cestou smluvního věcného břemene, a bude tedy nutné požádat o zřízení věcného břemene stavební úřad, pak:

*„...Podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť může vykonávat oprávnění uvedená v rozhodnutí obecného stavebního úřadu o omezení vlastnického práva k dotčené nemovitosti ke dni nabytí právní moci tohoto rozhodnutí obecného stavebního úřadu.“*

Pro stavby zřízené podle předchozího zákona ale platilo ustanovení § 147 odst. 2 zákona č. 127/2005 Sb., které stanovilo:

*„Nedošlo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona mezi podnikatelem a vlastníkem nemovitosti k dohodě pro výkon oprávnění podle § 90 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 151/2000 Sb. nebo k dohodě o náhradě za omezení vlastnického práva, rozhodne o zřízení věcného břemene a o výši náhrady obecný stavební úřad podle tohoto zákona.“*

Ostatně na toto ustanovení odkazoval i Nejvyšší správní soud ve výše zmíněném rozsudku sp. zn. 5 As 11/2003, který byl zveřejněn ve sbírce rozhodnutí NSS pod číslem 630 ve sbírce 9/2005, čímž soud aplikoval své rozhodnutí i na nový telekomunikační zákon č. 127/2005 Sb.<sup>72</sup>

Zákon č. 186/2006 Sb., který novelizoval telekomunikační zákon č. 127/2005 Sb. v podstatě ale popřel naposledy zmiňovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu. Změněno bylo ustanovení § 147 odst. 2 zákona č. 127/2005 Sb. na znění:

*„Nedošlo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona mezi podnikatelem a vlastníkem nemovitosti k dohodě pro výkon oprávnění podle § 90 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 151/2000 Sb. a, k dohodě o náhradě za omezení vlastnického práva, rozhodne o zřízení věcného břemene a o výši náhrady vyvlastňovací úřad podle tohoto zákona, **pokud s výkonem oprávnění nebylo započato.**“*

Zajímavé také je, že zmíněná novela na jedné straně zakázala zpětné zřízení věcného břemene vyvlastňovacím úřadem v telekomunikačním zákoně a na druhé pak ten samý postup zavedla do zákona o pozemních komunikacích. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, tak obsahuje ustanovení § 17 odst. 2, který stanoví:

---

<sup>72</sup> Srov. ŠTRAUS, J. *Ještě jednou o veřejné technické infrastruktuře*. Právní rozhledy. 2011, č. 2, str. 65.

*„Jestliže byla zřízena stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku a vlastníku této stavby se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku, je příslušný speciální stavební úřad oprávněn na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě.“*

V současné době se v této kapitole nastíněným problémem zabýval i Nejvyšší soud ČR ve svém usnesení sp. zn. 22 Cdo 692/2010. S odkazem na výše zmíněné novelizované znění § 147 odst. 2 zákona č. 127/2005 soud dovodil, že:

*„Jestliže stavebník zřídí stavbu podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě na cizím pozemku, ač na to nemá právo, je vypořádání právního vztahu vzniklého v důsledku této neoprávněné stavby podle § 135c obč. zák. v pravomoci soudu.“*

### **3.5. Závazkoprávní řešení**

Jak již bylo napsáno výše, řeší se dnes právní vztahy provozovatelů rozvodných sítí a dotčených vlastníků nemovitostí primárně zřízením smluvního věcného břemene a popřípadě zřízením věcného břemene rozhodnutím příslušného vyvlastňovacího úřadu. Není to ovšem jediný způsob, jak zajistit výstavbu a provoz nových rozvodných sítí.

Pokud se totiž jedná o výstavbu koncového vedení např. ke stavbě sloužící jen vlastníkovu nemovitosti, nejde ve skutečnosti o omezení vlastnického práva a znehodnocení nemovitosti, ale naopak o zhodnocení v zájmu vlastníka dotčené nemovitosti. V takovémto případě se tedy pravděpodobně nebude ani vyplácet náhrada a není potřeba zřizovat věcné břemeno. Situace se totiž dá vyřešit písemnou dohodou, například nájemní smlouvou mezi provozovatelem a vlastníkem dotčené nemovitosti. Na druhou stranu půjde „jen“ o obligační

závazek mezi smluvními stranami, ale dá se předpokládat, že i nástupce vlastníka nemovitosti bude mít zájem na tom, aby rozvodné sítě na jeho pozemku trvaly.<sup>73</sup>

Tento postup je výslovně dovolen v ustanovení § 104 odst. 3 druhá věta zákoně č. 127/2005 Sb., kde zákon stanoví:

*„Na návrh podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť je možno k zajištění výkonu oprávnění uvedených v odstavcích 1 písm. b) a c) a 2 písm. b) a c) s vlastníkem dotčené nemovitosti uzavřít i jinou písemnou smlouvu.“*

Výslovně tento způsob úpravy obsahuje pouze zákon o elektronických komunikacích. J. Štraus ale ve svém článku<sup>74</sup> s odkazem na čl. 2 odst. 3 listiny základních práv a svobod nevyklučuje možnost aplikovat tento způsob úpravy vztahů provozovatelů sítí a vlastníků nemovitostí i na jiná odvětví rozvodných sítí.

Možnost uzavřít i jinou dohodu, než smluvní věcné břemeno není ale dle mého názoru použitelná u všech sítí. Jak již bylo řečeno výše, výslovné povolení tohoto postupu upravuje pouze zákon č. 127/2005 Sb. Naproti tomu energetický zákon č. 458/2000 Sb. provozovatelům přímo ukládá povinnost věcné břemeno uzavřít.<sup>75</sup> U těchto sítí tedy dle mého názoru jiné řešení nepřipadá v úvahu. Opakem energetického zákona je pak zákon č. 274/2001 Sb. Vzhledem k tomu, že se zákon o povinnosti zřídit věcné břemeno vůbec nezmiňuje, je tedy možné zajistit si právo i jiným způsobem než jen zřízením věcného břemene.

### **3.6. Ochranná pásma**

Speciální zákony upravující rozvodné sítě obsahují také úpravu ochranných pásem. Ačkoliv na první pohled mají ochranná pásma s věcnými břemeny, zvláště se zákonnými věcnými břemeny, některé znaky společné, jedná se o odlišný právní institut. Stejně jako věcná břemena i ochranná pásma omezují vlastníka nemovitosti, omezení vychází ze zákona (stejně jako u zákonných

---

<sup>73</sup> Srov. ŠTRAUS, J. *Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury*. Právní rozhledy. 2008, č. 10, str. 364.

<sup>74</sup> ŠTRAUS, J. *Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury*. Právní rozhledy. 2008, č. 10, str. 364.

<sup>75</sup> Srov. Např. §24 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb.

věcných břemen), ale na rozdíl od věcných břemen nesvědčí konkrétnímu oprávněnému. Dalo by se argumentovat, že ani u zákonných věcných břemen nenajdeme konkrétního oprávněného. Ve speciálních zákonech ale nalezneme alespoň druhové určení jako např. provozovatel přenosové soustavy.<sup>76</sup> U ochranných pásem navíc nenajdeme ani konkrétního povinného, protože působí erga omnes a zatěžují tak každého vlastníka dotčené nemovitosti.<sup>77</sup>

Obecnou úpravu ochranných pásem bychom našli v § 83 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který popisuje funkci územního rozhodnutí, jímž ochranné pásmo vzniká: „*Rozhodnutí o ochranném pásmu chrání stavbu, zařízení nebo pozemek před negativními vlivy okolí nebo chrání okolí stavby či zařízení nebo pozemku před jejich negativními účinky*“.

Podobně pak ochranná pásma popisuje i učebnice správního práva: „*Ochranné pásmo je území vymezené v okolí určitého objektu s cílem chránit tento objekt před nepříznivými vlivy z okolí, nebo s cílem chránit okolí před nepříznivými vlivy, které mají původ v daném objektu.*“<sup>78</sup>

Konkrétní ochranná pásma pak nalezneme v příslušných speciálních zákonech. Například energetický zákon č. 458/2000 Sb. ochranné pásmo pro elektroenergetické odvětví u nadzemního vedení vymezuje v ustanovení § 46 odst. 3 a to jako souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedení po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany přesně uvedené vzdálenosti, jejichž velikost se dozvíme v ustanoveních písm. a) až g) naposledy citovaného ustanovení.

Co se týče náhrady za ochranná pásma, speciální zákony upravující rozvodné sítě žádnou nepřiznávají. Podle J. Trunečka<sup>79</sup> ale náhrada, která je součástí smlouvy o zřízení věcného břemene, v sobě automaticky zahrnuje i kompenzaci za omezení vyplývající z ochranného pásma.

---

<sup>76</sup> Srov. §24 zákona č. 458/2000 Sb.

<sup>77</sup> Srov. BRADÁČ, A. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009, str. 99.

<sup>78</sup> Cit. HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo - Obecná část. 7.* vydání. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 354.

<sup>79</sup> TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010, str. 45.



## **4. Srovnání s právní úpravou Velké Británie**

V této kapitole se zaměřuji pouze na právní úpravu Velké Británie (Anglie, Skotsko a Wales). Ačkoliv jsou rozdíly v právní terminologii i v rámci jednotlivých zemí<sup>80</sup>, je následující výklad použitelný obecně pro celou Velkou Británii.

Obsahem této kapitoly je výčet a stručná charakteristika jednotlivých právních institutů, které provozovatelé sítí používají k zajištění práva stavět a provozovat rozvodné sítě na nemovitostech jiných osob.

### **4.1. Easements**

„Easements“ jako právní institut je nejvíce podobný věcným břemenům in rem, podle našeho občanského zákoníku. Jde také o právo, které omezuje vlastníka jedné nemovitosti ve prospěch vlastníka nemovitosti jiné. Obsahem pojmu „easements“ se zabýval Odvolací soud Anglie a Walesu (Court of Appeal) ve svém rozhodnutí Re Ellenborough Park [1955] EWCA Civ 4. Ačkoliv soud pojem přímo nedefinoval, vyslovil 4 pravidla, podle kterých lze „easements“ popsat:

1) Aby se jednalo o „easement“, musí existovat tzv. panující nemovitost, v jejíž prospěch je právo zřízeno, a tzv. služebná nemovitost, která je naopak právem zatížena;

2) Dále musí platit, že vlastníci služebné a panující nemovitosti jsou rozdílné osoby;

3) Právo musí být zřízeno ve prospěch nemovitosti a ne pouze v prospěch konkrétního vlastníka.

4) Právo musí být zřízeno předepsaným způsobem (deed<sup>81</sup>).

---

<sup>80</sup> Např. Skotský název pro institut „easement“ je „servitude“.

<sup>81</sup> Srov. Law of Property Act 1925, section 52.(1).

Dle výše zmíněného bodu 4) musí být tedy právo zřízeno ve formě „deed“. Tuto formu definuje zákon<sup>82</sup> jako listinu, která musí být podepsána zřizovatelem za přítomnosti svědka (popřípadě podepsána osobou jinou za přítomnosti zřizovatele a dvou svědků) a doručena.

„Easement“ může být zřízen na dobu určitou nebo neurčitou. Za jeho zřízení náleží vlastníkovi nemovitosti jednorázová náhrada. Stejně jako věčné břemeno *in rem*, i u „easement“ nemá změna vlastníka nemovitosti vliv na trvání práva.<sup>83</sup> Dle zákona se také „easement“ zřízená formou „deed“ zapisují do katastru nemovitostí (Land Registry).<sup>84</sup>

Právo garantované „easement“ může, kromě uplynutí doby u práva zřízeného na dobu určitou, zaniknout jen jedním z následujících způsobů:

- 1) Vlastníkem panující i služební nemovitosti se stane stejná osoba;
- 2) Vlastník panující nemovitosti se práva výslovně vzdá, a to opět formou „deed“;
- 3) Vlastník panující nemovitosti se práva vzdá konkludentně.<sup>85</sup>

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že „easements“ jsou pro zajištění práva zřídit a provozovat rozvodné sítě na cizí nemovitosti vhodná díky svému trvalému charakteru. Právo totiž nemůže zaniknout proti vůli vlastníka panující nemovitosti.

## **4.2. Wayleaves**

Pojem „wayleave“ není v právní úpravě nijak definován. Slovník<sup>86</sup> tento pojem překládá jako služebnost cesty, nebo právo užívat cestu. Na první pohled se může zdát zvláštní, že právní institut, který má zajišťovat vedení rozvodných sítí po cizích pozemcích, se nazývá právě takto. Tento institut se ale původně

---

<sup>82</sup> Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989, section 1.(3).

<sup>83</sup> Srov. MACKENZIE, Judith-Anne. *Textbook on land law*. 8th edition. London: Blackstone Press Limited, 1999, str. 452.

<sup>84</sup> Srov. Land Registration Act 2002, section 27.(2)(d).

<sup>85</sup> Srov. CAVENDISH. *Land Lawcards*. 4th edition. London: Cavendish Publishing Limited, 2004, str. 87.

<sup>86</sup> OHEROVÁ, Jana. *Anglicko-český právní slovník*. Praha: Linde, 2005.

skutečně používal pro zajištění práva užívat cestu. První zmínku o „wayleaves“ nalezneme ve sbírce rozhodnutí z roku 1840. V té době se jako „wayleaves“ označovalo právo používat již existující železnice za účelem dodávky uhlí z dolů k zákazníkům.<sup>87</sup> Později se jako „wayleaves“ začala označovat i práva související se zřizováním rozvodných sítí.

„Wayleave“ je možné definovat jako dohodu mezi provozovatelem sítě a vlastníkem pozemku, na základě které může provozovatel sítě užívat pozemek sjednaným způsobem. Tato dohoda může být uzavřena písemně nebo ústně. Provozovatel sítě pak majiteli pozemku platí roční poplatek.<sup>88</sup>

Na rozdíl od „easements“ lze „wayleave“ zřídit jen na dobu určitou. Výhodou „wayleave“ je skutečnost, že k zřízení vedení není potřeba služebná ani panující nemovitost. Na druhou stranu není „wayleave“ trvalého charakteru, neboť nelze zřídit na dobu neurčitou a vlastník nemovitosti může dohodu vypovědět. Velkým rozdílem oproti „easement“ také je, že „wayleave“ váže pouze vlastníka, který dohodu uzavřel, a nepřechází tedy při převodu nebo přechodu vlastnického práva. Posledním velkým rozdílem je absence zápisu „wayleaves“ do katastru nemovitostí (Land Registry).<sup>89</sup>

Z výše uvedeného tedy vyplývají způsoby zániku „wayleave“, které předpokládá i zákon<sup>90</sup>:

- 1) Uplynutím doby, na kterou bylo právo zřízeno;
- 2) Vypovězení práva vlastníkem nemovitosti podle podmínek dohody;
- 3) Změnou v osobě vlastníka nemovitosti.

Pokud dojde k některé výše uvedené skutečnosti a právo zanikne, může provozovatel dle zákona požádat o zřízení tzv. „necessary wayleave“ nebo o „compulsory purchase order“<sup>91</sup>, o kterých bude pojednáno dále.

---

<sup>87</sup> Srov. HAMER, CH., G. O'BRIEN. *Electricity Wayleaves, Easements and Consents: Litigation Practice and Procedure*. London: Taylor & Francis Ltd, 2007, str. 35.

<sup>88</sup> Srov. HUTCHISON, N. E., ROWAN-ROBINSON, J. *Utility wayleaves: a legislative lottery?* London: RICS Research Foundation, 2000, str. 6.

<sup>89</sup> Srov. HAMER, CH., G. O'BRIEN. *Electricity Wayleaves, Easements and Consents: Litigation Practice and Procedure*. London: Taylor & Francis Ltd, 2007, str. 45.

<sup>90</sup> Např. Electricity Act 1989, schedule 4, paragraph 8. (1).

<sup>91</sup> Např. Electricity Act 1989, schedule 4, paragraph 8. (3).

### **4.3. Compulsory powers**

„Compulsory powers“ jsou práva, která mohou vzniknout na základě rozhodnutí příslušného orgánu veřejné moci i bez souhlasu dotčeného subjektu. V případě rozvodných sítí jsou to právní instituty „necessary wayleave“ a „compulsory purchase order“. Orgánem veřejné moci pak bude příslušný „Secretary of State“.

#### **4.3.1. Compulsory purchase order**

Tento institut je v podstatě srovnatelný s institutem vyvlastnění. Jde o odejmutí vlastnického práva pro výstavbu rozvodných sítí za náhradu. Pokud chce provozovatel sítě využít této cesty, musí podat žádost u příslušného „Secretary of State“. „Compulsory purchase order“ je nejvíce využíván při plánované výstavbě elektráren, nebo při pokládce podzemních kabelů.<sup>92</sup> Například u elektrického vedení se příslušná zákonná úprava, která provozovatelům sítě umožňuje využití tohoto institutu, nachází v Electricity Act 1989, schedule 3, paragraph 1.

#### **4.3.2. Necessary wayleave**

„Necessary wayleave“ je dalším institutem, kterým může „Secretary of State“ po příslušném řízení přiznat provozovateli sítě právo vést rozvodné sítě po cizí nemovitosti, a to bez nutnosti souhlasu jeho majitele. Právní úprava pro např. elektrické vedení je obsažena v Electricity Act 1989, schedule 4, paragraph 6 a 8.

Při zřizování nových sítí využívají provozovatelé sítí institut „necessary wayleave“ až když se s vlastníkem nemovitosti nelze domluvit na zřízení méně formálního dobrovolného „wayleaves“ nebo „easement“. Aby ale provozovatel

---

<sup>92</sup> Srov. UNITED KINGDOM. DEPARTMENT OF ENERGY AND CLIMATE CHANGE. *Application to Secretary of State for Energy & Climate Change for the grant of a necessary (compulsory) electricity wayleave in England and Wales - Guidance for applicants and landowners and/or occupiers* (online). DECC, 2010, str. 5. Dostupné z: <http://www.decc.gov.uk>

mohl o „necessary wayleave“ u „Secretary of State“ zažádat, musí splnit několik podmínek:

1) Provozovatel sítě musí vlastníkovi dotčené nemovitosti doručit písemnou výzvu k souhlasu s „necessary wayleave“. Vlastník nemovitosti má pak 21 dní na vyjádření;

2) Vlastník dotčené nemovitosti nedal souhlas se zřízením „necessary wayleave“, nebo ho podmiňuje takovými okolnostmi, se kterými provozovatel sítě nesouhlasí.<sup>93</sup>

U nově zřizovaných sítí platí ohledně zřízení „necessary wayleave“ jedna výjimka. Pokud se vedení zřizuje přes stavby určené k trvalému obývání<sup>94</sup>, nelze podle zákona „necessary wayleave“ zřídit.<sup>95</sup> V případě nutnosti vést vedení přes tyto stavby je nejdříve nutné, aby provozovatel sítě s vlastníkem nemovitosti uzavřel dobrovolné „wayleave“. Pokud by mělo toto „wayleave“ zaniknout, může provozovatel zažádat o „necessary wayleave“, protože zmíněný zákaz již platit nebude.

Institut je využíván i u již existujících sítí. Jak již bylo napsáno výše, je zřízení „necessary wayleave“ možným řešením situace, kdy dobrovolné „wayleave“ z některého výše uvedeného důvodu zaniká.

„Necessary wayleave“ je v zákoně<sup>96</sup> definované jako souhlas daný provozovateli sítě jednak ke zřízení a provozování rozvodné sítě nad nebo pod zemí a jednak k možnosti provozovatele vstupovat na pozemek za účelem kontroly, oprav, údržby, přemístění či odstranění sítě.

Na rozdíl od dobrovolného „wayleave“ může být „necessary wayleave“ zřízeno pouze písemnou formou. Další rozdíl je v tom, že „necessary wayleave“ se neváže na osobu vlastníka, ale na nemovitost, a jako takové při změně vlastníka

---

<sup>93</sup> Např. Electricity Act 1989, schedule 4, paragraph 6. (1).

<sup>94</sup> Jedná se o pojem „dwelling“, který je pro účely tohoto ustanovení definován v Electricity Act 1989, schedule 4, paragraph 6. (8) jako: budova nebo část budovy, která je obydlena, nebo je k bydlení určena. Současně se tento pojem vztahuje i na zahrady, dvory, hospodářská stavení a další příslušenství, které se obvykle užívá spolu s hlavní budovou.

<sup>95</sup> Např. Electricity Act 1989, schedule 4, paragraph 6. (4).

<sup>96</sup> Např. Electricity Act 1989, schedule 4, paragraph 6. (1) a 6.(2).

nemovitosti nezaniká. Stejně jako dobrovolné „wayleave“ se ale ani „necessary wayleave“ nezapisuje do katastru nemovitostí (Land Registry).<sup>97</sup>

Za zřízení „necessary wayleave“ náleží vlastníkovvi nemovitosti náhrada, která může být na rozdíl od dobrovolného „wayleave“ vyplácena jako roční poplatek, nebo jako jednorázová náhrada.<sup>98</sup>

---

<sup>97</sup> Srov. HAMER, CH., G. O'BRIEN. *Electricity Wayleaves, Easements and Consents: Litigation Practice and Procedure*. London: Taylor & Francis Ltd, 2007, str. 10.

<sup>98</sup> Srov. HAMER, CH., G. O'BRIEN. *Electricity Wayleaves, Easements and Consents: Litigation Practice and Procedure*. London: Taylor & Francis Ltd, 2007, str. 134.

## **5. Zákonná úprava de lege ferenda**

V době psaní této práce byl již návrh nového občanského zákoníku schválen oběma komorami parlamentu a podepsán prezidentem republiky. Kodex, který by měl dle návrhu nabýt účinnosti k 1. lednu 2014, zásadně změní mnoho oblastí soukromého práva. Je tedy nutné zkoumat, zda se tyto změny dotknou i oprávnění provozovatelů rozvodných sítí.

Velkou změnou projdou samotná věcná břemena. Nový občanský zákoník totiž obnovuje klasické dělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Podstatou služebností je, že vlastník určité věci má povinnost ve prospěch jiného něco strpět, nebo něčeho se zdržet. Jak ale upozorňuje důvodová zpráva,<sup>99</sup> součástí některých služebností jsou spojena i určitá vedlejší plnění. Z toho důvodu zákoník obsahuje v § 1249 formulaci: *„Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu.“* Pro reálná břemena naopak platí, že vlastník zatížené věci je zavázán k určitému konání.

Nový občanský zákoník obsahuje demonstrativní výčet některých pozemkových služebností. Jako první ve výčtu uvádí zákon právě služebnost inženýrské sítě. Nový občanský zákoník pak tuto služebnost definuje jako: *„Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě“<sup>100</sup>*

Občanský zákon dále stanovuje, že si strany, které služebnost inženýrské sítě sjednávají, mohou dohodnout, že provozovatel rozvodné sítě může na zatíženém pozemku navíc zřídit a provozovat potřebné obslužné zařízení, provádět na síti modernizace či zlepšovat její výkonnost. Dále je upravena

---

<sup>99</sup> Srov. Důvodová zpráva k § 1248 až 1250. POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY, od 2010, VI. volební období. *Sněmovní tisk č. 362/0, část č. 1: Vládní návrh na vydání občanského zákoníku* (online). Dostupné z: <http://www.psp.cz>

<sup>100</sup> Cit. § 1258 odst. 1. POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY, od 2010, VI. volební období. *Sněmovní tisk č. 362/0, část č. 1: Vládní návrh na vydání občanského zákoníku* (online). Dostupné z: <http://www.psp.cz>

povinnost provozovatele sítě zpřístupnit vlastníkovvi zatíženého pozemku dokumentaci o síti v ujednaném rozsahu, a pokud ujednán není, tak v takovém, jaký je nutný k ochraně vlastnickových oprávněných zájmů. Zákonná úprava se pak ještě zaměřuje na úpravu situace, kdy při náhlém poškození sítě je nutné bez odkladu vstoupit na pozemek a závadu opravit. Zákon stanoví, že tak lze učinit i bez předchozího projednání s vlastníkem pozemku, ale je nutné dotčené osoby o tom neprodleně vyrozumět a místo opravy označit a zabezpečit. Po skončení těchto prací je pak provozovatel sítě povinen na vlastní náklad uvést zatížený pozemek do předešlého stavu a nahradit případnou škodu vzniklou provedenými pracemi.

Ačkoliv se v novém občanském zákoníku mluví o zřizování služebnosti inženýrských sítí pouze k pozemkům, je podle důvodové zprávy<sup>101</sup> možné na základě analogie zřídit služebnost i k jiné nemovité věci. Zařazením služebnosti inženýrských sítí do katalogu pozemkových služebností reaguje nový občanský zákoník na požadavek praxe vyčlenit tento institut mimo obecné služebnosti.<sup>102</sup> Úprava je také již na první pohled velmi dispoziitivní a ustanovení mají spíše podpůrný charakter. Záležet tedy bude především na tom, co si konkrétně strany při zřizování služebnosti dohodnou.

Služebnost inženýrských sítí se tak po účinnosti nového občanského zákoníku stane párovým ustanovením k jednotlivým speciálním zákonům, které rozvodné sítě upravují. Zákoník ale pro úpravu právních vztahů mezi provozovatelem a vlastníky nemovitostí může nabídnout i jiné postupy. Například budou strany moci využít nájem předmětných nemovitostí, což bude podle mého názoru vhodné u koncových vedení na pozemku jednotlivých spotřebitelů. Vzhledem k potřebě elektřiny a dalších energií bude totiž v zájmu koncového spotřebitele a zároveň vlastníka nemovitosti existence těchto vedení. Další možností, jak zabezpečit právo provozovatelů rozvodných sítí zřizovat a provozovat ty to sítě, pak může být i právo stavby. Právo stavby je podle nového občanského zákoníku zvláštní věcné právo k cizí věci, které umožňuje

---

<sup>101</sup> Srov. Důvodová zpráva k § 1258 až 1289. POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY, od 2010, VI. volební období. *Sněmovní tisk č. 362/0, část č. 1: Vládní návrh na vydání občanského zákoníku* (online). Dostupné z: <http://www.psp.cz>

<sup>102</sup> Srov. Důvodová zpráva k § 1258 až 1289. POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY, od 2010, VI. volební období. *Sněmovní tisk č. 362/0, část č. 1: Vládní návrh na vydání občanského zákoníku* (online). Dostupné z: <http://www.psp.cz>



stavebníkovi mít stavbu na pozemku jiného vlastníka. Toto právo souvisí s návratem nového občanského zákoníku k zásadě „superficies solo cedit“ vyjádřené v § 499 odst. 1.

Využití jiného institutu než služebnosti k zřízení a provozování rozvodných sítí je ovšem podmíněné změnou dosavadních speciálních zákonů upravující rozvodné sítě. Jak jsem již napsal v kapitole 3.5, je podle mého názoru postup provozovatelů sítí jinak než zřízením věcného břemen možný jen v případě zákona č. 274/2001 Sb. a částečně zákona č. 127/2005 Sb. Dle mého názoru by do budoucna bylo vhodné změnou speciálních zákonů povolit uspořádání právních vztahů mezi provozovateli sítí a dotčenými vlastníky nemovitostí pomocí jiných právních institutů u všech odvětví rozvodných sítí.

Předcházející odstavec navíc nepřímou demonstruje jeden z problémů současné právní úpravy. Dle mého názoru by bylo do budoucna vhodné sjednotit úpravu týkající se rozvodných sítí v jednotlivých speciálních zákonech. Myslím si, že většina rozdílů v úpravách jednotlivých sítí není důvodná a unifikace oprávnění provozovatelů rozvodných sítí by přispěla k celkové přehlednosti dané problematiky.

Ohledně oprávnění provozovatelů rozvodných sítí zřizovat a provozovat sítě na cizích nemovitostech tedy nový občanský zákoník pokračuje v nastaveném vývoji a jasně preferuje zajištění těchto práv soukromoprávní cestou. Podle mého názoru je tato cesta pro rozvodné sítě vhodná. I když samozřejmě chápu veřejný zájem na budování předmětných sítí, poskytuje podle mě soukromoprávní řešení vhodnější ochranu práv dotčených vlastníků nemovitostí. Veřejný zájem na budování sítí je pak dle mého názoru vhodně zabezpečen možností zřídit věcné břemeno rozhodnutím správního orgánu díky vyvlastňovacímu řízení. Na druhou stranu je odborná veřejnost<sup>103</sup> často toho názoru, že soukromoprávní institut věcných břemen se na zřizování a provozování rozvodných sítí nehodí. Argumentují průtahy, které mohou vzniknout, pokud se provozovatel nemůže s vlastníkem dotčeného pozemku dohodnout, a ten pak využívá četné opravné prostředky, které mu dle našeho právního řádu přísluší. Je proto voláno po návratu zákonných věcných břemen i pro zřizování a provozování sítí, či vytvoření

---

<sup>103</sup> Např. TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010, ŠTRAUS; J. *Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury*. Právní rozhledy. 2008, č. 10.

nového veřejnoprávního institutu, který by dostatečně odrážel a chránil veřejný zájem na stavbách těchto sítí. Argumentace ohledně průtahů je pochopitelná. Stavba rozvodných sítí je totiž často velmi rozsáhlý projekt, jehož realizace je velmi náročná jak po stránce finanční tak i organizační. Časové prodlevy v realizaci jednotlivých úseků sítě tak mohou způsobit značné škody. Dle mého názoru by bylo vhodnější, soustředit se na zlepšení a urychlení vyvlastňovacího zřízení namísto opuštění cesty soukromoprávních věcných břemen (při současném zachování opravných prostředků a ochrany práv vlastníka nemovitostí). V tomto směru jako pozitivní vidím rozšíření působnosti zákona č. 416/2009 Sb. i na sítě vodní a energetické (elektrina, teplo, plyn).

## ZÁVĚR

Předmětem předkládané diplomové práce jsou oprávnění provozovatelů rozvodných sítí, která jsou jim přiznána ze zákona. Tato oprávnění provozovatelům umožňují zřizovat a provozovat své sítě na cizích pozemcích. V době účinnosti Obecného občanského zákoníku teorie označovala tato oprávnění jako zákonné služebnosti. Po nabytí účinnosti občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. a nahrazení služebností věcnými břemeny se i oprávnění provozovatelů rozvodných sítí začala nazývat zákonná věcná břemena.

Zákonné služebnosti i zákonná věcná břemena jsou charakteristické převažujícím veřejnoprávním charakterem. Na základě pravomocného povolení stavby příslušným správním orgánem tak měl provozovatel sítě přímo ze zákona oprávnění postavit a provozovat na cizím pozemku své vedení. Upřednostňován tak byl veřejný zájem na existenci těchto vedení a ochrana práv vlastníků nemovitostí naopak ustupovala do pozadí. Tento přístup se odrážel i v pojetí náhrad za omezení vlastnických práv dotčených osob. Například zákon č. 79/1957 Sb. tak stanovil, že provozovatelé sítí nejsou povinni za výkon oprávnění plynoucích ze zákonných břemen poskytovat náhradu.

Jak se společnost vyvíjela, začal být kladen čím dál tím větší důraz na ochranu soukromého vlastnictví. Tento vývoj se projevil i v přístupu zákonodárce k oprávněním provozovatelů sítí zřizovat a provozovat své sítě na cizích pozemcích. Ve speciálních zákonech se postupně začalo upouštět od řešení těchto situací zákonnými věcnými břemeny a namísto nich byl upřednostněn postup pomocí smluvních věcných břemen. Zákonná věcná břemena ovšem nebyla opuštěna úplně. I nadále mají provozovatelé sítí určitá oprávnění přímo ze zákona. Typicky se jedná o právo vstupovat na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozováním rozvodných sítí a oprávnění odstraňovat stromové a jiné porosty, pokud tak po předchozím upozornění neučinil vlastník sám.

Cesta soukromoprávních smluvních věcných břemen se zachovala až do současné doby a vzhledem k charakteru schváleného nového občanského zákoníku se s ní počítá i do budoucna. Smluvní věcná břemena respektují práva dotčených vlastníků nemovitostí, neboť k jejich zřízení je třeba jejich souhlas a za

omezení svého práva jim náleží náhrada, pokud si ji ve smlouvě ujednají. Veřejný zájem na existenci vedení je pak v situaci, kdy se strany nedohodnou, chráněn možností zřídit věcné břemeno rozhodnutím správního orgánu vyvlastněním.

Při řešení právních vztahů mezi provozovateli sítí a vlastníky nemovitostí pomocí věcných břemen, se ovšem v praxi ukázalo, že tento právní institut není plně kompatibilní pro uspořádání těchto vztahů. V praxi tak například vznikaly problémy ohledně druhu věcného břemene, zda má být zřizováno „in rem“ či „in personam“. Ukázalo se, že vhodnější je věcné břemeno in personam, s čímž ovšem souvisel další problém, a to problematika převoditelnosti práva.

I přes výše zmíněné problémy se úprava právních vztahů mezi provozovateli sítí a vlastníky nemovitostí pomocí smluvních věcných břemen prosadila. V blízké budoucnosti čeká občanské právo zásadní reforma díky novému občanskému zákoníku. Věcná břemena se budou opět dělit na služebnosti a reálná břemena a občanské právo se navrátí k zásadě „superficies solo cedit“. Co se oblasti oprávnění provozovatelů sítí týče, zavádí nový občanský zákoník nový druh pozemkové služebnosti, a to služebnost inženýrských sítí. Zda se díky novému občanskému zákoníku zřizování nových sítí zjednoduší, či ho budou provázet stejné problémy jako při přechodu ze zákonných věcných břemen na smluvní, ukáže teprve čas.

## RESUMÉ

Utility networks are absolutely essential for the modern society. First networks were established on the public tenements by state. With development of society it was necessary to build the networks also on private tenements. Therefore it was needed to solve legal relations between the utility providers and the tenement owners.

The subject of this thesis discusses rights to establish and operate utility networks on private tenements. This thesis is focused on energy branch networks (electricity, gas and heat), electronic communications, water supply and sewerage.

History of legislation for particular branches is described in the first chapter. This chapter is divided into subheads which contain description of providers' rights in appropriate act. Subheads also describe registration of rights in land registry and refund for restraint of property rights. Second chapter deals with present legislation. The main chapter is chapter number three. This chapter describes particular legal institutes which are used for utility networks. These legal institutes are legal servitudes, legal easements and contractual easements. Third chapter also points out some issues which appeared in practice. Fourth chapter contains comparison to legislation of the Great Britain. The fifth and final chapter is focused on legislation "de lege ferenda". Besides view at new civil code this part contains evaluation of present legislation and suggestions for change.

# SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

## Monografie

- BOHUSLAV, Josef Václav (ed). *Sbírka nálezů nejvyššího správního soudu ve věcech administrativních od r. 1935, část II.*
- BOUŠOVÁ, I. a kol. *Energetická legislativa v kostce*. Díl 3. Praha: Done, 2009.
- BRADÁČ, A. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009.
- CAVENDISH. *Land Lawcards*. 4th edition. London: Cavendish Publishing Limited, 2004.
- FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E. Purkyně, 1998.
- HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo - Obecná část*. 7. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009.
- HAMER, CH., G. O'BRIEN. *Electricity Wayleaves, Easements and Consents: Litigation Practice and Procedure*. London: Taylor & Francis Ltd, 2007.
- ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ, Milan HULMÁK a kolektiv. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání, Praha 2009.
- KNAPP, Viktor; KNAPPOVÁ, Marta; POHL, Tomáš. *Občanské právo hmotné I*. Příprava vydání Jiří Švestka, Jan Dvořák. 5. jubilejní aktualizované vyd. Svazek I. Praha: Wolters Kluwer, 2009.
- MACKENZIE, Judith-Anne. *Textbook on land law*. 8th edition. London: Blackstone Press Limited, 1999.
- OHEROVÁ, Jana. *Anglicko-český právní slovník*. Praha: Linde, 2005.
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha 1935.
- SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2006.
- TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010.

## Odborné články

- FÁBRY, V., DROBNÍK, J. *Zákonná věcná břemena se zřetelem k hornímu zákonu a k zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu*. Správní právo. 1985.
- BAUDYŠ, P. *Věcné břemeno a veřejnoprávní omezení*. Právní rozhledy. 2004, č. 12.
- BAUDYŠ, P. *Stará věcná břemena*. Ad notam. 2003, č. 2.
- HANDRLICA, J. *Tak zvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského zákoníku*. Správní právo. 2006, č. 8.
- HANDRLICA, J. *Veřejnoprávní oprávnění provozovatelů sítí k cizím nemovitostem (v sektorech elektroenergetiky, plynárenství, vodovodů, kanalizací)*. Správní právo. 2007, č. 1.
- HANDRLICA, J. *Zřizování věcných břemen na základě rozhodnutí stavebního úřadu ve vyvlastňovacím řízení (podle energetického a telekomunikačního zákona)*. Správní právo. 2007, č. 3.
- HANDRLICA, J. *K některým aspektům stávající právní úpravy zřizování a provozu veřejné technické infrastruktury na cizích nemovitostech*. Právní rozhledy. 2008, č. 18.
- HUTCHISON, N. E., ROWAN-ROBINSON, J. *Utility wayleaves: a legislative lottery?* London: RICS Research Foundation, 2000.
- HUTCHISON, N. E., ROWAN-ROBINSON, J. *Utility wayleaves: a compensation lottery?* Journal of Property Investment & Finance 2002, Vol. 20 Iss: 2.
- LASÁK, J. *Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích – vzniká nový druh věcných břemen?* Právní rozhledy. 2005, č. 24.
- NEJVYŠŠÍ SOUD ČR. *Neoprávněná stavba podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě. K problematice vyvlastnění pozemku pro zřízení infrastrukturní sítě*. Právní rozhledy. 2010, č. 18, str. 678.

- ŠTRAUS, J. *Věcná břemena pro veřejné telekomunikační sítě*. Právní rozhledy. 2003, č. 8.
- ŠTRAUS, J. *Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury*. Právní rozhledy. 2008, č. 10.
- ŠTRAUS, J. *Ještě jednou o veřejné technické infrastruktuře*. Právní rozhledy. 2011, č. 2.
- ŠTRAUS, J. *Práva k cizím nemovitostem znovu*. Právní rozhledy. 2010, č. 3.
- ŠTRAUS, J. *Věcná břemena a veřejnoprávní omezení*. Právní rozhledy. 2006, č. 6.

### **Internetové zdroje**

- POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY, od 2010, VI. volební období. *Sněmovní tisk č. 362/0, část č. 1: Vládní návrh na vydání občanského zákoníku* (online). Dostupné z: <http://www.psp.cz>
- UNITED KINGDOM. DEPARTMENT OF ENERGY AND CLIMATE CHANGE. *Application to Secretary of State for Energy & Climate Change for the grant of a necessary (compulsory) electricity wayleave in England and Wales - Guidance for applicants and landowners and/or occupiers* (online). DECC, 2010. Dostupné z: <http://www.decc.gov.uk>

### **Judikatura**

- Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 41/97, publikován ve Sbírce zákonů pod č. 88/1998 Sb.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 1265/98.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR Sp. Zn. 22 Cdo 1819/99.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1624/2000.
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2720/2000.



- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR Sp. Zn. 22 Cdo 1163/2002.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR sp. zn. 5 As 11/2003.
- Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. Pl. ÚS 25/04, publikován ve Sbírce zákonů pod č. 134/2005 Sb.
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 692/2010.

## **Právní předpisy**

- Císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s., Obecný občanský zákoník rakouský.
- Zákon č. 95/1871 ř. z., knihovní zákon.
- Zákon č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace.
- Zákon č. 121/1920 Sb., kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky.
- Zákon č. 33/1922 Sb., o užití dopravních cest a nemovitostí pro telegrafy.
- Zákon č. 187/1922 Sb., o zápisu elektrických vedení všeužitečných elektrických podniků do pozemkových knih.
- Zákon č. 177/1934 Sb., o plynárenských podnicích požívajících výhod.
- Zákon č. 72/1950 Sb., o telekomunikacích.
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon).
- Nařízení vlády č. 80/1957 Sb., kterým se provádí zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon).
- Zákon č. 67/1960 Sb., o výrobě, rozvodu a využití topných plynů (plynárenský zákon).
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích.
- Zákon č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon).

- Vyhláška ministerstva lesního a vodního hospodářství č. 144/1978 Sb.
- Zákon č. 89/1987 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě tepla.
- Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech.
- Zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci.
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- Zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů.
- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon).
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).
- Zákon č. 127/2005., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích).
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.