**Věcná břemena- obecná část**

Věcná břemena slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci. Pro vlastníka to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět, nebo se něčeho zdržet.

Podle obsahu povinnosti rozlišuje NOZ služebnosti a reálná břemena, což je oproti současnému OZ novinkou.

**1. Služebnosti**

Od reálného břemene se služebnost odlišuje právě pasivitou vlastníka věci, který je na základě služebnosti povinen:

Ve prospěch oprávněné osoby (určené buď konkrétně, či prostřednictvím věci, které služebnost svědčí) něco trpět (vlastník umožní jiné osobě, aby přecházela přes jeho pozemek nebo na něm čerpala vodu), nebo zdržet se činnosti, kterou by jinak jako vlastník mohl vykonávat (Vlastník se zaváže k tomu, že svou stavbu nebude zvyšovat, aby nezastínila sousedovi jeho výhled do krajiny).

NOZ na rozdíl od současné právní úpravy umožňuje, aby vlastník, který má více pozemků, zatížil jeden z nich ve prospěch toho druhého. Takové řešení může být praktické pro ten případ, kdy se rozhodne jeden z pozemků převést na jinou osobu, neboť si tak ušetří možné obtíže při vyjednávání s budoucím vlastníkem. Možnost zřídit služebnost ke své nemovitosti se označuje jako tzv. „vlastníkova služebnost“.

K věci lze zřídit i několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším. Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu. Vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti, zapíše se do veřejného seznamu i v takovém případě. Zřizuje-li se služebnost k věci nezapsané ve veřejném seznamu, vzniká účinností smlouvy. Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.

**Druhy služebností**

Protože škála možných služebností je velmi široká, vymezuje NOZ (§1267 a násl.) pouze některé druhy služebností. Pokud tedy v praxi vznikne potřeba zřídit služebnost, na kterou zákon nepamatuje, stranám v tom nic nebrání. Úprava se věnuje zvláštnostem každé z nich, které považuje za užitečné v zákoně vymezit pro ten případ, že se strany nerozhodnou pro odlišná – jim více vyhovující – pravidla. NOZ se věnuje např. těmto druhům služebností:

Pozemkové služebnosti

Osobní služebnosti

Služebnost inženýrské sítě

Užívací právo

Opora cizí stavby

Požívací právo

Služebnost okapu

Právo na svod dešťové vody

Služebnost bytu

Služebnost stezky, průhonu a cesty

Právo pastvy

Právo na vodu

Služebnost rozlivu

**2. Reálná břemena**

Občanský zákoník, zák. č. 410/1964 Sb., reálná břemena zvlášť neupravuje, to však není správné, neboť oproti služebnostem vykazují určité rozdílné znaky. Stejně jako další evropské státy jde proto NOZ cestou speciální úpravy s podpůrnou aplikací ustanovení o služebnostech.

Reálná břemena se vyznačují tím, že zavazují vlastníka služebné věci k tomu, aby ve prospěch jiné osoby něco aktivně konal, poskytoval jí nějaký užitek (např. jí poskytoval část úrody, která se urodila na jeho pozemku). Tímto se tedy odlišují od služebností.

Reálným břemenem může být zatížena pouze věc evidovaná ve veřejném seznamu. Typické je pro ně dále to, že je lze zřídit buď na určitý časový úsek, nebo s možností vlastníka zatížené věci se z břemene vykoupit (§ 1304).

Nebude-li povinnost z reálného břemene splněna, má oprávněný namísto toho nárok na peněžitou náhradu, pro niž může vést výkon rozhodnutí (resp. exekuci) na nemovitou věc, která je reálným břemenem zatížena.

Věcná břemena- zvláštní část

Pozemkové služebnosti- práva stezky a cesty mohou být zřízeny samostatnou smlouvou nebo v rámci jiné smlouvy (např. kupní nebo darovací). Smlouva musí mít písemnou formu, poněvadž se zřizuje věcné právo k nemovité věci. Ke vzniku služebnosti dochází až na základě vkladu (zápisu) tohoto práva do katastru nemovitostí, jak stanoví zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který představuje institut veřejného seznamu podle § 1262 odst. 1 NOZ. Právní účinky vkladu nastávají podle § 10 a 12 katastrálního zákona na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na zápis doručen příslušnému Katastrálnímu úřadu.

Kdo rozhoduje?

Nový občanský zákoník, zák. č. 89/2012 Sb., v §498 vymezuje pojem nemovité věci jako *pozemky a podzemní stavby se* *samostatným účelovým určením, jakož i* ***věcná práva k nim****, a práva, která za* *nemovité věci prohlásí zákon.* Mezi věcná práva náležejí mj. též věcná břemena, upravená v § 1257 až 1308. Má- li být věcné břemeno zřízeno pozemku ve prospěch jiného pozemku (§1257 odst. 2) nebo má- li být věcné břemeno zřízeno ve prospěch určité osoby k tíži nemovité věci (§1257 odst. 1), bude mít toto právo povahu věci nemovité. Podle § 85 písm. a) zák. o obcích rozhoduje zastupitelstvo obce o nabytí a převodu nemovitých věcí. To znamená, že má- li být věcné břemeno (jako je služebnost) zřízeno k nemovitosti **ve prospěch obce**, bude k rozhodnutí o uzavření takové smlouvy příslušné zastupitelstvo obce. Na druhou stranu, pokud by obec chtěla **zatížit** svou nemovitost služebností (např. inženýrská síť) tak rozhodovala by o tom rada obce podle § 102 odst. 3 zák. o obcích. To platí i pro právo stavby.

**k čl. II Služebnost**

Služebnost stezky zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali a služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služebný pozemek jakýmikoli vozidly.

**k čl. III Práva a povinnosti stran**

*poměrně:* § 1263 NOZ stanoví, že „*Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.“* Nicméně i tak lze smlouvou dohodnout konkrétní částku, limit, nebo přesný podíl v jakém poměru se budou strany smlouvy na nákladech podílet.