

# VĚCNÁ PRÁVA K CIZÍM NEMOVITOSTEM V ENERGETICKÝCH ODVĚTVÍCH\*)

Jakub Handrlíca

*Příspěvek se věnuje úpravě věcných práv k cizím nemovitostem v energetickém zákoně (EnergZ), a to ve vazbě na novelu stavebního zákona. Předmětem analýzy jsou situace, kdy je zřizována nová stavba, dále případy stavebních úprav, udržovací prací a výměn vedení. Autor poukazuje na skutečnost, že po 1. 1. 2013 dochází k prosazení dualismu „veřejnoprávního“ (územní řízení) a „soukromoprávního“ (věcné břemeno) řešení vztahů k cizím nemovitostem, přičemž tyto dvě sféry již nejsou vzájemně provázány (územní rozhodnutí není podmínováno existencí soukromoprávního vypořádání a vice versa).*

## Úvod

Stavební zákon (SZ) ve znění účinném po 1. 1. 2013 opouští pro celou řadu staveb veřejné technické infrastruktury doposud existující nutnost provedení stavebního řízení. Konkrétně se jedná o (§ 103 odst. 2 SZ):

- podzemní a nadzemní vedení přenosové nebo distribuční soustavy elektřiny, včetně podpěrných bodů a systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, s výjimkou budov;
- vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu a související technologické objekty, včetně systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, s výjimkou budov;
- rozvody tepelné energie a související technologické objekty, včetně systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, s výjimkou budov.

U výše uvedených záměrů se po 1. 1. 2013 nepožaduje provedení stavebního řízení a veřejnoprávní povoloovací proces končí před zahájením realizace stavebních prací vydáním územního rozhodnutí, resp. úkonů toto rozhodnutí nahrazujících (územní souhlas, veřejnoprávní smlouva). Pro vydání územního rozhodnutí pro výše uvedené stavby není zároveň požadována existence věcně-právního vztahu staveb-

níka k dotčeným nemovitostem a to s odkazem na znění § 86 odst. 3 SZ<sup>1)</sup> ve spojení s vyvlastňovacími tituly, zakotvenými pro výše uvedené stavby v § 24 odst. 4, § 25 odst. 4, § 58 odst. 2, § 59 odst. 2 a § 76 odst. 7 EnergZ.

Po 1. 1. 2013 tak dochází k dualitě veřejnoprávního a soukromoprávního řešení práv k cizím nemovitostem. Existence pravomocného územního rozhodnutí je jenom jedním z nutných předpokladů pro realizaci konkrétního záměru na cizí nemovitosti. Dále je zapotřebí získat i věcně-právní (tj. soukromoprávní vztah) a to buď smluvně, nebo v řízení vyvlastňovacím. V této souvislosti je třeba připomenout, že EnergZ má sice primárně povahu veřejnoprávní, obsahuje ovšem i celou řadu ustanovení soukromoprávní povahy. Pro téma tohoto příspěvku jsou relevantní zejména jeho ustanovení o oprávněných držitelích licencí k cizím nemovitostem. Pokud bychom chtěli tyto formy oprávnění přehledně kategorizovat, můžeme rozlišovat následující typy:

- zákonná věcná břemena, která vznikla podle právních předpisů účinných před datem účinnosti energetického zákona a která zůstávají podle ustanovení § 98 odst. 4 EnergZ i nadále nedotčena;
- věcná břemena zřízení a provozu předmětného zařízení, zřízená smluvně (ex contractu) mezi provozovatelem a vlastníkem dotčené nemovi-

losti podle § 24 odst. 4, § 25 odst. 4, § 58 odst. 2, § 59 odst. 2 a § 76 odst. 7 EnergZ;

- věcná břemena zřízení a provozu předmětného zařízení, zřízená na základě rozhodnutí správního orgánu (ex actu) ve vyvlastňovacím řízení podle § 24 odst. 4, § 25 odst. 4, § 58 odst. 2, § 59 odst. 2 a § 76 odst. 7 EnergZ;
- zákonná věcná břemena, plynoucí přímo z jednotlivých ustanovení právního předpisu (ex lege), konkrétně z § 24 odst. 3 písm. a), f), g) a h), § 25 odst. 3 písm. a), f), g) a h), § 58 odst. 1 písm. c), e), f) a g), § 59 odst. 1 písm. d), f), g) a h) a z § 76 odst. 5 písm. b), c), d) a g) EnergZ.

Následující řádky si dávají za cíl analyzovat postupy podle stavebního zákona (zřízení nových staveb, výměna vedení, stavební úpravy, udržovací práce) ve vazbě na výše uvedená oprávnění držitelů licencí k cizím nemovitostem.

## Zřizování nových staveb veřejné technické infrastruktury

Ve vztahu k postupům podle stavebního zákona je možné konstatovat, že podle právní úpravy účinné po 1. 1. 2013 postačuje ke zřízení nových podzemních a nadzemních vedení přenosové nebo distribuční soustavy v elektroenergetice,<sup>2)</sup> vedení přepravní nebo distribuční sousta-

\*) Příspěvek je přepracovanou a doplněnou verzí mého článku, publikovaného v Bulletinu Stavební právo, 2013, č. 2, s. 5–23. Je výstupem řešení projektu PRVOUK P06 na Katedře správního práva Právnické fakulty UK.

1) Jestliže žadatel nemá vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka; to neplatí, lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit.

2) Včetně podpěrných bodů a systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, s výjimkou budov [§ 103 odst. 1 písm. e) bod 5 stavebního zákona].

vy plynu<sup>3)</sup> a rozvodů tepelné energie<sup>4)</sup> pravomocné územní rozhodnutí. Územní rozhodnutí pro uvedené záměry je přitom možné vydat i *bez prokázání věcně-právního vztahu k dotčeným nemovitostem* (§ 86 odst. 3 SZ). Stavební povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu, výše uvedené záměry nevyžadují. Z uvedeného plyne, že k realizaci uvedených záměrů bude zapotřebí (kumulativně) existence veřejnoprávního (pravomocné územní rozhodnutí) i soukromoprávního (smlouva s dotčeným vlastníkem, nebo pravomocné rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu) titulu. V případě, že by soukromoprávní titul absentoval, jednalo by se o stavbu neoprávněnou. Zde by přicházelo v úvahu zřízení věcného břemene soudem podle § 135c odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Jednotlivá ustanovení EnergZ preferují vyřešení věcně-právních vztahů mezi provozovatelem staveb veřejné technické infrastruktury a vlastníkem dotčené nemovitosti ve formě smluvně zřízeného věcného břemene.<sup>5)</sup> Právní úprava věcných práv v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, tak má charakter úpravy obecné (plyne z ní, že na cizí nemovitosti je možno stavět, resp. vykonávat jiné činnosti jenom se souhlasem jejího vlastníka, tj. zejména na základě smlouvy o zřízení věcného břemene k dotčené nemovitosti), zvláštní veřejnoprávní předpisy (např. energetický zákon) pak tuto úpravu modifikovaly do té míry, že určitým subjektům přiznaly oprávnění k dotčeným nemovitostem přímo na základě zákona (ex lege) [srov. dále], resp. obsahují zvláštní *expropriční titul* ke zřízení (soukromoprávního) věcného břemene ve vyvlastňovacím řízení (srov. dále). Provozovatel přenosové soustavy v elektroenergetice (§ 24 odst. 5), distribuční soustavy v elektroenergetice

(§ 25 odst. 5), přepravní soustavy v plynárenství (§ 58 odst. 2), distribuční soustavy v plynárenství (§ 59 odst. 2) a držitel licence na rozvod tepelné energie (§ 76 odst. 7) jsou povinni za účelem zřízení a provozu energetického zařízení na cizí nemovitosti smluvně zřídit *věcné břemeno* s vlastníkem dotčené nemovitosti.<sup>6)</sup> Toto smluvně zřizované věcné břemeno vzniká vkladem práva do katastru nemovitostí, jeho existence se tedy prokazuje výpisem z veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Doba jeho trvání je smluvně upravena, stejně jako výše náhrady za omezení vlastnického práva povinného vlastníka.

Ustanovení zákona č. 40/1964 Sb. výslovně *nestanovují*, v jakém rozsahu má být věcné břemeno zřízeno. Tento rozsah je v zásadě výlučně na smluvním ujednání obou smluvních stran. Je možné konstatovat, že rozsah, v jakém má být věcné břemeno zřízeno, neplyne ani z výše uvedených ustanovení EnergZ. Zde jsou provozovatelé povinni toliko „*zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části*“ pro účely zřízení a provozu zařízení na cizích nemovitostech. Věcné břemeno by tedy mělo být za tímto účelem zřízeno minimálně v takovém rozsahu, aby umožnilo průchod a provoz konkrétního vedení na dotčeném pozemku.

Praktickým problémem se může stát otázka vztahu mezi rozsahem věcného břemene a rozsahem ochranných a bezpečnostních pásem. Energetický zákon požaduje, aby provozovatel zřídil za účelem využití cizí nemovitosti věcné břemeno, nepožaduje ovšem, aby se rozsah věcného břemene kryl s rozsahem ochranného, resp. bezpečnostního pásma. Bude tedy výlučně na vzájemném smluvním ujednání obou smluvních stran, aby rozsah věcného břemene vymezily. Ovšem platí,

že obsah a předmět smluvně zřízeného věcného břemene by neměl být identický s omezeními, jež plynou přímo z jednotlivých ustanovení o ochranných, resp. bezpečnostních pásmech. V takovém případě by chyběl zákonný důvod k vkladu předmětného práva do katastru nemovitostí. Otázka vztahu rozsahu věcného břemene a ochranných, resp. bezpečnostních pásem je relevantní také ve vztahu k rozsahu věcného břemene, jež má být zřízeno ve vyvlastňovacím řízení. Na tento problém bude poukázáno níže.

Legislativa tedy preferuje vyřešení věcně-právních vztahů mezi provozovatelem a vlastníkem dotčených nemovitostí formou *smluvně zřízeného věcného břemene* (srov. výše). Energetický zákon ovšem zároveň obsahuje řadu omezení vlastnických práv k cizím nemovitostem, které vznikají přímo na základě zákona (ex lege). Jedná se o následující oprávnění provozovatelů:

- právo zřizovat a provozovat vlastní telekomunikační síť k řízení, měření, zabezpečování a automatizaci provozu a k přenosu informací pro činnost výpočetní techniky a informačních systémů [§ 24 odst. 3 písm. a), § 25 odst. 3 písm. a), § 58 odst. 1 písm. c), § 59 odst. 1 písm. d) a § 76 odst. 5 písm. g)];
- právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním zařízení [§ 24 odst. 3 písm. f), § 25 odst. 3 písm. f), § 58 odst. 1 písm. e), § 59 odst. 1 písm. f) a § 76 odst. 5 písm. b)];
- právo odstraňovat a oklešťovat stromy a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromy a jiných porostů ohrožujících bezpečně a spolehlivě provozování zařízení v případech, kdy tak po předchozím upozornění a stanovení rozsahu neučinil sám vlastník či

3) Včetně souvisejících technologických objektů, systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, s výjimkou budov [§ 103 odst. 1 písm. e) bod 6 SZ].

4) Včetně souvisejících technologických objektů, systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, s výjimkou budov [§ 103 odst. 1 písm. e) bod 7 SZ].

5) § 24 odst. 4, § 25 odst. 4, § 58 odst. 2, § 59 odst. 2 a § 76 odst. 7 EnergZ.

6) Praktickou otázkou, kterou je možné zmínit je, jestli je možné věcně-právní vztah k předmětné nemovitosti ve formě věcného břemene nahradit jiným právním vztahem, např. vztahem nájemním? Přitom je třeba vzít v úvahu, že od 1. 1. 2014 má stávající zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník nahradit zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který zná i celou řadu dalších institutů (např. právo stavby v §§ 1240–1256). Odpověď na výše položenou otázku je podle mého názoru negativní. Energetický zákon (§ 24 odst. 5, § 25 odst. 5, § 58 odst. 2, § 59 odst. 2, § 60 odst. 2 a § 76 odst. 7) ve svých jednotlivých ustanoveních výslovně požaduje, aby provozovatel své právo k cizí nemovitosti nabyl ve formě věcného břemene. Pokud by dotčený vlastník odmítl návrh smlouvy o zřízení věcného břemene a požadoval jinou formu úpravy vzájemných vztahů (např. dlouhodobý nájem nebo prodej pozemku), bylo by to – za předpokladu splnění dalších podmínek, stanovených v zákoně č. 184/2006 Sb. – důvodem pro zahájení vyvlastňovacího řízení.

uživatel [§ 24 odst. 3 písm. g), § 25 odst. 3 písm. g), § 58 odst. 1 písm. f), § 59 odst. 1 písm. g) a 76 odst. 5 písm. c)];

- právo provozovatele vstupovat v souladu se zvláštními právními předpisy do uzavřených prostor a zařízení sloužících k výkonu činností a služeb orgánů Ministerstva obrany, Ministerstva vnitra, Ministerstva spravedlnosti, Bezpečnostní informační služby a do obvodu dráhy [§ 24 odst. 3 písm. h), § 25 odst. 3 písm. h), § 58 odst. 1 písm. g), § 59 odst. 1 písm. h) a § 76 odst. 5 písm. d)].

Tato oprávnění existují vedle soukromoprávních věcných břemen, přičemž jejich existence je vázána přímo na předmětná ustanovení energetického zákona. K jejich vzniku není zapotřebí ani rozhodnutí správního orgánu,<sup>7)</sup> ani smlouva (nebo jiná forma souhlasu) s vlastníkem, resp. uživatelem dotčené nemovitosti. Zároveň platí, že nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Jedná se tedy o jednu z forem veřejnoprávního omezení vlastnického práva k nemovitosti, označovanou v odborné literatuře i jako „zákoně věcné břemeno“.<sup>8)</sup>

Pokud jde o výkon oprávnění provozovatelů z těchto zákonných věcných břemen, klade se otázka, jestli je tento výkon vázán na existenci veřejnoprávního povolení k provádění stavby, resp. na existenci soukromoprávního vztahu s vlastníkem dotčené nemovitosti. Lze mít za to, že výkon těchto oprávnění je nezávislý na tom, zda je již věcné břemeno zřizování a provozu k předmětné nemovitosti zřízeno. V případě, že je oprávnění svázáno s činností, která je předmětem veřejno-

právního povolení (např. právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním,<sup>9)</sup> obnovou a provozováním zařízení), lze vycházet z toho, že jeho výkon je možný teprve po jeho udělení. V praxi je tedy možné vycházet z toho, že oprávnění provozovatele vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním předmětného zařízení je možné realizovat po nabytí právní moci územního rozhodnutí. Obsah tohoto oprávnění je ovšem nutno interpretovat restriktivně, tj. provozovatel zde nedisponuje ex lege oprávněním užívat cizí nemovitosti za jiným účelem, než za účelem vstupu a vjezdu na dotčené cizí pozemky. Pro výkon jakýchkoliv jiných činností (např. realizace průzkumných vrtů, výstavba skladovacích dvorců atd.) je zapotřebí docílit smluvního ujednání s dotčeným vlastníkem.

Rubem povinnosti zřídit věcné břemeno je v energetickém zákoně titul k vyvlastnění věcného břemene ve vyvlastňovacím řízení (§ 24 odst. 5, § 25 odst. 5, § 58 odst. 2; § 59 odst. 2 a § 76 odst. 7).<sup>10)</sup> Je možné upozornit na skutečnost, že zatímco smluvní věcné břemeno vzniká na základě vkladu do katastru nemovitostí, věcné břemeno zřízené vyvlastňovacím úřadem vzniká právní mocí rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu a v katastru je evidováno následně ve formě záznamu (§ 7 zákona č. 265/1992 Sb.). I zde platí výše uvedené konstatování, že podle právní úpravy účinné po 1. 1. 2013 postačuje ke zřízení nových podzemních a nadzemních vedení přenosové nebo distribuční soustavy v elektroenergetice, vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu a rozvodů tepelné ener-

gie pravomocné územní rozhodnutí. Územní rozhodnutí pro uvedené záměry je přitom možné vydat bez prokázání věcně-právního vztahu k dotčeným nemovitostem (§ 86 odst. 3 stavebního zákona), přičemž pravomocné územní rozhodnutí je předpokladem pro následné zahájení vyvlastňovacího řízení. Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu výše uvedené záměry nevyžadují. V případě, že bude smluvní ujednání s vlastníkem absentovat, bude možné se zřizováním zařízení na cizí nemovitosti započít teprve po nabytí právní moci vyvlastňovacího nálezu.<sup>11)</sup> V případě, že by bylo zařízení zřízeno na cizí nemovitosti bez korespondujícího věcně-právního vztahu, jednalo by se o stavbu neoprávněnou, a to se všemi konsekvencemi, které tato situace přináší.

Otázka, jestli je vyvlastnění přípustné jenom před zřízením předmětného zařízení, nebo i po něm, již byla na stránkách odborného tisku předmětem rozsáhlé diskuse.<sup>12)</sup> Je přitom možné připomenout, že se nejedná o diskusi novou.<sup>13)</sup> Jednotlivá aplikovatelná ustanovení energetického zákona (§ 24 odst. 5, § 25 odst. 5, § 58 odst. 2; § 59 odst. 2; a § 76 odst. 7) přitom odpověď na otázku, jestli lze omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene provést i po tom, co bylo předmětné zařízení na dotčené nemovitosti zřízeno, výslovně *nedává*. Dle mého názoru je ale možné vycházet z konstrukce vyvlastňovacího titulu, který vyvlastňovacímu úřadu přiznává pravomoc zřídit věcné břemeno za účelem „zřízení a provozu“ předmětného zařízení. Protože se jedná o pravomoc k provedení zásahu do jednoho z klíčových základních práv garantovaných Listinou, měl by být rozsah

7) Tato práva nemohou být v prospěch provozovatele vyvlastněna, protože plynou přímo ze zákona.

8) Např. Švestka, J. – Dvořák, J. Občanské právo hmotné, 1. část, 5. vydání, Wolters Kluwer, Praha, 2009, s. 293–294.

9) Je možné připomenout, že podle právní úpravy účinné po 1. 1. 2013 je veřejnoprávním předpokladem pro zřizování nových podzemních a nadzemních vedení přenosové nebo distribuční soustavy v elektroenergetice, vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu a rozvodů tepelné energie pravomocné územní rozhodnutí.

10) Pro úplnost je zapotřebí uvést, že energetický zákon obsahuje ve svém § 3 odst. 2 i normu, kterou je možné interpretovat jako titul pro odnětí vlastnického práva k celé nemovitosti.

11) Lze upozornit na skutečnost, že i po 1. 1. 2013 bude stavební povolení požadováno pro budovy, jež jsou součástí vedení přenosové nebo distribuční soustavy v elektroenergetice, vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu a rozvodů tepelné energie [srov.: § 103 odst. 1 písm. e) bod 5, 6 a 7 stavebního zákona]. V tomto případě bude na stavby budov, které jsou součástí přenosové nebo distribuční soustavy v elektroenergetice, resp. vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu, aplikovatelné ustanovení § 2 odst. 4 zákona č. 416/2009 Sb., podle kterého stavební úřad oznámí zahájení stavebního řízení i pokud žadatel nepředloží doklady uvedené v § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. O žádosti o vydání stavebního povolení rozhodne stavební úřad až po předložení dokladů podle věty první. Toto ustanovení ovšem nebude aplikovatelné na součásti rozvodů tepelné energie, na které se uvedená právní úprava nevztahuje.

12) Srov. příspěvky J. Štrause „Vyvlastňování a problémy s ním spojené“, Bulletin Stavební právo, 2012, s. 18–27 a Z. Vobrátlové „Ještě k vyvlastnění a k problémům s ním spojeným“, Bulletin Stavebního práva, 2012, s. 80–84.

13) Srov. Blaško, P. „K niektorým otázkam vývoja a súčasnej právnej úpravy vyvlastňovania nehnuteľností“. Správni právo, 1988, s. 151–161.

této pravomoci vykládán spíše restriktivně. Při použití restriktivního výkladu této pravomoci docházíme k závěru, že věcné břemeno je možné pro účely „zřízení a provozu“ předmětného zařízení zřídit jenom před jeho zřízením na dotčené nemovitosti. Způsob, jakým je pravomoc vyvlastňovacího úřadu v energetickém zákoně vymezena, tedy vede k závěru, že vyvlastněním zřízením věcného břemene k cizí nemovitosti není za stavu, kdy je zařízení na této nemovitosti již zřízeno, možné.<sup>14)</sup>

Praktickou otázkou je dále vztah věcného břemene zřizovaného ex actu a ochranného pásma. Tato otázka má dvě roviny. Na prvním místě je třeba zmínit problém ocenění práva, jež má v důsledku právní moci vyvlastňovacího nálezu vzniknout. Zde je podle mého názoru nutno vycházet z toho, že ochranné pásmo a bezpečnostní pásmo vzniká jako důsledek právní moci předmětného územního rozhodnutí, přičemž v tomto okamžiku ještě věcně-právní ujednání s vlastníkem dotčeného pozemku existovat nemusí. *Ve vyvlastňovacím řízení tedy nemůže být existence ochranného ani bezpečnostního pásma předmětem rozhodování, protože tato omezení v okamžiku zahájení řízení již existují.*<sup>15)</sup> Výše náhrady se tedy musí odvíjet od ocenění hodnoty věcného břemene a rozsah a omezení plynoucí z ochranných a bezpečnostních pásem jsou zde irelevantní, protože vznikly nezávisle na vyvlastňovacím řízení již v okamžiku jeho zahájení. S výše nastoleným problémem souvisí i otázka, v jakém rozsahu má být věcné břemeno vyvlastňovacím orgánem zřízeno, resp. jestli má rozsah tohoto věcného břemene automaticky kopírovat rozsah ochranného pásma. I zde je dle mého soudu zapotřebí vycházet z výše uvedeného konstatování, že ochranné pásmo vzniká jako důsledek právní moci předmětného územního rozhodnutí, tj. v okamžiku zahájení vyvlastňovacího řízení již předmětné nemovitosti zatě-

žuje. Dále je nutno vycházet z vymezení vyvlastňovacího titulu v jednotlivých ustanoveních energetického zákona (§ 24 odst. 5, § 25 odst. 5, § 58 odst. 2; § 59 odst. 2; a § 76 odst. 7).<sup>16)</sup> Podle § 4 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb. lze vyvlastnění provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Z uvedeného plyne, že rozsah věcného břemene by měl v zásadě vlastníka omezovat jenom v tom rozsahu, aby bylo možné realizovat účel vymezený ve vyvlastňovacím titulu, tj. zřídit a provozovat předmětné zařízení na cizím pozemku. S ohledem na skutečnost, že ochranné pásmo již v okamžiku vydání rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu existuje, by zřízení věcného břemene v rozsahu ochranného pásma bez dalšího zřejmě nesplňovalo požadavek stanovený v § 4 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb. Zde je zapotřebí *ad hoc* posouzení každého konkrétního případu a nezbytnosti rozsahu omezení ze strany vyvlastňovacího úřadu. Rozsah věcného břemene zřizovaného vyvlastňovacím úřadem by měl být vymezen do té míry, aby jeho rozsah umožňoval provozovateli *zřídit a provozovat* předmětné zařízení na cizím pozemku. Může být tedy užší, ale také širší, než již existující ochranné pásmo.

Specifické otázky jsou spojeny i s *okamžikem vzniku* věcně-právního vztahu k cizí nemovitosti v důsledku vyvlastňovacího nálezu. Zatímco v případě smluvního zřízení věcného břemene vzniká věcně-právní vztah vkladem práva do katastru nemovitostí, v případě omezení vlastnického práva rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu věcné právo vzniká okamžikem nabytí právní moci vyvlastňovacího nálezu. Platná právní úprava s podáním správní žaloby vyvlastňovaným spojuje odkladný účinek (§ 28 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb.). Speciální úpravu obsahuje pro záměry v oblasti elektroenergetiky a plynárenství § 4 odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb.,

kteří stanovuje, že odkladný účinek může být žalobě toliko soudem přiznán (a contrario *nevzniká* automaticky). Otázka odkladného účinku správní žaloby proti pravomocnému vyvlastňovacímu nálezu nebyla doposud ve vztahu k výstavbě předmětem širší diskuse, protože podle právní úpravy účinné do 1. 1. 2013 bylo výstavbu možné realizovat teprve po nabytí právní moci stavebního povolení. Po 1. 1. 2013 je ovšem v případě absence smluvního ujednání s vlastníkem dotčené nemovitosti posledním předpokladem pro zahájení realizace stavby rozhodnutí o vyvlastnění. Tato skutečnost by zřejmě měla být reflektována i v rozhodnutí soudu o tom, jestli žalobě odkladný účinek přiznávat, nebo ne. Konstrukce odkladného účinku žaloby má za následek nutnost vyřešit problém týkající se přechodu věcných práv z vyvlastňovaného na vyvlastnitel. Odkladným účinkem žaloby se sice neodkládá právní moc rozhodnutí, ale pozastavují se účinky napadeného rozhodnutí, tj. vyvlastnitel sice zůstává oprávněným z věcného břemene, ale nemůže svá oprávnění až do doby meritorního rozhodnutí soudu užívat. Tato situace je řešena poznámkou v katastru nemovitostí [§ 9 odst. 1 písm. b) zákona č. 265/1992 Sb.]. Poznámka může být do katastru zapsána buď na základě oznámení soudu, jež předmětné řízení vede, tak i na základě návrhu žalobce, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

Velice aktuální otázkou je konečně vzájemný vztah vyvlastňovacích titulů ve vztahu k nemovitostem, jež jsou zatíženy omezeními plynoucími z § 13 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi. Lze mít za to, že tato situace spadá do kategorie případů předpokládaných v § 5 odst. 5 písm. b) zákona č. 184/2006 Sb., tzn., že v těchto případech bude možné zřídit věcné břemeno ve vyvlastňovacím řízení.

14) Tomuto závěru dále svědčí i interpretace následujících ustanovení zákona č. 184/2006 Sb.: Podle § 5 odst. 4 musí smlouva o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě založit právo vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od uzavření smlouvy. Podle § 24 odst. 3 písm. c) určí vyvlastňovací úřad ve svém rozhodnutí (vyvlastňovacím nálezu), v jaké lhůtě je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění. Podle § 26 odst. 1 vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného rozhodne o zrušení provedeného vyvlastnění inter alia v případě, že vyvlastnitel nezačne s uskutečňováním účelu vyvlastnění ve lhůtě určené podle § 24 odst. 3 písm. c) nebo prodloužené podle § 25 odst. 6.

15) Předpokladem pro zahájení vyvlastňovacího řízení je totiž vždy existence pravomocného územního rozhodnutí [§ 18 odst. 3 písm. b) zákona č. 184/2006 Sb.], tzn., že v okamžiku zahájení vyvlastňovacího řízení již ochranné, resp. bezpečnostní pásmo existuje.

16) Z těchto ustanovení plyne, že předmětem vyvlastnění nemohou být ta oprávnění, která provozovateli již přímo plynou ze zákona (srov. následující oddíl).

## Výměna vedení, stavební úpravy, udržovací práce

Realizace výměny vedení [§ 79 odst. 2 písm. s) SZ], stavebních úprav a udržovacích prací (§ 79 odst. 6 SZ) nevyžaduje vydání územního rozhodnutí, ani územního souhlasu. I zde je ovšem zapotřebí položit si otázku, jestli k dotčené nemovitosti existuje věcně-právní vztah. Podle přechodného ustanovení energetického zákona (§ 98 odst. 4) zůstávají oprávnění k cizím nemovitostem vzniklá před účinností těchto zákonů nedotčena. Uvedené ustanovení má za následek skutečnost, že vybraná ustanovení již zrušených právních předpisů zůstávají pořád platná a účinná. Jedná se o *intertemporální* ustanovení zachovávající status ante. Vztahy k cizím nemovitostem trvají společně s relevantní právní úpravou, která explicitně stanovuje okamžik jejich vzniku a zániku. Na právní vztahy mezi provozovateli zařízení a vlastníky dotčených nemovitostí se tedy v zásadě aplikují vždy ta zákonná ustanovení, která byla platná a účinná v době vzniku právního vztahu. Tímto způsobem je zajištěna kontinuita právních vztahů, které vznikly na základě minulých zákonů. V praxi to má za následek, že ustanovení zákona č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrisační zákon),<sup>17)</sup> zákona č. 67/1960 Sb., o výrobě, rozvodu a využití topných plynů (plynárenský zákon) a zákona č. 89/1987 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě tepla, týkající se oprávnění provozovatelů plynárenských zařízení k cizím nemovitostem, zůstávají účinná a aplikovatelná, a to i přes skutečnost, že zmíněné právní předpisy byly pozdějšími předpisy zrušeny.<sup>18)</sup> Koncepce tohoto přechodného ustanovení má za cíl zajistit stav právní jistoty tam, kde se jedná o oprávnění třetích osob k cizím nemovitostem. Obsah uvedených vztahů nemá podléhat změnám při každé změně právní úpravy dotčeného odvětví.

K výše uvedeným aplikovatelným právním úpravám z dřívějšíka je možné uvést následující: Tyto právní úpravy (zákon č. 79/1957 Sb., zákon č. 67/1960 Sb. a zákon č. 89/1987 Sb.) vyřešily otázku uspořádání vztahů mezi vlastníky dotčených nemovitostí a provozovateli energetických zařízení ve formě veřejnoprávního omezení vlastnických práv k nemovitostem (tzv. zákonných věcných břemen). Jejich obsah tvoří v uvedených zákonech taxativně vymezená oprávnění provozovatelů k cizím nemovitostem. S ohledem na dikci § 94 odst. 4 energetického zákona jsou věcná práva k nemovitostem, na kterých byla před 1. 1. 1995 povolena předmětná zařízení, vyřešena ve formě *zákonného věcného břemena*.<sup>19)</sup>

Praktickou otázkou je, do kterého okamžiku tato omezení trvají, resp. kdy zanikají. Tato otázka vyvstává zejména v souvislosti s prováděním výměn, úprav a údržby v minulosti (před 1. 1. 1995) zřízeného vedení. I zde je zapotřebí aplikovat intertemporální ustanovení § 98 odst. 4 energetického zákona s tím, že doba trvání zákonného věcného břemene byla explicitně vymezena v dřívějších právních předpisech. Ty zánik břemene spojovaly teprve s okamžikem „zrušení vedení“.<sup>20)</sup> Skutečnost, že zařízení není v určitém čase provozovatelem využíváno, nemůže mít automaticky za následek zánik zákonného věcného břemene. V tomto smyslu se vyjádřil i Nejvyšší soud České republiky: „*Jestliže oprávnění zřídit a provozovat elektrické vedení na cizím pozemku vzniklo pro vedení určitého napětí a vymezenou trasu, přičemž vznik tohoto oprávnění vyplýval z veřejného zájmu na jeho existenci, nelze § 22 odst. 3 elektrisačního zákona, který stanoví, že oprávnění zaniká zrušením vedení, vyložit jinak, než že jde o situaci, kdy vedení nemá již nadále vůbec v taktu vymezené kvalitě a trase existovat. Pak samotná skutečnost, že v původní trase došlo k výměně elektrického vedení téhož napětí, zánik*

*oprávnění zřídit a provozovat vedení na cizím pozemku způsobit nemohla.*“ (22 Cdo 216/2006). Zajímavé závěry přináší jiný rozsudek Nejvyššího soudu: „*V tomto řízení se žalobci domáhali na žalované odstranění plynárenského zařízení – armatury trasového uzávěru z jejich pozemku a uvedení tohoto pozemku do původního stavu a současně náhrady škody v penězích v celkové částce 146 100 Kč. Soud dovodil, že umístění části plynárenského zařízení nad povrchem pozemku snižuje jeho hodnotu, a to o 70 230 Kč dle posudku znalce, a spolu s náhradou za poškození oplocení, výjezdových vrat a porostů přiznal žalobcům částky uvedené ve výroku svého rozhodnutí. Důvodným neshledal nárok na náhradu za zřízení věcného břemene a na odstranění plynového zařízení z pozemku. K odvolání žalobců Krajský soud v Plzni rozsudkem ze dne 4. 10. 2005, č. j. 14 Co 510/2005-155, rozsudek soudu prvního stupně v napadené části o zamítnutí žaloby potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud vycházel ze skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně a ztožnil se s jeho závěry. Shodně s ním vycházel ze speciální úpravy v zákoně č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o S. e. i., který v § 9 odst. 11 stanoví, že dodavatel má právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti s opravami a údržbou rozvodných zařízení, přičemž je povinen při výkonu oprávnění co nejvíce šetřit práv vlastníků dotčených nemovitostí a vstup na jejich pozemky jim oznámit. Není proto třeba souhlasu vlastníka pozemku, jak namítali žalobci. Po skončení prací je dodavatel povinen uvést pozemky do předchozího stavu; vznikla-li vlastníku v důsledku výkonu práv dodavatele majetková újma nebo je-li omezen v obvyklém užívání nemovitosti, má podle § 9 odst. 13 zák. č. 222/1994 Sb. právo na jednorázovou náhradu. Tato náhrada byla žalobcům přiznána za snížení hodnoty pozemku ve výši 70 230 Kč,*

17) Zákon č. 79/1957 Sb. měl přitom, co se týče oprávnění k cizím nemovitostem ve vztahu k zákonu č. 67/1960 Sb. a k zákonu č. 89/1987 Sb. povahu obecného právního předpisu.

18) A to konkrétně zákonem č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci s účinností od 1. 1. 1995.

19) K otázce prokazování vzniku zákonného věcného břemene srov. můj příspěvek v Bulletinu Stavební právo, 2013, č. 2, s. 7–8.

20) Podle § 22 odst. 3 zákona č. 79/1957 Sb. vznikala oprávnění podle odstavce 1 povolením ke stavbě vedení a zanikala zrušením vedení. Obdobnou úpravu obsahoval § 36 odst. 3 vyhlášky č. 76/1961 Sb.

neboť ovládací prvky trasového uzávěru byly umístěny nad zemským povrchem, a dále byla přiznána náhrada za poškození oplocení, vjezdových vrat a porostů ve výši stanovené znalcem Ing. K. Správným shledal závěr soudu prvního stupně, že žalobcům nelze přiznat částku, odpovídající náhradě za zřízení věcného břemene vedení plynovodu přes pozemek p. č. 1762/1. V době zřízení plynovodu totiž platil plynárenský zákon č. 67/1960 Sb. a podle jeho ust. § 22 odst. 1 písm. a) byl plynárenský podnik oprávněn zřizovat a provozovat na cizích pozemcích stavby plynovodní sítě. Ze zákona vzniklo právo věcného břemene (§ 22 odst. 5 zák. č. 79/1957 Sb.), za jehož výkon sice nenáležela náhrada, ale pokud byl vlastník nebo uživatel nemovitosti zřízením vedení podstatně omezen v užívání nemovitosti, mohl žádat poskytnutí jednorázové náhrady, a to v prekluzivní lhůtě tři měsíců ode dne, kdy bylo dílo uvedeno do trvalého provozu (§ 22 odst. 2 zák. č. 79/1957 Sb.). Pokud se žalobci domáhali odstranění nadzemní části

plynárenského zařízení (armatury trasového uzávěru) a uvedení pozemku do původního stavu, odvolací soud přisvědčil soudu prvního stupně, že byla-li žalobcům za znehodnocení pozemku poskytnuta peněžní náhrada, nelze z téhož důvodu uložit žalované povinnost restituční. Kromě toho armatura trasového uzávěru není stavbou, ale jde o součást věci hlavní, kterou je plynovod. Na základě ust. § 22 odst. 1 písm. a) zákona č. 67/1960 Sb. měla žalovaná právo zřídit na předmětném pozemku plynovod, který tak nelze považovat za neoprávněnou stavbou ve smyslu ust. § 135c obč. zák. “ (25 Cdo 376/2006).

### Závěr

Rozlišování jednotlivých kategorií omezení vlastnických, resp. uživatelských práv k cizím nemovitostem má kromě jiného relevanci ve vztahu k postupům upravených stavebním zákonem. Jedná se zejména o otázky umístování a po-

volování nových zařízení, ovšem také o provádění stavebních úprav, udržovacích prací a výměny stávajících vedení. V souvislosti s těmito postupy se od zařazení konkrétního omezení do jedné z výše uvedených kategorií odvozuje i odpověď na tyto otázky:

- Jakým způsobem se existence oprávnění k dotčené nemovitosti prokazuje (to je otázka, se kterou se provozovatel setkává při vstupu na pozemky nejenom při zřizování nových zařízení, ale i při provádění stavebních úprav, při údržbě, nebo výměně již existujících)?
- Jaký je režim náhrad za omezení vlastnického práva (opět se jedná o otázku, se kterou se je možné potenciálně setkat při jakémkoliv vstupu na dotčenou nemovitost)?
- Jakými pravidly se řídí otázka doby trvání, resp. zániku oprávnění (to je otázka, která je relevantní zejména ve vztahu k již existujícím zařízením při výkonu stavební úpravy, údržby, nebo výměny vedení)?

JUDr. Jakub Handrlica, Ph.D.  
Katedra správního práva a správní vědy  
Právnická fakulta UK

## ENGLISH ABSTRACT

### Tenure for third-party owners' estates in the power industry, by Jakub Handrlica

This article deals with the arrangement of the tenure for third-party owners' estates in the Energy Act (EnergZ) in the context of the current amendment to the Building Act. The subject of the analysis is situations in which new constructions are built or reconstructions, maintenance works and line replacements are carried out. The author points out that starting from 1 January 2013 there is dualism of “statutory” (spatial administration) solutions and “civil” (right of user) solutions of the relation to third-party owners' estates that does not connect the two spheres (planning permission is not dependent on the existence of a civil settlement and vice versa).