Oblast: **Občanskoprávní vztahy**

Podoblast: **Věcná břemena**

Pane Jareši, dobrý den.

Poprosila bych o právní  rozbor situace našeho klienta.

Klient si koupil v restituci (zde jsme si nebyli schopni ujasnit restituční nárok - vrácení majetku, či odkoupení od nějakého restituenta) pozemek. Až nyní zjistil, že aniž by na pozemku byla zapsána nějaká břemena, byly už v době koupě pozemku pod i nad zemí sítě. V zemi plyn, nad zemí dráty s různým napětím.

Jeho dotaz zněl, **zda může státu tento pozemek, za příslušnou náhradu poplatnou dnešní době, vrátit**. Tzn. odstoupit od smlouvy, protože o zatížení pozemku nevěděl. Sdělili jsme mu, že po tak dlouhé době (20 let od koupě) nejspíš ne.

Pokud tedy ne, zda je možné nějakým způsobem ošetřit stav, kdy si klient obeslal společnosti, které ho omezují na výkonech jeho práv, aby od nich získal nákresy zakreslení sítí a věděl, jaká jsou jeho omezení.  V případě sítí, je možné požadovat nějaký nájem, či jinou kompenzaci?

Klient nám sdělil, že si myslí, že sítě nejsou ošetřeny ani žádným věcným břemenem na jeho pozemku.  Je možné, aby společnosti, které provozují sítě  zatížily pozemek věcnými břemeny, aniž by o tomto informovaly majitele?

Děkuji a přeji hezký den z Jihlavy.

Lenka Běhunková

Přijato: čt 25.03.2021 11:46

Vážená paní Běhunková,

prostudoval jsem případ Vašeho klienta a sděluji k němu následující: souhlasím s Vaším právním názorem, kdy klient těžko může odstoupit od smlouvy, kterou uzavřel před dvaceti lety a není nám známo, jak tato smlouva zněla, jaké tam byly smluvní podmínky, jaká v ní byla formulována práva a povinnosti smluvních stran apod. Nehledě na skutečnost, že plnění podle této kupní smlouvy – ale která nám není známa – pravděpodobně již budou promlčena.

K vyřízení jeho požadavku na zřízení úplatného věcného břemene bude třeba podrobně zjistit, jaká panovala situace, především dokladová, kdy došlo k uzavření předmětné kupní smlouvy a do jaké míry byl Váš klient seznámen s vlastnostmi předmětu koupě a prodeje.

Pro objektivní radu, jak má Váš klient postupovat v popsané záležitosti, nemáme dostatek informací a podkladů. Navíc v této nejasné situaci se domnívám, že nemáme dostatek informací pro sdělení postupu, kterým by bylo možno dosáhnout úspěchu v uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene.

Domnívám se, že věc je komplikovaná tou skutečností, že bude nutno pracně jednat s vlastníky údajných inženýrských sítí a získat od nich jejich přehled a také získat přehled o jejich průběhu pozemkem ve vlastnictví Vašeho klienta. Dále bude třeba po zjištění takto popsané situace určit, jaká újma je působena vlastníku pozemku a jaká by měla být výše úplaty za toto věcné břemeno.

Mám zato, že zde existuje možnost uzavření smlouvy o úplatném zřízení věcného břemene (ale pochybuji, že zpětně a natož úplatně). Ale, jak jsem již uvedl vpředu, bude třeba získat řadu podkladů, a domnívám se, že pokud povinný z  věcného břemene nebude souhlasit s jeho zřízením, pak bude nutné se obrátit na soud.

Vzhledem k výše uvedenému doporučuji, aby se Váš klient obrátil na advokátní kancelář a požádal ji o zastoupení.

Jednak aby profesionální právník prověřil a posoudil všechny dostupné důkazy a podklady, svědčící pro zřízení úplatného věcného břemene a zhodnotil možnosti úspěchu ve věci a jednak, aby profesionálním způsobem – pokud by zhodnocení výhledu klienta na úspěch vedlo k podání žaloby, aby tuto žalobu sepsal a pak ve shodě s ní hájil práva a oprávněné zájmy klienta před soudem.

Rovněž by bylo prospěšné, aby ještě **před** podáním žaloby tento právní zástupce profesionálním způsobem oslovil povinného z věcného břemene a jednal s ním o uzavření předmětné smlouvy, protože se domnívám, že profesionální zastoupení bude mít nepochybně větší účinnost a větší naději na mimosoudní řešení, které je většinou pružnější, lacinější a méně časově náročné.

Vážená paní Běhunková, přeji Vám příjemný den a krásné prožití svátků jara, byť bohužel v komorním prostředí.

Srdečně Vás zdravím

JUDr. Karel Jareš

právník Asociace OP

Odesláno : **From:** Karel Jareš <karel.jares@obcanskeporadny.cz>
**Sent:** Wednesday, March 31, 2021 4:02 PM st 31.03.2021 16:02
**To:** 'Mgr. Lenka Běhunková' <behunkova.opj@seznam.cz>
**Cc:** Hynek Kalvoda <hynek.kalvoda@obcanskeporadny.cz>
**Subject:** RE: Dotaz - OP Jihlava