

# Věcná práva: Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

---

Podzemní stavby se samostatným účelovým určením jsou specifickým druhem nemovitých věcí, které mají důležitou roli zejména v oblasti budování dopravní infrastruktury.



---

# Věcná práva: Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

Podzemní stavby se samostatným účelovým určením jsou specifickým druhem nemovitých věcí, které mají důležitou roli zejména v oblasti budování dopravní infrastruktury. Vždy je nutné odlišit podzemní stavby se samostatným účelovým určením od tzv. liniových staveb a dále je nutné rozlišovat mezi podzemní stavbou, případně podzemní stavbou s určitou nadzemní částí, a nadzemní stavbou zasahující pod zemský povrch.

**P**odle § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“) je podzemní stavba se samostatným účelovým určením nemovitou věcí, stejně jako např. pozemek. Podle odborné literatury musí podzemní stavba se samostatným účelovým určením splňovat následující kritéria: musí se jednat o stavbu, musí se jednat o stavbu podzemní a musí mít samostatné účelové určením. [1]

## Vymezení pojmu stavba

Podle odborné literatury je pojem *stavba* určitou podkategorií pojmu *věc*. [2] OZ ale pojem *stavba* nedefinuje, přesto ho používá. Definici stavby proto poskytuje judikatura. Soudy opakovaně dospěly k závěru, že pojem stavba v soukromoprávním smyslu nelze ztotožňovat s pojmem stavby ve veřejnoprávním smyslu (tj. ve smyslu stavebních předpisů). Podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1487/2015: „v případě, že občanskoprávní předpisy používají pojem ‘stavba’, nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů“ s tím, že „stavební předpisy chápou pojem ‘stavba’ dynamicky, tedy jako činnost, směřující k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné)“, a že „pro účely občanského práva je pojem ‘stavba’ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu[...]“. Na otázku, kdy je stavbu možno pokládat za věc v právním smyslu, odpověděl Nejvyšší soud tak, že „stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak tuto činnost chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů, nikoli součást jiné věci“ a dále „stavbou ve smyslu občanskoprávním nemůže být stavební činností vytvořená stavba či konstrukce, u níž nelze určit jasnou hranici, kde končí pozemek a kde začíná samotná stavba“. Pro individuální posouzení charakteru stavby jako samostatné věci je rozhodující posouzení jejího stavebního provedení. [3]



**Kristýna Zakouřilová**

Partner

Praha

**T** + 420 270 006 111

**E** [kristyna.zakourilova@achourpartners.com](mailto:kristyna.zakourilova@achourpartners.com)



Z toho pramení následující znaky, které musí stavba v občanskoprávním smyslu naplňovat:

- (a) musí se jednat o výsledek lidské stavební činnosti;
- (b) musí mít materiální povahu;
- (c) musí být vymezena hranice mezi stavbou a zbytkem pozemku; a
- (d) musí mít samostatný účel.

Pokud jsou výše uvedené znaky naplněny, resp. jsou naplněny dostatečně (tj. jedná se o hmotný výsledek lidské stavební činnosti, je dostatečně vymezena hranice mezi stavbou a pozemkem a dostatečně zřejmý je i samostatný účel stavby), jedná se o stavbu v občanskoprávním smyslu. [4] Je však nutné rozlišovat, kdy se jedná o samostatnou stavbu a kdy pouze o součást jiné stavby. Stavbou, která naplňuje znaky popsané výše, je např. dům, samostatná podzemní garáž, zahradní altán nebo dokonce studna, pokud má dostatečně jasně vytyčenou konstrukci oddělenou od zbytku pozemku.

Naopak např. balkon není stavbou, ale pouze součástí stavby domu, ke kterému je připojen (balkon k domu náleží ze své povahy a pokud je od domu oddělen, ztrácí svoji funkci, stejně jako se snižuje hodnota domu).

Obdobně i podzemní podlaží budovy, které slouží jako garáž, je součástí této budovy. [5] Judikatura také potvrdila, že i studna v podobě pouhého hlubinného vrtu, který není vůči zbytku pozemku nijak vymezený, takže nelze rozzeznat, co je ještě součástí pozemku a co již náleží ke studni, je pouhou součástí pozemku, nikoli stavbou. [6] Pokud je podzemní stavba stavbou (jak uvedeno výše), a nikoli součástí jiné stavby, je nezbytné analyzovat, zda je či není součástí pozemků, případně kterého z nich.

V § 506 OZ se uvádí: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ Celá stavba (včetně všech svých vlastních součástí) je tedy podle OZ až na výjimky součástí pozemku, na kterém stojí. Stavba ale nemusí být součástí pozemku vždy (propojenost stavby s pozemkem ostatně ani nepatří mezi definiční znaky stavby). Přímo v § 506 OZ se uvádí, že součástí pozemku nejsou stavby dočasné, což jsou např. stavby sloužící k dočasnému ubytování dělníků, provizorní stavby pro konání koncertů, dočasné stánky pro konání

veletrhu apod. Součástí pozemku dále nejsou ani stavby, které jsou věcí movitou [7] jako např. zahradní altán, který je na pozemku pouze volně položený, případně je k němu připojen pouze prostřednictvím několika skob či šroubů, takže s ním není trvale spojen. Stavby dočasné a stavby movité jsou stále stavbami (za podmínky, že naplňují znaky stavby popsané výše), nejsou ale součástí pozemku, na kterém stojí.

Odborná literatura se speciálně vyjadřuje také k otázce, zda je součástí pozemku podzemní stavba se samostatným účelovým určením: „*Platí tedy, že ze staveb, jež by jinak naplňovaly kumulativně stanovená kritéria pro to, aby byly součástí věci, součástí pozemku de lege lata [8] nejsou: - podzemní stavby se samostatným účelovým určením [...].*“ Obdobně i další autoritativní kolektiv uvádí: „*Samostatným předmětem práv (hmotnou věcí nemovitou) je rovněž stavba podzemní se samostatným hospodářským určením. To vyplývá z dikce § 506 odst. 2 a § 498 odst. 1.*

*Podzemní stavby se samostatným účelovým určením (metro, podchod, garáže, vinný sklípek) jsou samostatnými nemovitými věcmi (§ 498 odst. 1), přičemž pouze ve výjimečných případech (studna, kanál, šachta) podzemní stavba, která nemá samostatné účelové určení, součástí pozemku je (§ 506 odst. 2).“ [9] Podzemní stavba se samostatným účelovým určením by tedy sice mohla naplňovat kritéria pro to, aby byla považována za součást jiné věci, resp. pozemku, pod kterým se tato podzemní stavba nachází. Ze zákona však platí, že podzemní stavba se samostatným účelovým určením je samostatnou nemovitou věcí, tj. věcí v právním smyslu (nikoli součástí jiné věci).*

#### **Vymezení pojmu podzemní stavba**

Aby byla stavba podzemní, nemusí být celá zabudována pod zemským povrchem. Nejvyšší soud při posuzování konkrétně právní povahy metra jako podzemní stavby uvedl, že se musí jednat o „*převážně podzemní konstrukci*“. [10] Podzemní charakter stavby by tedy měl převažovat, nemusí však být stoprocentní (ostatně podzemní stavba bude často alespoň částečně zasahovat na zemský povrch už jen kvůli zajištění přístupu k podzemní stavbě). Je však nutné rozlišovat, kdy se jedná o podzemní stavbu, případně o podzemní stavbu s určitou nadzemní částí, a kdy se naopak jedná o nadzemní stavbu (i nadzemní stavba může zasahovat pod zemský povrch, viz např. obchodní centra, která



**Podzemní stavba se samostatným účelovým určením by tedy sice mohla naplňovat kritéria pro to, aby byla považována za součást jiné věci, resp. pozemku, pod kterým se tato podzemní stavba nachází. Ze zákona však platí, že podzemní stavba se samostatným účelovým určením je samostatnou nemovitou věcí, tj. věcí v právním smyslu (nikoli součástí jiné věci).**

mívají nadzemní i podzemní podlaží). Podle odborné literatury je rozlišujícím kritériem to, zda podzemní stavba včetně případně nadzemní části nevyklučuje smysluplné užívání pozemku. [11] Pokud je takové užívání pozemku i přes umístění podzemní stavby možné, jedná se o stavbu podzemní. V této souvislosti např. umístění kabiny s výtahem k podzemní stavbě nebo vyústění větrací šachty na povrchu pozemku nebude mít na další využitelnost pozemku zpravidla žádný zásadní vliv. Oproti tomu zastavení části pozemku nadzemním podlažím by využitelnost pozemku mohlo výrazně omezit. Proto i kdyby byla většina stavby umístěna pod zemským povrchem, tak v případě, že by nadzemní část této stavby omezovala další využití pozemku, nemohlo by se jednat o stavbu podzemní.

#### **Vymezení pojmu samostatné účelové určení**

Samostatné účelové určení podzemní stavby znamená, že podzemní stavba není částí žádné jiné stavby, resp. že není s jinou stavbou propojena ani stavebně, ani funkčně. Podzemní stavbou se samostatným účelovým určením proto nebude např. podzemní podlaží domu nebo garáž obchodního centra, která sice není s obchodním centrem konstrukčně

propojena, ale plní funkci parkoviště pro jeho návštěvníky. Pouze podzemní stavba, která je od ostatních staveb konstrukčně oddělená a která slouží svému účelu nezávisle na případných jiných stavbách umístěných na pozemku, je podzemní stavbou se samostatným účelovým určením.

### **Přístup k podzemní stavbě se samostatným účelovým určením**

Je otázkou, zda může být stavba podzemní stavbou se samostatným účelovým určením i v případě, že nemá žádnou vlastní přístupovou cestu, ať už proto, že přístupová cesta vůbec neexistuje, nebo proto, že vede skrze sousední pozemek či budovu.

Odborná literatura však existenci přístupové cesty neřadí mezi kritéria podzemní stavby se samostatným účelovým určením, ale pouze uvádí, že „*zpravidla totiž bude nutné, aby byla stavba propojena s povrchem pozemku – aby do ní byl z povrchu zajištěn přístup*“. [12] Existence přístupové cesty je tedy možností, nikoli však podmínkou podzemní stavby se samostatným účelovým určením. [13] Ke stejnému závěru lze dojít i pomocí § 1029 OZ, který upravuje tzv. nezbytnou cestu: „*Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek*.“ I OZ tedy výslovně předpokládá, že nemovitá věc (tedy i podzemní stavba se samostatným účelovým určením) nemusí být vždy dostatečně propojena s okolím.

Podle odborné literatury „*Základní podmínky pro zřízení nezbytné cesty jsou tyto: Vlastník nemovité věci není současně vlastníkem přílehlého pozemku a přístup vlastníka k nemovitosti nelze zajistit jinak*“. [14] Nezbytná cesta tedy může být zřízena i ve prospěch podzemní stavby se samostatným účelovým určením (která je nemovitou věcí), pokud vlastník nemůže podzemní stavbu kvůli chybějící přístupové cestě řádně užívat. OZ výslovně předpokládá, že nezbytná cesta vede přes pozemek. Odborná literatura ale zdůrazňuje: „*Stává se, že pozemek nebo stavba, postrádající přístup, je obklopena budovami (např. stojí na dvoře). V tomto případě lze snad uvažovat o zřízení práva cesty přes budovu postupem podle § 170 odst. 2 StavZ; soud však takové právo patrně zřídí nemůže*.“ [15] V případě, že jediná přístupová cesta k nemovité věci vede skrz budovu, tedy nezbytnou cestu zřejmě nelze zřídí. [16] Ostatně i podle § 1032 odst. 2 OZ

„*Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídít*“ (prostorem uzavřeným za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, přitom zřejmě může být právě budova).



## **Pouze podzemní stavba, která je od ostatních staveb konstrukčně oddělená a která slouží svému účelu nezávisle na případných jiných stavbách umístěných na pozemku, je podzemní stavbou se samostatným účelovým určením.**

Teoreticky lze uvažovat o zřízení nezbytné cesty přes prostory, které nejsou uzavřené, popř. přes prostory, které uzavřené sice jsou, ale ne proto, aby bránily v přístupu cizím osobám. Soudy však takovou situaci dosud neřešily. Soudy dospěly k závěru, že nezbytnou cestu by bylo možné zřídí přes podchody či nadjezdy oddělené od budovy, viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2380/2009: „*Dovolací soud následně v rozsudku ze dne 10. června 2008, sp. zn. 22 Cdo 1593/2007, uveřejněném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck, pod pořadovým č. C 6290 uvedl, že má-li být zřízeno právo cesty ve smyslu § 151o odst. 3 obč. zák. také přes místo, kde se nachází stavba, je nutné rozlišovat, zda má jít o podjezd či průjezd stavbou (k uvedeným závěrům se pak dovolací soud přihlásil i následně např. v rozsudku ze dne 10. srpna 2008, sp. zn. 22 Cdo 4399/2007, uveřejněném na internetových stránkách Nejvyššího soudu České republiky – [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)). Od závěrů vyslovených v těchto rozhodnutích pak dovolací soud neshledal důvodu se odchýlit ani v souzené věci, neboť mutatis mutandis musí obdobná úvaha platit i pro případy, kdy se má věcné břemeno práva cesty realizovat formou nadjezdu nad stavbou*.“ Jistějším způsobem, jak zajistit

přístup k podzemní stavbě se samostatným účelovým určením skrze sousední budovu, je proto zřízení služebnosti [17] spočívající v povinnosti vlastníka budovy, resp. pozemku, na kterém je budova umístěna, strpět umístění vstupu k podzemní stavbě.

### **Zřízení stavby na podzemní stavbě se samostatným účelovým určením**

Podle § 506 OZ je stavba zřízená na pozemku (až na výjimky) součástí tohoto pozemku. Tato skutečnost by zdánlivě mohla vést k závěru, že stavba nemůže být součástí žádné jiné věci, která není pozemkem, podle odborné literatury však takovýto výklad nelze akceptovat. To plyne již ze samotné podstaty § 505 a § 506 OZ, resp. ze vztahu mezi nimi. Ustanovení § 506 OZ totiž nelze chápat jako speciální úpravu součástí věci ve vztahu k pozemku, v důsledku které by byla například stavba součástí pozemku i v případě, že by nebyly naplněny obecné požadavky § 505 OZ (tedy že i pokud by stavba nebyla neoddělitelná od pozemku, byla by i přesto podle § 506 OZ jeho součástí). Podle odborné literatury je § 506 OZ naopak třeba chápat jako doplnění obecné úpravy součástí věci v § 505 OZ. To znamená, že k aplikaci § 506 OZ lze přistoupit jen v případě, že jsou současně naplněny předpoklady obecného § 505 OZ. [18] Podle tohoto výkladu lze přitom dojít k závěru, že stavba zřejmě může být součástí jakékoli samostatné věci (tedy i samostatné stavby), pokud ve vztahu k této věci naplní požadavky § 505 OZ. Stavba se tedy zřejmě může stát i součástí podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Lze uvažovat i o situaci, kdy bude stavba umístěna částečně na pozemku a částečně na jiné věci (například právě na samostatné podzemní stavbě). Jelikož součástí věci může být zpravidla součástí pouze jedné věci hlavní, bude stavba v takovém případě součástí té věci (pozemku či podzemní stavby), na které bude umístěna převážně. [19] Nelze přitom vyloučit ani situaci, kdy bude stavba umístěna na podzemní stavbě stavbou dočasnou či movitou; v takovém případě bude tato stavba samostatnou věcí. Proto v případě, že na podzemní stavbě, resp. nad podzemní stavbou bude vybudována další stavba (nikoli jen další součást podzemní stavby, například její další podlaží, které se stane součástí podzemní stavby bez dalšího), může se tato další stavba stát součástí podzemní stavby. To, zda se tato stavba stane součástí podzemní stavby nebo pozemků, bude záviset na jejím

“

**Samostatné účelové určení podzemní stavby znamená, že podzemní stavba není částí žádné jiné stavby, resp. že není s jinou stavbou propojena ani stavebně, ani funkčně. Podzemní stavbou se samostatným účelovým určením proto nebude např. podzemní podlaží domu nebo garáž obchodního centra, která sice není s obchodním centrem konstrukčně propojena, ale plní funkci parkoviště pro jeho návštěvníky.**

stavebním řešení, tedy na tom, do jaké míry bude tato stavba zřízena na podzemní stavbě a na pozemcích a zda se nebude

jednat o stavbu dočasnou či movitou.

**Evidence podzemní stavby se samostatným účelovým určením v katastru nemovitostí**

Podzemní stavby se samostatným účelovým určením nepodléhají podle § 3 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění (dále jen „Katz“) zápisu do katastru nemovitostí. [20] To potvrzuje i odborná literatura, podle které „podzemní stavby – v případě, že jsou nemovitými věcmi – nepodléhají evidenci v katastru“. [21] Nemusí to ale platit v případě, kdy je k podzemní stavbě zřízeno věcné břemeno. Podle § 1262 odst. 1 věty první OZ: „Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu.“ Podle § 16 odst. 5 a 6 katastrální vyhlášky „Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti panující, která není předmětem evidování v katastru, se eviduje pouze u nemovitosti zatížené. Věcné břemeno zatěžující nemovitost, která není předmětem evidování v katastru, se eviduje pouze u nemovitosti panující.“ [22] Pokud je tedy zřízeno věcné břemeno ve prospěch nebo k tíži podzemní stavby se samostatným účelovým určením, která není evidována v katastru nemovitostí, a to ve prospěch nebo k tíži nemovité věci, která v katastru nemovitostí evidována je, potom je nutné věcné břemeno k této evidované nemovité věci zapsat.

“

**Odborná literatura však existenci přístupové cesty neřadí mezi kritéria podzemí stavby se samostatným účelovým určením, ale pouze uvádí, že „zpravidla totiž bude nutné, aby byla stavba propojena s povrchem pozemku – aby do ní byl z povrchu zajištěn přístup“. Existence přístupové cesty je tedy možností, nikoli však podmínkou podzemní stavby se samostatným účelovým určením.**





## Poznámky:

- [1] MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – Velký komentář. III. Svazek. § 419 – 654 Věci a právní skutečnosti*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 260.
- [2] MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – Velký komentář. III. Svazek. § 419 – 654 Věci a právní skutečnosti*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 260.
- [3] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1487/2015.
- [4] Tyto znaky aplikoval Nejvyšší soud např. v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 217/2019, který se zabýval otázkou, kdy se konkrétně stavba metra stává věcí v občanskoprávním smyslu. Nejvyšší soud uvedl: „Podobně je tomu, i pokud jde o vznik stavby metra jako předmětu vlastnických vztahů; stává se tímto předmětem, věcí, v okamžiku, kdy ji lze označit za výsledek lidské stavební činnosti, kterou byla vytvořena určitá, převážně podzemní konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má sloužit k hlavnímu účelu stavby. Musí být „v zásadě“ zřejmé, kde končí stavba a kde je již jen pozemek, ve kterém je umístěna. Je třeba zvážit, zda je již vymezena natolik určitě, že může být předmětem právních vztahů (např. i převodu vlastnického práva). Posouzení tak závisí na úvaze soudu, která musí být řádně odůvodněna.“ Nejvyšší soud vlastně zrekapituloval výše popsané znaky stavby a uzavřel, že pokud jsou tyto znaky naplněny (tj. v daném případě lze stavbu metra považovat za výsledek lidské stavební činnosti, při které vznikla určitá hmotná konstrukce s vlastním účelem, dostatečně zřetelně oddělená od zbytku pozemku), stává se ze stavby metra věc v občanskoprávním smyslu.
- [5] To potvrdil i Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 2 Cdon 1438/96: „V daném případě není sporu o tom, že podzemní garáže, zasahující do sporných pozemků, jsou součástí nemovité stavby - obchodního domu žalované, když představují jedno z jeho podlaží. Tato součást věci hlavní je ve smyslu ustanovení § 120 odst. 1 obč. zák. neoddělitelná od věci hlavní, kterou tak vedle jiných stavebních součástí tvoří.“
- [6] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 539/2001. Studna v podobě hlubinného vrtu je v tomto případě součástí pozemku na základě § 505 OZ (protože k pozemku náleží a nelze ji od něj oddělit), nikoli na základě § 506 OZ (protože není stavbou).
- [7] Podle § 498 OZ „Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá“. Všechny ostatní věci jsou věcmi movitými.
- [8] Tj. podle platného zákona.
- [9] LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§1 - 654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1796.
- [10] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 217/2019.
- [11] MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – Velký komentář. III. Svazek. § 419 – 654 Věci a právní skutečnosti*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 270.
- [12] MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – Velký komentář. III. Svazek. § 419 – 654 Věci a právní skutečnosti*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 270.
- [13] Ostatně odborná literatura dokonce i připouští, že je představitelná existence podzemní stavby, která nemá spojení se zemským povrchem vůbec žádné. Viz MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – Velký komentář. III. Svazek. § 419 – 654 Věci a právní skutečnosti*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 270.
- [14] SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 - 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 196.
- [15] SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976 - 1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 198.
- [16] Existují i některé jiné odborné názory, podle kterých zřízení práva nezbytné cesty přes budovu možné je, soudně však tato otázka dosud řešena nebyla.
- [17] Služebnost patří mezi tzv. věcná břemena, které jsou jedním z věcných práv k věci cizí (umožňují totiž, aby určitá oprávnění k věci vykonávala osoba, která není vlastníkem této věci). Věcná břemena se dělí na služebnosti a reálná břemena. U *služebností* spočívá povinnost povinného v pasivní činnosti, tj. v povinnosti něco strpět nebo se něčeho zdržet (např. strpět poskytování opory cizí stavbě apod.). U *reálných břemen* spočívá povinnost povinného v aktivní činnosti, tj. v povinnosti něco dávat nebo něco konat (např. odevzdávat oprávněnému určitou část úrody apod.).
- [18] MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – Velký komentář. III. Svazek. § 419 – 654 Věci a právní skutečnosti*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 311.
- [19] MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – Velký komentář. III. Svazek. § 419 – 654 Věci a právní skutečnosti*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 319.
- [20] Podle § 3 odst. 1 KatZ jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí pozemky, některé budovy, jednotky, práva stavby a nemovitosti, o kterých to stanoví jiný právní předpis. Pro podzemní stavby se samostatným účelovým určením žádný jiný předpis povinnost jejich evidence v katastru nemovitostí nestanovuje.
- [21] MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – Velký komentář. III. Svazek. § 419 – 654 Věci a právní skutečnosti*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 269.
- [22] Vyhláška č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.



© Achour & Partners 2022

Žádná část této publikace nepředstavuje právní stanovisko a nelze ji vykládat jako poskytování právních nebo jiných poradenských služeb ze strany Achour & Partners nebo jejich partnerů nebo spolupracujících osob nebo jakýchkoli autorů nebo autora publikace. Achour & Partners neodpovídá za aplikace názorů vyjádřených v jakékoli publikaci na jakýkoli konkrétní právní případ. Názory vyjádřené v publikacích Achour & Partners představují osobní odborné názory jejich autorů nebo autora a nemusí nutně odpovídat názorům Achour & Partners, jejich partnerů, spolupracujících osob, ostatních autorů publikace nebo klientů Achour & Partners.

[www.achourpartners.com](http://www.achourpartners.com)