

PĚT RAD ZDARMA aneb Věcná břemena

§ NOVÝ SERIÁL DENÍKU PRÁVNÍ PORADNA

Každý z nás čas od času řeší nějakou právní otázku, častokrát si však ani neuvědomujeme, že konkrétní záležitost v sobě skrývá mnohem více právních problémů a její řešení není tak jednoduché, jak se mohlo zpočátku zdát.

Věcná břemena se řadí mezi věcná práva k věci cizí a jejich podstatou je omezení vlastnicka určité nemovitosti v tom, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, či případně něco konat ve prospěch někoho jiného – oprávněného. Pod věcná břemena lze obvykle zahrnout taková oprávnění jako je právo jízdy, právo pěší chůze, čerpaní vody, umístění vedení, apod.

Rada první

Věcné břemeno může vzniknout i na základě jiných právních důvodů než je smlouva.

Nejčastějším důvodem vzniku věcného břemene bývá obvykle smlouva mezi vlastníkem nemovitosti a oprávněným. Nežádka však dochází ke zřízení věcného břemene rozhodnutím státního orgánu, jak může nastat v případě zrušení a rozdělení spoluvlastnictví k věci soudem či při vypořádání neoprávněné stavby. Soud dále může rozhodnout o zřízení věcného břemene spočívající v právu cesty přes přílehlý pozemek ve prospěch vlastníka stavby, není-li vlastník stavby současně vlastníkem přílehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak. O zřízení věcného břemene může rozhodnout i stavební úřad. Věcné břemeno může vzniknout také na základě závěti nebo při schválení dědicke dohody soudem. Výjimečně může být věcné břemeno zřízeno i zákonem, a to vždy za náhradu.

Rada druhá

Věcné břemeno lze získat i vydržením.

Podle občanského zákoníku může věcné břemeno vzniknout i vydržením. Předpokladem je dobrá víra osoby,

kteřá právo odpovídající věcnému břemenu užívá a nepřetržitý výkon tohoto práva po dobu deseti let. Dobrou vírou se rozumí především to, že oprávněná osoba nemá pochyb o tom, že jí výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu náleží. Musí jít však skutečně o výkon práva v dobré víře, nestačí, že jste o jeho oprávněnosti pouze subjektivně přesvědčeni, pokud tedy přecházíte přes sousedův pozemek s jeho vědomím, nevzniká tak automaticky věcné břemeno spočívající v právu cesty, ale naopak je třeba, abyste k tomuto výkonávání práva měli právní důvod, od něhož svou dobrou víru odvozujete (například smlouva o zřízení věcného břemene přesto, že je neplatná, apod.)

Rada třetí

Rozlišujte mezi věcnými a osobními břemeny.

Základním rozdílem mezi věcným a osobním břemenem je takový, že věcné břemeno je vázáno zásadně na nemovitost a změna vlastníka této nemovitosti nemá na trvání věcného břemene vliv. Proto vždy, když si budete kupovat

nemovitost, si zjistíte, zda na ni nějaké věcné břemeno neváže, neboť byste byli toto omezení nuceni snášet také. Jestliže se jedná o osobní břemeno, tak to je vázáno přímo na konkrétní jmenovitě určenou osobu a trvá pouze za jejího života. Typicky například v případě práva doživotního bydlení v domě. Výkon osobního břemena si už nemohou nárokovat další osoby.

Rada čtvrtá

Pokud převádíte nemovitost na své děti či jiné příbuzné, nechte si ve smlouvě zřídřit možnost užívání této nemovitosti po dobu vašeho života.

Jestliže už na údržbu svého domu nebo bytu nestačíte nebo se rozhodnete věnovat vaši nemovitost jiné osobě z jiného důvodu s tím, že se s ní domluvíte, že Vás nechá v domě pokojně dožít, nechte si tuto skutečnost v rámci právní jistoty zakomponovat nejlépe již do smlouvy, již nemovitost převádíte. Způsoby, jimiž tak můžete učinit, jsou v podstatě dva.

Prvním z nich je zřízení věcného břemene doživotního užívání nemovitosti nebo její

části. Zřízení tohoto břemene však neznamená, že se nemusíte na správě domu nebo bytu nijak finančně podílet. Nic však nebrání tomu, abyste trvali na zřízení tzv. výměnku, na jehož základě máte právo nejen v domě bydlet, ale zároveň si sjednáte, že Vám nabývající vlastník nemovitosti bude na oplátku povinen hradit náklady Vašich osobních potřeb.

Rada pátá

I zřízení věcného břemene může podléhat dani, a to dani darovací nebo dani z příjmu.

Z povahy věcného břemene vyplývá, že může být zřízeno jak úplatně tak i bezúplatně. Jestliže bylo zřízeno bezúplatně, jedná se o majetkový prospěch na straně oprávněného, a jako takový by měl podléhat darovací dani. Osvobozeny jsou pouze osoby v I. a II. skupině, tedy zejména zřízení věcného břemena mezi příbuznými. Jinak je výše darovací daně určena podle hodnoty věcného břemene, oceněného podle zákona o oceňování majetku. Jestliže ke vzniku věcného břemene došlo za úplatu, musí osoba

zřizující právo odpovídající věcnému břemenu odvést dan z příjmu. Daň z příjmu se však neplatí při zřízení věcného břemena zákonem nebo rozhodnutím státního orgánu.

V tomto článku jsme čerpali z níže uvedených právních předpisů:

Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník
Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědicke, dani darovací a dani z převodu nemovitosti
Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu

Rubrika 5 rad zdarma je společným projektem Deníku a internetové právní poradny Právní linka - www.pravnilinka.cz

Nepřehlédněte

Deník každou středu zveřejňuje právní poradnu, ve které se dozvíte, jak postupovat v konkrétních situacích a čeho se naopak vyvarovat. V tištěném Deníku přineseme zkrácenou verzi, delší pak naleznete tentýž den online na www.msdenik.cz.

NEPŘEHLÉDNĚTE:

Příští téma: Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce u nájmu bytu

stále aktuální informace čtěte na www.ms.denik.cz