

Dotaz do právní poradny č. 13.

Dotaz na nájemné v případě, že v domě vybuďovala společnost UPC (dřívě KPP) televizní kabelové rozvody (dále jen TKR), stalo se tak na základě souhlasu výboru společenství z roku 1999. Následně SVJ zjistilo, že proud k činnosti zařízení UPC odebíralo ze společných částí domu (bylo následně napraveno připojením na vlastní elektroměr). V domě zřízená rozvodná skříň sloužila nejen k napojení TKR, ale slouží rovněž jako rozvodná skříň pro cca 18 domů v okolí.

Stanovisko UPC k věci je takové, že rozvody sítě elektronických komunikací (dále jen SEK) byly vybudovány v domě na základě souhlasu zástupců domu. Rozvody SEK byly v domě vybudovány v souladu s tehdy platnou právní úpravou dle zákona č. 110/1964 Sb. UPC má k provozu SEK oprávnění věcného břemene, které se nezapisuje do katastru nemovitostí. V případě překládky je nositelem nákladů ten, kdo je vyvolá. Jediným možným ústupkem ze strany UPC je řešení uzavření nájemní smlouvy na nájem části nemovitosti za cenu cca 1.000,-Kč/rok.

Dotaz SVJ k výše uvedenému problému tedy zní:

- má SVJ právo na uzavření nájemní smlouvy, pokud se ukáže, že se jedná o rozvodnou skříň pro domy v okolí,
- jaká je měsíční výše nájemného,
- má SVJ právo na kompenzaci zisků minulého období,
- má SVJ právo v případě neshody s UPC požadovat přemístění infrastruktury a za jakých podmínek.

Základem pro zodpovězení otázek je především zkoumání, zda v domě platně vzniklo UPC věcné břemeno. Pokud takové věcné břemeno vzniklo, co je jeho obsahem, zda se jedná o věcné břemeno bezúplatné, či zda má vlastník nárok na nějakou náhradu.

Podkladem pro činnost UPC v domě byl zápis z jednání mezi SVJ a KPP ze dne 30.6.1999. Obsahem zápisu bylo konstatování, že KPP připojí dům na televizní kabelové rozvody (TKR) – dodá technologii a práce s tím spojená bude provedena na náklady a do vlastnictví KPP bez finanční účasti vlastníků. S uživateli bytů si KPP uzavře individuální smlouvy. Společenství vyjádřilo záměru KPP souhlas a podporu.

Z obsahu emailové komunikace mezi SVJ a UPC je zřejmé, že UPC si je jista správností jejího postupu ohledně instalovaných prvků SEK a vzniku věcného břemene. Její vstřícnost ohledně uzavření nájemní smlouvy je založena patrně na tom, že montáž dalšího zařízení souvisejícího se SEK, která slouží po dalších 18 domů, již z obsahu zápisu ze dne 30.6.1999 jednoznačně nevyplývá.

Právní úprava věcných břemen zřizovaných ve veřejném zájmu je poměrně složitá. Je nutno vycházet ze znění čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, kde je uvedeno, že vyvlastnění, anebo nucené omezení vlastnického práva je přípustné jenom na základě zákona, ve veřejném zájmu a za náhradu. Podobná úprava je v § 128 odst. 2 občanského zákoníku,

kde je uvedeno, že ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit, nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.

Zatímco vyvlastnění ve veřejném zájmu je chápáno jako krajní rozhodnutí, tak veřejnoprávní omezení práva vlastnického je zcela běžné.

V literatuře jsou pod pojmem zákonných věcných břemen chápána všechna veřejnoprávní omezení vlastnických práv k nemovitostem, a to i za předpokladu, že tato omezení zákonem výslovně jako věcná břemena označena nejsou. Označovat omezení vlastnických práv ve veřejném zájmu za věcná břemena však platí zejména v oblasti tzv. síťových odvětví (v oblastech elektroenergetiky, plynárenství a telekomunikací)

Pro chápání rozdílů soukromoprávního a veřejnoprávního omezení vlastnického práva je nutno vycházet též z výkladu práva tak, jak učinil Nejvyšší soud a Ústavní soud.

V oblasti rozhodování ve sporu omezení vlastnického práva dle telekomunikačního zákona Nejvyšší soud při právním hodnocení věci popsal, že v projednávané věci nejde o soukromoprávní omezení vlastnického práva, ale o omezení veřejnoprávní, která jsou i podle výslovného znění zákona dána ve veřejném zájmu. Původní znění zákona o telekomunikacích se o věcných břemenech nezmiňovalo; až novelou byl do § 12 zařazen odst. 3, podle kterého oprávnění podle odst. 1 jsou věcnými břemeny vázajícími na dotčených nemovitostech a nezapisují se do evidence nemovitostí. To ovšem neznamená, že by se vztahy upravené zákonem o telekomunikacích, staly vztahy soukromoprávními. Nejde tady o klasický druh věcných břemen, upravených v § 151n a násl. občanského zákoníku, která mají soukromoprávní povahu a veřejného zájmu se nedotýkají. Ve skutečnosti jde o zákonná omezení vlastnického práva, navazující na § 123 občanského zákoníku, který limituje výkon oprávnění vlastníka mezemi zákona. Pokud zákon užil pojem věcná břemena a současně zdůraznil, že jde o oprávnění vykonávaná ve veřejném zájmu, nelze pouze z užití uvedeného pojmu dovodit, že by nadále mělo jít o soukromoprávní oprávnění. O tom, zda jde o instituty práva soukromého nebo veřejného, rozhoduje podstata těchto institutů, nikoli jejich pojmenování.

Co se týká oprávněných osob, právo ze zákona se poskytuje blíže neurčené druhově určené organizaci; oprávnění vyplývající ze zákonných věcných břemen jsou uložena ze zákona a ve veřejném zájmu a nemohou být promlčena podle ustanovení § 109 občanského zákoníku.

Tato otázku řešil též Ústavní soud, který v rozhodnutí z roku 2005 vyslovil, že věcná břemena zřízená na základě zákona mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem označují. Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž

provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní.

Ústavní soud se porovnával soukromoprávní vztahy z věcného břemene a veřejnoprávní vztahy, jejichž obsahem jsou vymezené povinnosti vlastníka určité nemovitosti, a to z hlediska jejich vzniku, obsahu a zániku. ÚS formuloval tyto úvahy:

- veřejnoprávní vztahy, odpovídající veřejnoprávním oprávněním k cizím nemovitostem, trvají společně s relevantní právní úpravou,
- veřejnoprávní oprávnění k nemovitostem nemohou být předmětem promlčení, pouze zákonodárce může obsah veřejnoprávních omezení vlastnických práv změnit, anebo je úplně zrušit, v takovém případě oprávnění vlastníka nabudou svoji původní neomezenou podobu,
- smluvní volnost nenachází ve vztazích veřejnoprávní povahy místo,
- subjekty veřejnoprávního vztahu si nejsou vzájemně rovni, jeden ze subjektů právního vztahu vystupuje jako nositel veřejné moci a může jednostranně ukládat povinnosti druhému účastníku právního vztahu, mnohdy nejen bez jeho vůle, ale i proti jeho vůli.
- veřejnoprávní omezení vlastnických práv je výrazem převahy veřejného zájmu vztahujícího se k určitému provozu nebo zařízení nad zájmem jednotlivce, aniž by toto zasahování bylo podmíněno souhlasem ze strany dotčeného vlastníka
- veřejnoprávní omezení vlastnických práv nejsou podmíněna zápisem do katastru nemovitostí.

Dále ÚS se zabýval v rámci výkladu Listiny základních práv a svobod otázkou náhrad, (v čl. 11 odst. 4 je uvedeno, že nucené omezení vlastnického práva je přípustné za náhradu). Konstatoval, že pokud bychom chtěli být důslední, bylo by tedy zapotřebí poskytovat za každé omezení vlastnického práva, které je stanoveno právním řádem, zvláštní finanční vyrovnání. To je zcela zřejmě nereálné. Cit. ustanovení je totiž zapotřebí vykládat s ohledem na ústavněprávní postulát, že vlastnictví zavazuje. Proto legislativa předpokládá náhradu vlastnických práv jenom v těch případech, kdy se jedná o zásah zvláště citelný. (V opačném případě by zřejmě státní rozpočet nestačil na nic jiného, než na vyplácení náhrad za jednotlivá omezení práva vlastnického). V jednotlivých zákonech, které omezení vlastnických práv upravují, je proto náhrada předpokládána jenom v případech, že se jedná o omezení zvláště citelné povahy. V případě omezení vlastnických práv, které jsou jenom latentní povahy a náležejí v oprávnění určitých osob k určité činnosti na cizí nemovitosti, se náhrada za takovéto omezení nepředpokládá.

Platí zásada, že jednotlivá ustanovení Listiny jsou bezprostředně platným právem a práv v nich obsažených se lze domáhat přímo s odkazem na její znění. Výjimkou jsou pouze základní práva, která Listina vyjmenovává v čl. 41 odst. 1 pomocí odkazů na konkrétní články Listiny. U těchto výjimek je stanoveno, že příslušných práv se lze domáhat pouze v mezích zákonů, které toto ustanovení provádějí. To znamená, že všech ostatních práv se lze domáhat přímo a zákon nemůže překročit meze, které jsou stanoveny v Listině. Protože právo na náhradu za omezení vlastnického práva není uvedeno mezi výjimkami, může se dotčený vlastník dovolávat práva na poskytnutí náhrady přímo s odvoláním na čl. 11 odst. 4 Listiny,

aniž by bylo nezbytně nutno z hlediska ústavní jistoty toto právo konstituovat ještě předpisem nižší právní síly. Je otázkou, kde v praktické rovině jsou hranice této přímé aplikovatelnosti, kde se nachází hranice mezi nutností poskytnout náhradu za omezení vlastnických práva a nutností ponechat takovéto omezení ve veřejném zájmu bez náhrady. Řešení této otázky je v budoucnu věcí zákonodárce a rozhodovací činnosti soudů.

Ústavní soud České republiky tedy uznal existenci veřejnoprávního institutu, označovaného jako zákonná věcná břemena. Dovedil jejich specifické postavení a konstatoval skutečnost, že jejich právní úprava je speciálního (veřejnoprávního) charakteru. Zároveň ale dovedl, že tato zákonná věcná břemena mají vedle převládajícího veřejnoprávního aspektu i aspekt soukromoprávní. Soud proto konstatoval konstrukci, podle které je veřejnoprávní úprava ve vztahu k úpravě soukromoprávní ve vztahu speciality a generality. Občanskoprávní úprava tak má postavení úpravy všeobecné a subsidiární. Není-li nijaký aspekt těchto zákonných věcných břemen upraven v ustanoveních speciálních zákonů, má se užit úpravy občanskoprávní. Praktická aplikace této koncepce se zatím pohybuje spíše v rovině spekulací.

Z výše uvedeného hlediska je na vznik věcného břemene vzniklého ve veřejném zájmu proto relevantní právní úprava daná zák. č. 110/1964 Sb., byť je znění tohoto zákona pro vlastníka nemovitosti zcela nevýhodné a nositelem oprávnění je soukromoprávní subjekt, který je podnikatelem v oblasti poskytování telekomunikačních služeb.

Ve smyslu § 12 odst. 3 zák. č. 110/1964 Sb. účinného v době zřízení technologického zařízení v domě, jsou věcnými břemeny oprávnění uvedená v odst. 1 cit. ustanovení. V odst. 1 je uvedeno, že organizacím přísluší ve veřejném zájmu oprávnění zřizovat na cizích nemovitostech telekomunikační vedení nadzemní a podzemní včetně vedení potřebných opěrných a vytyčovací bodů. Je sporné, co se rozumí takovým vymezením pojmu, ze slovního výkladu se telekomunikačním vedením nemusí rozumět veškerá telekomunikační síť, ale pouze telekomunikační vedení, tj. kabely. UPC je však toho názoru, že se věcné břemeno vztahuje i na instalované prvky SEK nutné pro provoz SEK.

Dle odst. 3 cit. zákona oprávnění podle odstavce 1 jsou věcnými břemeny váznoucími na dotčených nemovitostech a nezapisují se do evidence nemovitostí.

V odst. 4 cit. zákona je uvedeno, že pokud je výkonem oprávnění podle odstavce 1 omezeno užívání nemovitosti, poskytne se jejímu vlastníku nebo nájemci přiměřená náhrada. Dle odst. 5, nedojde-li mezi vlastníkem nebo nájemcem a organizací spojů k dohodě o náhradě podle odstavce 4, rozhodne na základě jeho žádosti soud, ta však musí být podána do 12 měsíců ode dne, kdy k omezení užívání nemovitosti došlo, jinak nárok nemá.

Rozsah práv a povinností mezi SVJ a UPC je dán zákonem č. 110/1964 Sb. (z hlediska jejich vzniku, zákon byl již zrušen) a zák. č. 127/2005 Sb.

K dotazům:

SVJ má právo žádat úhradu za omezení vlastnického práva. Z formálního hlediska by byl vhodnější jiný typ smlouvy nežli nájemní smlouva, např. nepojmenovaný typ smlouvy o

úhradě nákladů na údržbu nemovitosti a poskytované služby. Vycházím z toho, že zařízení UPC má nějakou plochu, kterou zabírá společné části domu. Technici do domu chodí zařízení kontrolovat a opravovat, stejně tak např. PRE odečítat naměřené hodnoty měřiče odběrního zařízení. Nicméně i nájemní smlouva je lepší nežli nic.

Výše nájemného ve výši 1.000,-Kč ročně je nedostatečná, nicméně se s ní v obdobném domě setkal. Částka by měla vycházet z m² zabrané plochy plus služby (např. úklid, osvětlení). Cena za m² a měsíc může být cca 250,-Kč/měsíčně. Služby dle ceníku domu za 1 osobu.

Kompenzace ušlého zisku lze požadovat tři roky zpětně.

V případě sporu může SVJ požadovat přemístění zařízení. Musí se, však brát v úvahu změni § 104 odst. 16 zák. č. 127/2005 Sb., podle kterého hradí náklady ten, kdo úpravu vyvolá.

Mgr. Václav Vondrášek