

Prodávající mohou tajit věcné břemeno k nemovitosti, nenechte se napálit

20. října 2008

Věcná břemena mohou výrazným způsobem promluvit nejen do ocenění nemovitosti, ale také vůbec do její prodejnosti. Co na jedné straně znamenají pro majitele nemovitosti a jak se o nich může dozvědět zájemce o koupi?



foto: Profimedia.cz

Věcné břemeno lze jednoduchým způsobem charakterizovat jako omezení vlastníka nemovitosti s tím, že ten je povinen ve prospěch nějaké jiné osoby něco strpět, něčeho se zdržet nebo konat. V praxi jde o typické příklady jako zajištění průjezdu přes pozemek nebo umožnění sousedovi čerpat vodu ze studně apod.

Věcná břemena spojená s povinností něčeho se zdržet omezují vlastníka například v oblasti stavebních úprav oplocení apod. Takové věcné břemeno může vlastníkovi například znemožnit výstavbu plotu vyššího než jeden metr nebo mu neumožní výstavbu oken na určitou světovou stranu.

Poslední skupinou jsou věcná břemena spojená s povinností něco konat. Může jít například o břemeno příkazující vlastníkovi udržovat komunikaci vedoucí přes jeho pozemek v bezvadném stavu nebo sjízdnou v případě nepříznivého zimního počasí.

Nejčastější příklady vzniku věcných břemen:

- Na základě písemné smlouvy
- Děděním (buď na základě závěti anebo dohodou dědiců)
- Rozhodnutím příslušného orgánu (například stavebního úřadu)
- Ze zákona
- Výkonem práva

Těžko se ubráníte vzniku věcného břemena přes rozhodnutí příslušného orgánu

Věcná břemena neexistují na věky a majitel nemovitosti má několik možností, jak usilovat o jejich případné zrušení. Jestliže bylo věcné břemeno zřízeno smlouvou, není nic jednoduššího než jej smlouvou také zrušit (samozřejmě s tím musí souhlasit smluvní partner).

Pokud věcné břemeno zřídil orgán (například zmiňovaný stavební úřad), může břemeno rovněž svým rozhodnutím odstranit. Dalším subjektem, který může věcné břemeno zrušit, je soud. Pouze v případě existence věcného břemene vůči konkrétní osobě dochází k jeho zániku smrtí této osoby (například věcné břemeno spojené s dožitím konkrétní osoby).

Abyste nekoupili nemovitost zatíženou břemenem, nahlédněte do katastru

Právo týkající se věcného břemene vzniká vkladem do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu. Přemýšlíte-li, na který katastrální úřad jít, tak vězte, že je nutné navštívit ten příslušný místo, kde se nemovitost nachází. Standardním způsobem si zájemce požádá o výpis z katastru nemovitostí vztahující se ke konkrétní nemovitosti.

Jak a kde hledat informace o věcných břemenech?

V části B listu vlastnictví jsou zapsána taková věcná břemena, která byla uzavřena ve prospěch vlastníka nemovitosti. Tento druh věcných břemen většinou (nemusí to tak být vždy) vede k navýšení hodnoty evidované nemovitosti. V mnoha případech by dokonce taková nemovitost bez tohoto břemene byla obtížně využitelná.

Naopak do části C listu vlastnictví jsou začleněna taková věcná břemena, která znamenají pro vlastníka evidované nemovitosti omezení vlastnického práva (logicky spíše snižují tržní ocenění nemovitosti, neboť znamenají určitý druh újmy pro majitele).

Z pohledu kupujícího je nutné si důkladně prostudovat veškeré informace plynoucí z katastru. Prodávající velmi často tají existenci věcných břemen, neboť takové nemovitosti si poměrně obtížně hledají kupce a musí jít s cenou mnohem níže. Obezřetnost a informovanost se vyplácí.

Autor:

Vladimír Zdražil