



Ekonomická  
fakulta  
Faculty  
of Economics

Jihočeská univerzita  
v Českých Budějovicích  
University of South Bohemia  
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra práva

Bakalářská práce

# Služebnosti

Vypracovala: Miroslava Marešová

Vedoucí práce: JUDr. Rudolf Hrubý

České Budějovice 2017

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Fakulta ekonomická  
Akademický rok: 2015/2016

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Miroslava KLIMEŠOVÁ**  
Osobní číslo: **E14430**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Řízení a ekonomika podniku**  
Název tématu: **Služebnosti**  
Zadávající katedra: **Katedra práva**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

#### **Cíl práce:**

Cílem této bakalářské práce je zaměření na problematiku věcných břemen, konkrétně služebností, jejichž právní úprava je obsažena v § 1257 - § 1308 Nového občanského zákoníku (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Obsahem mé práce je historický vývoj služebností, způsob jejich vzniku, změny a zániku. Dále také popisují druhy služebností, pojmy služebností, které jsou účinné od 1. 1. 2014 díky Novému občanskému zákoníku a způsoby ocenění jednotlivých typů služebností a jejich ekonomické dopady.

#### **Metodický postup:**

1. Studium literatury vztahující se k tématu.
2. Vysvětlení základních kategorií příslušných k tématu.
3. Nástin metodického postupu analytického šetření.
4. Vyhodnocení analytického šetření.

#### **Rámcová osnova:**

1. Úvod. 2. Literární rešerše. 3. Cíl, hypotézy a metodika práce. 4. Analytická část. 5. Zhodnocení. 6. Závěr. 7. Summary. 8. Seznam literatury. 9. Přílohy.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**

Rozsah pracovní zprávy: **40-50 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:


1. **Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.**
2. **Eliáš, K., & Svatoš, M. (2014). Nový občanský zákoník 2014: rejstřík. Praha: Sagit.**
3. **Hrdlička. (2014). Věcná břemena od historie po současnost. Dostupné z: <http://hrdlicka.cz/georevue/vecna-bremena-od-historie-po-soucasnost/>**
4. **Kabelková, E. (2013). Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář § 1257-1308. Praha: C. H. BECK.**
5. **Ministerstvo vnitra České republiky. (2015). Vzor zřízení služebnosti. Dostupné z: [www.mvcr.cz/soubor/vzor-6-zrizeni-sluzebnosti-komentar-docx.aspx](http://www.mvcr.cz/soubor/vzor-6-zrizeni-sluzebnosti-komentar-docx.aspx)**
6. **Novotný, P., Kedroňová, K., Štrošová, I., & Štýsová, M. (2014). Nový občanský zákoník: Vlastnictví a věcná práva. Praha: GRADA Publishing, a.s.**
7. **Ryšávková, V., Benátčanová, P., Prudíková, D., & Korbel F. (2014). Nový občanský zákoník úplně pro všechny. Praha: GRADA Publishing, a.s.**
8. **Články v odborných časopisech vztahující se k danému tématu.**
9. **Internetové zdroje vztahující se k danému tématu.**

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Rudolf Hrubý**


Katedra práva

Datum zadání bakalářské práce: **10. března 2016**

Termín odevzdání bakalářské práce: **14. dubna 2017**

  
doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.  
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
SULCENSKÉ 18  
370 05 BUDĚJOVICE

  
JUDr. Rudolf Hrubý  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 10. března 2016

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne

.....

Miroslava Marešová

## Poděkování

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce JUDr. Rudolfovi Hrubému, za jeho odborné vedení, cenné rady a trpělivost. Také děkuji svým rodičům, manželovi a přátelům, za jejich důvěru ve mně a podporu při celém mém studiu.

## I. Obsah

1.	Úvod .....	3
2.	Základní terminologie.....	4
2.1.	Věcné břemeno .....	4
2.2.	Oprávněná a povinná osoba .....	4
2.3.	Věcná práva.....	4
2.4.	Věcná práva k věci cizí .....	4
2.5.	Věc.....	4
2.6.	Vlastnictví.....	5
2.7.	Zásada „ <i>superficies solo cedit</i> “ .....	5
3.	Exkurz do historie .....	6
3.1.	Římské právo.....	6
3.2.	Služebnosti do roku 1811.....	7
3.3.	Všeobecný zákoník občanský .....	8
3.4.	Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. ....	9
3.5.	Zákon č. 40/1964 Sb. ....	10
3.6.	Zákon č. 131/1982 Sb.....	10
3.7.	Zákon č. 509/1991 Sb.....	11
3.8.	Zákon č. 89/2012 Sb. ....	11
4.	NOZ.....	12
4.1.	Věcná břemena .....	12
5.	Služebnosti v NOZ .....	14
5.1.	Pojem služebnosti.....	14
5.2.	Členění služebností.....	14
5.3.	Nabytí služebností .....	15
5.4.	Zánik služebností .....	19
6.	Vybrané služebnosti dle NOZ.....	22
6.1.	Pozemkové služebnosti.....	22
6.2.	Osobní služebnosti.....	28
7.	Notářský zápis o darovací smlouvě a zřízení věcného břemen .....	31
7.1.	Převod majetku obecně .....	31
7.2.	Notářský zápis darovací smlouvy a o zřízení věcného břemene .....	32
8.	Praktická část .....	33

8.1.	Hypotézy .....	33
8.2.	Dotazníkové šetření.....	34
9.	Vyhodnocení hypotéz.....	42
10.	Závěr.....	43
I.	Summary.....	44
II.	Seznam použitých zdrojů.....	45
III.	Seznam obrázků a grafů.....	1
IV.	Seznam příloh.....	2
V.	Přílohy.....	3

# 1. Úvod

Vlastnictví movitých a nemovitých věcí je podobně jako všechno spojeno s určitými právy ale také s povinnostmi. V mnoha případech se tato práva mohou týkat movitých nebo nemovitých věcí, jejichž vlastníkem je někdo jiný. Takovým příkladem mohou být věcná břemena.

Věcná břemena jsou všeobecně známa. Často jsou však mylně zaměňována za pojem služebnosti. Z právního hlediska je velmi důležité tyto pojmy rozlišovat. V zákonu č. 89/2012 Sb., který se stal účinným od 1. ledna 2014, se již věcná břemena rozlišují na reálná břemena a služebnosti. Služebnosti jsou zde charakterizovány jako omezení vlastníka něco trpět ve prospěch někoho jiného. Zatímco reálná břemena vyjadřují širší vymezení a to povinnost něco konat. Rozdíl mezi služebnostmi a reálnými břemeny tedy spočívá v jejich pasivitě nebo aktivitě.

Počátek služebností, které jsou tématem této bakalářské práce, sahá až do poloviny 5. století př. n. l., kde byla služebnost cesty popsána v zákoníku XII desek, což je nejstarší římská kodifikace. I přesto jsou služebnosti stále aktuální a během své existence prošly značnými úpravami. V současnosti je platný nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který se služebnostem velmi věnuje. V teoretické části této práce se snažím přiblížit běžnému uživateli tento historický exkurz, ale dále také vznik, zánik a druhy služebností v současnosti.

Během svého života má většina lidí nějaký vztah k nemovitostem, například jako nájemce nebo vlastník a tudíž má možnost se prakticky setkat i se služebnostmi. Mnoho lidí využívá služebnosti zejména k úpravě susedských či rodinných poměrů. V praktické části bakalářské práce jsem se proto zaměřila na realitní kanceláře, které mají možnost se setkávat se služebnostmi, a analyzovala jsem jejich činnost spojenou s věcnými břemeny. Výsledek práce je potom formován v podobě hypotéz, které byly na základě dotazníkového šetření v realitních kancelářích buďto potvrzeny nebo vyvráceny.



## **2. Základní terminologie**

### **2.1. Věcné břemeno**

Termín „věcné břemeno“ vždy označuje právní vztah. Jedná se o právo oprávněné osoby na využívání části užitné hodnoty cizí věci, kterou vlastní oprávněná osoba. Vlastník má tedy povinnost něco dát, konat, trpět nebo se něčeho zdržet.

Nový občanský zákoník dělí věcná břemena na služebnosti a reálná břemena.

### **2.2. Oprávněná a povinná osoba**

Oprávněná osoba je fyzická nebo právnická osoba, která získává oprávnění využívat určitou část užitné hodnoty cizí věci.

Povinná osoba je fyzická nebo právnická osoba, která má k dispozici vlastnické právo k určité nemovitosti. Toto právo je omezeno věcným břemenem (služebností).

### **2.3. Věcná práva**

Věcná práva jsou taková práva, která zaručují moc osoby nad věcí, která působí vůči všem ostatním subjektům a to tak, že jim nařizují nerušit toho, komu takové věcné právo náleží v jeho výkonu. Mezi věcná práva patří vlastnické právo, zástavní právo, zadržovací právo nebo například předkupní právo ([www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz)).

### **2.4. Věcná práva k věci cizí**

Věcná práva k věci cizí neboli „*iura in re aliena*“, jsou taková práva, která umožňují určitým způsobem užívání cizí věci a tím zároveň omezují vlastníka ve výkonu jeho vlastnického práva. Mezi věcná práva k věci cizí patří věcná břemena, zástavní právo či zadržovací právo.

### **2.5. Věc**

Věcí rozumíme to, co může být předmětem práv, ne však jejich nositelem. Je to tedy vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Charakteristickým rysem věci je její oddělitelnost, vymežitelnost a její užitkovost.

## **2.6. Vlastnictví**

Dle § 1011 – 1012 zákona č. 89/2012 Sb. jsou obsahem vlastnického práva hmotné a nehmotné věci, které někomu patří. Vlastník má právo se svým vlastnictvím nakládat libovolně, může věc držet, užívat ji, nakládat s ní a brát z ní užitky.

## **2.7. Zásada „*superficies solo cedit*“**

Zásada „*superficies solo cedit*“, neboli „*povrch ustupuje půdě*“ znamená, že vše, co je pevně spojeno s pozemkem, je ve vlastnictví vlastníka pozemku. Tato zásada pochází z římského práva a platí téměř v celé Evropě.

## 3. Exkurz do historie

### 3.1. Římské právo

V římském právu se pojem služebnost (*lat. servitute*) objevuje již v zákoníku XII desek. Služebnost, jakožto právo k věci cizí (*iura in re alinena*), je zde popsána jako úprava cesty. Není zde charakterizována jako právo cesty, ale jde spíše o první zmínku takového práva. Jedná se o písemný záznam, proto můžeme konstatovat, že služebnosti musely fungovat již dávno předtím. Patří tím pádem mezi nejstarší instituty římského práva.

Služebnosti dělilo římské právo na osobní (*servitutes personarum*) a pozemkové (*servitutes praediorum*). O pozemkové služebnosti šlo tehdy, pokud se jednalo o vztahy, kdy byl služebný, tedy zatížený pozemek, podřízen panujícímu pozemku. Panující pozemek je takový, v jehož prospěch je služebnost zatížena. Pozemkové služebnosti se dělily na polní a domovní. Mezi polní služebnosti se řadilo například právo hnaní dobytka, rozvod vody, právo cesty či právo pálit vápno na cizím pozemku. K domovním služebnostem patřilo právo stavby, právo na výhled, právo na odvod dešťové vody přes cizí pozemek, právo mít balkon nad sousedním pozemkem či zákaz stavění plotu nad určitou výškou. V případě, že služebnosti byly vázány na určitou osobu a měly usnadnit či zajistit výživu a životní náklady pozůstalého, jednalo se o služebnosti osobní. Ty jsou již historicky mladší a dále byly rozděleny na právo užívací (*usus*), právo požívací (*ususfructus*), právo bytu (*habitatio*) a právo použít k práci cizího otroka či zvíře (*operae servorum vel animalum*). Pokud šlo o právo užívací, mohl oprávněný užívat cizí věc. Právo požívací opravňovalo oprávněného nejen cizí věc užívat, ale také z této věci brát plody. A právo bytu opravňovalo bydlení v cizím domě či pronajmutí bytu třetím osobám (Skřejpek, 2011).

Zajímavostí, která musela být splněna, aby vznikla pozemková služebnost, je například to, že pozemky musely mít rozdílné vlastníky. Nejednalo se o jedinou zajímavost. Služebnost musela být užitečná pro pozemek a ne pro jeho vlastníka, služebnost nešlo zřídit na dobu určitou a panující i služebný pozemek se musely nacházet v blízkosti.

Římské právo určilo pro služebnosti pravidla, která se později použila pro definici služebností. Jednou ze zásad bylo pravidlo, kdy byl vlastník služebné věci zavázán k povinnosti v opomenutí (*non facere*) či strpění (*pati*) něčeho, nikoli však k jakékoli aktivitě. Další zásadou bylo, že ke služebnosti není možné zřídit další služebnost, že se

služebnosti mají vykonávat ohleduplně a že nikdo nemůže zřídit služebnost na své vlastní věci (Kabelková, 2013).

Za zmínku stojí i zásada *superficies solo cedit*, která je uvedena v terminologii a v římském právu platila vždy. Dle této zásady náleželo vlastníku pozemku vše, co se nacházelo na povrchu, pod povrchem a nad povrchem pozemku (Kabelková, 2013).

V římském právu vznikaly služebnosti:

- ze zákona
- vydržením
- rozhodnutím soudu
- právním jednáním mezi živými
- odkazem.

Mezi zánik naopak patřilo:

- zřeknutí se práva
- nevykonávání po určitou dobu
- spojení vlastnictví k pozemku panujícím a služebnému
- trvalá změna, která vedla k nemožnosti výkonu práva (Skřejpek, 2011).

### **3.2. Služebnosti do roku 1811**

Na území Čech a Moravy nebyl pojem služebnosti užíván a byl dlouhou dobu neznámý. Vyskytovalo se zde však mnoho oprávnění, která se římským služebnostem podobala. Tato oprávnění se nazývala „*libertas*“, česky *svoboda* či *zvole*.

Díky těmto právům mohli občané užívat cizí pozemky a to jak obecní tak soukromé. V nejstarší české právní knize (v Rožmberské knize) nalezneme příklad takové svobody. Bylo jím právo kobyliho pole, kdy byl chovatel koní oprávněn v zimě vypouštět klisny po sousedství (Vaněček, 1976).

K nejčastějším svobodám patřilo právo pastvy, právo vyhánění vepřů do lesa, právo brát dříví v cizím lese či právo paběrkování, které opravňovalo chudý lid ke hledání zapomenutých plodů po sklizni na cizím pozemku.

Oproti svobodám existovala i tzv. práva zapovídací (*ius bannaria*) neboli přímusy. Tyto přímusy ukládaly povinnost zdržet se určitého chování vůči osobě, které právo

zapovídací nesvědčilo. Jednalo se například o nucené mletí mouky, kdy vrchnost zakázala poddaným mlít mouku jinde než v panském mlýně.

Úpravu služebností nalezneme též v *Brněnské právní knize písaře Jana* ze 14. století či v díle Brikcího z Lipska z 16. století. V díle *Práva městská království českého* od Pavla Krystyna z Koldína se pojem služebnosti nejen vyskytuje, ale Koldín ho navíc i definuje jako: „*právo, jímž my někomu aneb zase někdo nám zavázán jest, abychom něčímu my jemu aby on zase nám z povinnosti posluhovati povinnen byl*“ (Fiala, 1988).

### **3.3. Všeobecný zákoník občanský**

Od roku 1811 byl na našem území<sup>1</sup> účinný Všeobecný zákoník občanský, který byl českou verzí německého ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie) a byl platný po dobu 150 let (od roku 1811 do roku 1950, v pracovním právu do roku 1966), (Fiala, 1988).

Pojem služebnost charakterizoval obecný zákoník občanský (dále jen „OZO“) v ustanovení § 472 takto: „*Právem služebnosti se vlastník zavazuje, aby ku prospěchu jiné osoby, vzhledem ke své věci něco trpět nebo opomíjel. Je to věčné, proti každému držiteli služebné věci účinné právo*“ (www.beck-online.cz).

OZO věnuje služebnostem téměř šedesát ustanovení a je zcela zřejmé, že jeho úprava vycházela z římského práva. Rozdělení služebností je stejné jako v římském právu a to dělení na služebnosti osobní a pozemkové. Pozemkové služebnosti byly spojeny s držbou pozemku a sloužily k jeho pohodlnějšímu užívání. Dále se dělily na polní (např. právo průhonu dobytka, právo čerpání vody, napájení dobytka) a domovní (právo svést okap na cizí pozemek, právo zřídit okno ve zdi), (Fiala, 1988).

V OZO jsou dále popsány služebnosti nepravdivé a zdánlivé. Mezi nepravdivé služebnosti patřily pozemkové služebnosti, kdy však byla oprávněná osoba určena individuálně. Jednalo se například o osobní služebnost čerpání vody. Jejich obsahem bylo právo, které se na straně oprávněného týkalo jen jeho osoby. Byl to zvláštní případ, protože pozemkové služebnosti jsou charakteristické dvěma vlastníky a to vlastníkem pozemku panujícího a vlastníkem pozemku služebného. Naopak za zdánlivé služebnosti byly považovány takové, které plynuly z poskytnutí ochoty a trvaly pouze do odvolání. (Kabelková, 2013).

---

<sup>1</sup> České země byly tehdy součástí Rakouského císařství

Dále OZO uvádí, že ke vzniku služebnosti je nutný nejen titul (*titulus*), ale také způsob nabytí (*modus*). Titulem je pak myšlena smlouva, poslední vůle či rozhodnutí soudu. Za způsob nabytí pak považuje zápis do knih, které jsou nezbytné pro vznik služebností, např. pokud se jednalo o věc zapsanou v pozemkové knize, došlo k nabytí služebnosti zapsáním do těchto knih. V dnešní době je k tomuto účelu určen katastr nemovitostí. (Kabelková, 2013).

Zánik služebností probíhal:

- promlčením
- jednostranným právním úkonem (zřeknutí se nebo nevykonávání služebnosti)
- zánikem služebného nebo panujícího pozemku
- splynutím vlastnictví služebného a panujícího pozemku
- uplynutím doby v případě dočasné služebnosti.

Osobní služebnosti zanikaly smrtí oprávněné osoby. (Kabelková, 2013).

### **3.4. Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.**

Do roku 1951 existovalo dělení na služebnosti a reálná břemena. Od 1. 1. 1951 se stal účinným občanský zákoník č. 141/1950 Sb., který zavedl nový pojem, spojující služebnosti (povinnost něco trpět nebo se něčeho zdržet) a reálná břemena (povinnost něco konat) dohromady – věcná břemena. Toto označení však nebylo přijato z praktických důvodů, ale jak píše Kabelková (2013) „*pouze z politicko-ideologických důvodů kvůli tomu, že dosavadní dělení vycházelo z buržoazní právní teorie a byla údajně zbytečně formalistické a učebnicové*“. Věcná břemena pak byla zákonem definována v § 166 jako „*omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník je povinen buď něco trpět, nebo něčeho se zdržet nebo něco činit*“. Tyto povinnosti působily *in rem* a přecházely společně s vlastnictvím věci (Fiala, 1988).

Právo věcného břemene působilo buďto *in rem*, nebo *in personam*. Poté se rozlišovala věcná břemena podle toho, zda bylo právo spojeno s vlastnictvím nemovitosti, nebo zda právo náleželo určité osobě. Toto dělení bylo zcela určitě inspirováno předchozím dělením na služebnosti pozemkové a osobní. Pokud se jednalo o právo spojené s vlastnictvím určité nemovitosti, nedocházelo při změně vlastníka nemovitosti k zániku břemene, pouze přešlo na nového vlastníka nemovitosti. Ve druhém případě, kdy se jednalo o věcné břemeno, které náleželo určité osobě, šlo o nepřevoditelné právo, tudíž nepřecházelo na právního nástupce (Fiala, 1988).

Věcná břemena vznikala:

- ze zákona (např. podle lesního zákona či vodního zákona)
- úředním výrokem
- vydržením.
- smlouvou
- ze závěti.

Zánik věcných břemen probíhal obecnými způsoby pro zánik práv a povinností, kam patřily zánik ze zákona a zánik úředním rozhodnutím (např. vyvlastnění a splynutí), a způsoby specifickými. Byly stanoveny tři způsoby zániku věcných břemen specifickými způsoby. Prvním případem zanikala břemena tehdy, nastaly-li takové změny, kdy již věc nemohla sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Ve druhém případě se mohla zatížená osoba domáhat zrušení věcného břemene za přiměřenou náhradu a to v případě, kdy se věcné břemeno změnou poměrů ocitlo v hrubém nepoměru k výhodě oprávněné osoby nebo její nemovitosti. Třetí, speciální způsob zániku, se týkal věcných břemen působících *in personam*, které měly zanikat nejpozději smrtí či zánikem oprávněného (Sbírka zákonů republiky Československé, 1950).

### **3.5. Zákon č. 40/1964 Sb.**

K 1. 4. 1964 se stal účinným nový občanský zákoník č. 40/1964, který popisoval věcná břemena pouze ve dvou ustanoveních. Docházelo k přesvědčení, že institut věcných břemen je téměř zbytečný a nepotřebný. § 495 uváděl, že věcná břemena omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo něco činit anebo se něčeho zdržet. Také stanovil, že věcná břemena vznikají pouze ze zákona a přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. Tím se věcná břemena odlišovala od závazkových právních vztahů. Práva služebnostního charakteru byla smlouvami zřizována pouze jako práva obligační, která tedy nepřecházela na právní nástupce. Věcná břemena vzniklá před účinností občanského zákoníka zůstala v platnosti, ale již se řídila novým občanským zákoníkem. (Kabelková, 2013).

### **3.6. Zákon č. 131/1982 Sb.**

Výše uvedená právní úprava nebyla pro praxi dostačující a proto se 1. 4. 1983 stal účinným zákon č. 131/1982 Sb. Tato novela institut věcných břemen rozšířila.

Věcná břemena zde byla definována jako omezení vlastníka nemovité věci nebo toho, komu náleželo právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného tak, že byli povinni něco trpět, něco konat nebo se něčeho zdržet ([www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)).

Ke vzniku věcných břemen docházelo ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou, závětí nebo vydržením. Věcná břemena naopak zanikala na základě obecných důvodů pro zánik práv a povinností a jednak způsoby obsaženými v novelizovaném OZ (tj. ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, smlouvou, splnutím, uplynutím doby, splněním rozvazovací podmínky a v případě služebností *in rem* také smrtí oprávněného), (Bradáč, 2009).

### **3.7. Zákon č. 509/1991 Sb.**

V roce 1992 proběhla další novelizace občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. zákonem č. 509/1991 Sb. Je také označován jako velká novela, ale co se týče věcných břemen, nepřinesla žádné nové poznatky a termín služebnosti se zde opět nevyskytuje.

### **3.8. Zákon č. 89/2012 Sb.**

Termín věcná břemena byl převzat i do nové úpravy zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jedná se však o termín obecný, který se dělí na služebnosti a reálná břemena. Jeho účinnost byla stanovena na 1. 1. 2014 a je platný až do nynějška. Tomuto zákonu je věnována další kapitola.



## 4. NOZ

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“), který se stal účinným od 1. 1. 2014, převzal termín služebnosti a navrácí se k jeho charakteristice. Služebnosti, společně s reálnými břemeny, jsou zahrnuty pod termín věcná břemena.

Veřejnost

pod pojem věcná břemena však zařazuje vše, co nějakým způsobem zatěžuje nebo omezuje vlastníka. V této kapitole bych chtěla přiblížit rozdíly mezi těmito termíny.

### 4.1. Věcná břemena

Jak již bylo v kapitole terminologie uvedeno, věcným břemenem rozumíme právo oprávněného využívat určitou část užité hodnoty cizí věci. Pro samotného vlastníka to pak znamená, že je povinen něco dát, konat, trpět nebo se něčeho zdržet. Podle obsahu povinnosti se poté rozlišuje, zda se jedná o služebnost či reálné břemeno. Dřívější právní úprava stanovila pouze souhrnný pojem věcné břemeno, které bylo definováno jako abstraktní pojem ([www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz)).

#### 4.1.1. Služebnosti

Služebnost je charakterizována jako povinnost vlastníka věci, aby se zdržel jakékoli aktivity (zůstal pasivní) ve vymezených případech vůči oprávněnému. Vlastník věci je tedy povinen strpět nebo se zdržet určité činnosti.

Jako příklad lze uvést pana Nováka, který vlastní pozemek, po kterém vede příjezdová cesta k domu paní Horké. Pozemek pana Nováka je zatížen služebností cesty ve prospěch pozemku, na kterém stojí dům paní Horké. Výsledkem tedy je, že pan Novák musí strpět, že tudy paní Horká jezdí, zatímco paní Horká má právo průjezdu ke svému domu přes pozemek pana Nováka ([www.dostupnyadvokat.cz](http://www.dostupnyadvokat.cz)).

#### 4.1.2. Reálná břemena

Reálné břemeno je naopak charakteristické tím, že vlastník určité věci musí něco aktivně dát nebo konat. Na rozdíl od služebnosti, kde musí být vlastník pasivní.

Jako příklad reálného břemene lze uvést tzv. výměnek, kdy povinná osoba poskytuje oprávněné osobě bydlení, ale také jí poskytne obživu či osobní péči.

Ilustračním příkladem pak může být paní Horká, která daruje svému synu byt, ale ve smlouvě si sjedná reálné břemeno tím, že jí bude do konce jejího života pomáhat

s úklidem, nakupovat a v případě nemoci se o ni postará. Syn paní Horké tedy musí vykonávat aktivně úklid, či nakupovat ([www.dostupnyadvokat.cz](http://www.dostupnyadvokat.cz)).

## 5. Služebnosti v NOZ

### 5.1. Pojem služebnosti

Jak již bylo několikrát uvedeno, služebnost je řazena mezi věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*) a spadá pod termín věcných břemen. NOZ pak služebnost definuje v § 1257 jako věcné právo tak, že vlastník věci, která je zatížená služebností, musí ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet. Od reálného břemene se tedy liší svou pasivitou. Neznamená to ovšem, že vlastník služebné věci je zcela vyloučen z jakékoli aktivní povinnosti, protože z § 1258 NOZ plyne, že „*služebnost zahrnuje vše, co je potřebné k jejímu výkonu.*“ Vlastník může mít tedy povinnost například přispívat na údržbu služebné věci. (Kabelková, 2013)

Jako příklad může být uvedena služebnost okapu. Mám-li pozemek, který je zatížený služebností okapu, můj soused má oprávnění svádět vodu na můj pozemek ze své střechy. Má činnost tedy spočívá pouze v pasivním trpění ([www.hblaw.eu](http://www.hblaw.eu)).

Z hlediska členění NOZ jsou služebnosti zařazeny do třetí části, která je nazvána Absolutní a majetková práva. Absolutní a majetková práva jsou rozdělena do tří hlav. Služebnosti spadají pod hlavu druhou, která je označena jako věcná práva a to konkrétně v pátém dílu, který je nazván věcná práva k cizím věcem. Pátý díl je dělen na oddíly, kde jsou služebnosti charakterizovány v druhém oddíle nazvaném věcná břemena, v pododdílu prvním až šestém.

### 5.2. Členění služebností

Co se týče dělení služebností, setrvává se na tradičním rozdělení a to podle toho, zda se služebnosti vztahují k pozemku (pozemkové služebnosti) nebo k určité osobě (osobní služebnosti). Výčet služebností uvedený v NOZ je demonstrativní, v praxi lze zřídit jakoukoliv jinou služebnost. Právní úprava má plnit podpůrnou funkci inspirace pro smluvní strany při zřizování jednotlivých typů služebností. (Kabelková, 2013).

Zde jsou uvedeny některé druhy služebností, kterým se NOZ věnuje:

**Pozemkové služebnosti:**

- služebnost inženýrské sítě
- opora cizí stavby
- služebnost okapu
- právo na vodu
- služebnost rozlivu
- právo stezky, průhonu a cesty

**Osobní služebnosti:**

- užívací právo
- požívací právo

### **5.3. Nabytí služebností**

NOZ v § 1260 uvádí způsoby nabytí služebností. Možnosti zřízení služebností se rozlišuje na:

- soukromoprávní tituly (tj. smlouvou, závětí a vydržením)
- zřízení služebností zákonem
- rozhodnutím soudu či správního úřadu ([www.podnikatel.cz](http://www.podnikatel.cz)).

Pokud vznik práva odpovídajícího služebnostem podléhá zápisu do veřejného seznamu, vzniká služebnost teprve zápisem do tohoto seznamu. V ostatních případech vzniká účinností smlouvy.

#### **5.3.1. Nabytí služebnosti na základě smlouvy**

Nabytí služebnosti smlouvou je jeden z nejčastějších způsobů zřízení služebností. Podle E. Kabelkové (2013) odpovídá nejlépe povaze tohoto občanskoprávního institutu.

Smlouvou se rozumí vícestranné právní jednání, kde bude na jedné straně vlastník do budoucna služebné věci a na druhé straně oprávněný ze služebnosti. Držitel služebné věci pak musí určitě a srozumitelně projeviti svou vůli být omezen ve výkonu jednoho či více vlastnických oprávnění ve prospěch jiné osoby a tato osoba, nabyvatel služebnosti, musí projeviti souhlas (Švestka & Dvořák & Fiala, 2014).

Práva a povinnosti smluvních stran musí být ve smlouvě vyjádřena srozumitelně, určitě a jednoznačně, aby bylo zřejmé, co je obsahem služebnosti, jakým způsobem bude vykonávána a aby byla srozumitelná i pro třetí osoby (Kabelková, 2013).

Z obsahu smlouvy musí jasně plynout, že povinná osoba je povinna něco trpět (*pati*) nebo nekonat (*non facere*) a nikoli něco konat či plnit. To však neznamená, že v rámci smlouvy nemůže být stanovena nějaká aktivní povinnost, ta ovšem nesmí být obsahem právního vztahu.

Služebnost lze zřídit buď úplatně, nebo neúplatně. Pokud z ujednání úplata neplyne, má se za to, že služebnost byla sjednána bezúplatně (Švestka & Dvořák & Fiala, 2014).

### 5.3.2. Nabytí služebnosti na základě pořízení pro případ smrti

Dalším způsobem nabytí služebnosti je pořízení pro případ smrti. Jde o nový pojem v právní úpravě. Pojmem pořízení pro případ smrti rozumíme závěť, dědickou smlouvu a dovětek.

Zůstavitel má možnost disponovat se svým vlastním majetkem pro případ smrti. Služebnost v tomto případě vzniká na základě závěti v okamžiku smrti zůstavitele.

Dovětek (*codicillus*) je v § 1498 upraven následně: „Dovětkem může zůstavitel nařídít odkaz, stanovit odkazovníku nebo dědici podmínku, nebo doložit čas anebo uložit odkazovníku nebo dědici příkaz. Co je stanoveno o závěti, platí obdobně i o dovětku“ ([www.podnikatel.cz](http://www.podnikatel.cz)).

Dovětek je tedy podobný závěti, ovšem rozdíl mezi dovětkem a závětí spočívá v tom, že dovětkem nejsou samostatně povolávání dědicové. Dovětkem jsou pouze určena práva a podmínky. Dovětek může být pořízen vedle závěti nebo i samostatně.

Dědická smlouva je poslední variantou, jak nabyt služebnost pro případ smrti. Ustavuje se veřejnou listinou a zůstavitel v ní určuje druhou smluvní stranu nebo třetí osobu za dědice a oni to přijímají. Její obsah a uzavírání se řídí ustanoveními týkající se právních jednání obecně (Kabelková, 2013).

### 5.3.3. Nabytí služebnosti vydržením

Služebnost lze nabyt i vydržením, které je upraveno v § 1089 - 1098 zákona č. 89/2012 Sb.

K řádnému vydržení vlastnického práva k movité věci je zapotřebí dle § 1091 NOZ nepřerušená držba tří let. U nemovité věci je tato držba nutná deset let. V případě mimořádného vydržení je doba držby dvojnásobná, tzn. u movitých věcí šest let a u nemovitých deset let.

Nově se může stát vydržitelkou i obec. Naopak nelze vydržet pozemkovou služebnost k lesnímu pozemku, právo pastvy či služebnost brání lesních plodů.

#### 5.3.4. Nabytí služebnosti ze zákona

Nabytí služebností ze zákona je v našem právním řádu již dlouholetou tradicí. Služebnosti vznikají buďto okamžikem účinnosti právní normy, anebo je vznik služebnosti stanoven pouze hypoteticky a k nabytí dojde až splněním dalších skutečností, tzn., jsou-li splněny podmínky pro vznik služebnosti (Kabelková, 2013).

Zákony, které obsahují normy zakládající služebnosti, jsou např.: zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích; zákon č. 49/1997 Sb. o civilním letectví apod.

#### 5.3.5. Nabytí služebnosti na základě rozhodnutí soudu

Prvním ze tří případů nabytí služebností na základě rozhodnutí soudu, je zřízení služebnosti při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci. Podle § 1145 NOZ „*může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem*“ (Eliáš, 2014). Jedná se tedy o nejúčelnější rozdělení věci. Typické rozdělení nastává většinou u pozemků, kdy je potřeba zajistit průchod k panujícímu pozemku, ke kterému nevede žádná jiná cesta, pouze cesta přes cizí pozemek.

Dalším způsobem zřízení služebnosti na základě rozhodnutí soudu je nezbytná cesta. V NOZ je upraven v § 1029. Soud musí povolit nezbytnou cestu v takové míře, aby odpovídala potřebě vlastníka s ohledem na řádné užívání nemovité věci a s co nejmenšími náklady, zatímco soused musí být co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen (Kabelková, 2013).

Posledním způsobem nabytí služebnosti na základě soudu vyplývá ze zákona č. 13/1997 o pozemních komunikacích. Soud rozhoduje o zřízení služebnosti až v případě, že se strany nedohodnou. Nejdříve se musí pokusit vlastník pozemku, kterého se bude služebnost týkat a vlastník dané pozemní komunikace, o zřízení služebnosti na základě smlouvy (Bradáč, 2009).

#### 5.3.6. Zřízení služebnosti na základě rozhodnutí správního orgánu

Služebnost může být zřízena správním orgánem na základě zvláštního předpisu. Nejčastěji bývá zřízena služebnost na základě rozhodnutí vyvlastňovacího orgánu

ve vyvlastňovacím řízení podle zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb.  
(Kabelková, 2013).

## 5.4. Zánik služebností

Mezi způsoby zániku služebností patří:

- zánik dohodou
- uplynutím doby, na kterou byla zřízena
- soudním rozhodnutím
- rozhodnutím správního orgánu na základě konkrétní veřejnoprávní normy.

### 5.4.1. Zánik služebností dohodou

Dohodou mohou zaniknout téměř všechny služebnosti, které vznikly podle § 1260 NOZ (tj. smlouvou, na základě pořízení pro případ smrti, vydržením a rozhodnutím soudu). Služebnosti, které vznikly ze zákona či rozhodnutím správního orgánu na základě konkrétní veřejnoprávní normy, smlouvou zrušit nelze. Takové zrušení by bylo v rozporu s veřejným pořádkem a porušilo by římskoprávní zásadu „*pacta privata ius publicum derogare non possunt*“ (soukromé úmluvy nemohou rušit veřejné právo), (Švestka & Dvořák & Fiala, 2014).

Pokud se dohoda o zániku služebností týká nemovitých věcí, musí mít písemnou formu. V případě, že služebnost zatěžuje věc, která je zapsaná ve veřejném seznamu (např. katastr nemovitostí), zaniká tato služebnost až výmazem z této evidence (Švestka & Dvořák & Fiala, 2014).

### 5.4.2. Zánik služebností uplynutím doby, na kterou byla zřízena

Služebnosti mohou být zřízeny na dobu určitou, ale též na dobu neurčitou. Z jejich povahy a funkce je však častější zřízení na dobu neurčitou.

Doba, na kterou je služebnost zřízena, může být vymezena různě. Tato doba může být například omezena na dobu, dokdy se nebude dítě oprávněné osoby schopno samo žít nebo může být omezena na dosažení určitého věku osoby (Švestka & Dvořák & Fiala, 2014).

Občanský zákoník dále zánik služebností uplynutím doby, na kterou byla služebnost zřízena, nespécifikuje.



### 5.4.3. Zánik služebnosti ze zákona

#### a) Trvalá změna služebné věci

Trvalou změnou služebné věci zaniká služebnost přímo ze zákona. Jde zřejmě o nejpřirozenější způsob zániku služebnosti. Trvalou změnou pak rozumíme takovou změnu trvalého rázu, která znemožňuje realizaci služebnosti. V případě pozemkové služebnosti již nemůže služebná věc sloužit panujícímu pozemku a v případě osobní služebnosti nemůže služebná věc sloužit osobě oprávněné (Švestka & Dvořák & Fiala, 2014).

Z hlediska zániku není rozhodující, zda se jedná o změnu zaviněnou či nezaviněnou. Ovšem v případě, kdy by se jednalo o změnu zaviněnou, není vyloučena povinnost nahradit škodu podle obecné úpravy.

#### b) Insolvenční řízení

Zaniknout mohou služebnosti ze zákona také v insolvenčním řízení a to na základě zákona č. 182/2006 Sb. insolventního zákona. Pokud vznikla věcná břemena, která zatěžují majetkovou podstatu, za nápadně nevýhodných podmínek poté, co započalo insolvenční řízení, stávají se neúčinnými. Podle § 285 odst. 1 insolvenčního zákona zanikají tato věcná břemena zpeněžením majetkové podstaty (Kabelková, 2013).

### 5.4.4. Zánik služebnosti rozhodnutím příslušného orgánu

#### c) Rozhodnutím správního úřadu

Služebnost může být zrušena např. pozemkovým úřadem nebo vyvlastňovacím úřadem na základě zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

#### d) Rozhodnutí soudu

V § 1299 odst. 2 NOZ se stanoví, že se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti při trvalé změně, která vyvolává hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku. To vše za přiměřenou náhradu ([www.podnikatel.cz](http://www.podnikatel.cz)).

Při zřízení služebnosti vzniká určitý nepoměr. Dochází totiž k omezení vlastnického práva jedné osoby (vlastníka služebné věci), buďto ve prospěch pozemku nebo

oprávněné osoby. Hrubým nepoměrem potom rozumíme nepoměr výraznější a hlubší než byl na počátku (Švestka & Dvořák & Fiala, 2014).

## 6. Vybrané služebnosti dle NOZ

### 6.1. Pozemkové služebnosti

#### 6.1.1. Služebnost inženýrské sítě

Zákon č. 89/2012 Sb. obsahuje v § 1267 odst. 1-3 charakteristiku práva inženýrské sítě.

*„Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.*

*Je-li to výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.*

*Oprávněná osoba zpřístupní vlastníku pozemku dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu, a není-li ujednáno, v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.“*

Služebnost inženýrské sítě je tedy zřízena na náklady oprávněného, kterému poté vzniká povinnost ji udržovat.

Smluvní ujednání musí být písemné, obsahově určité a mělo by být doplněno o geometrický plán, který se uloží do sbírky listin v katastru nemovitostí. Oprávněná osoba má povinnost zpřístupnit vlastníkovu služebného pozemku dokumentaci inženýrské sítě. Rozsah tohoto zpřístupnění by měl být ujednáno ve smlouvě.

Pokud dojde k havárii či k náhlé poruše, má oprávněná osoba povinnost obstarat opravu. Nemusí jí sama přímo provádět, ale její povinností, je opatřit opravu. Tuto vzniklou situaci musí bez prodlení vlastníkovu služebného pozemku ohlásit. Pokud však dojde k havárii, jejíž opravu nelze odkládat, může oprávněná osoba konat i bez předchozího projednání. Místo opravy musí být označené a řádně zabezpečené. Oprávněný má také povinnost uvést pozemek na vlastní náklady do původního stavu a nahradit majiteli služebné věci škodu, která byla způsobena provedením opravy.

V průběhu tvorby bakalářské práce došlo k aktualizaci služebnosti inženýrské sítě. Její nový název je od 1. 1. 2017 služebnost liniové stavby.

### 6.1.2. Opora cizí stavby

*„Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také poměrně na udržování zdi nebo podpěr, není však povinen k podpěře panujícího pozemku.“* Pouze tento jeden § 1269 zákona č. 89/2012 Sb. charakterizuje služebnost opory cizí stavby. Zákon hovoří o opoře stavby<sup>2</sup>, která může být využita například v případě podpěrných trámů či kotvících lan na cizím pozemku. Toto ustanovení je využíváno především při zřizování staveb na stavbách, ale též je využíváno v případech, kdy se opěrná zařízení nacházejí na cizím pozemku. Náklady na údržbu a zachování věci nese pouze oprávněný v případě, že podpěra slouží pouze potřebě panujícího pozemku a vlastník služebného pozemku tuto věc nevyužívá. Pokud však opěrnou zeď využívají jak povinná tak oprávněná osoba, měly by tyto náklady hradit obě smluvní strany.

Tento druh služebnosti byl využíván zejména za účinnosti obecného zákoníku občanského.

### 6.1.3. Služebnost okapu

Zákon č. 89/2012 Sb. opět specifikuje služebnost okapu velmi krátce.

*„Kdo má služebnost okapu, má právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně, nebo ve žlabu; svou střechu smí zvýšit jen tehdy, neztíží-li tím služebnost. Kdo má služebnost okapu, musí svodní žlab, byl-li zřízen, udržovat v dobrém stavu. Také musí, napadne-li mnoho sněhu, sníh včas odklidit.“*

V případě služebnosti okapu, jde o obnovení práva svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc, tedy na služební pozemek. Musí jít ovšem pouze o dešťovou vodu, jak je uvedeno v § 1270, služebnost nelze rozšířit na jiné vody (př. odpadní). V případě, kdy by někdo začal svádět vodu na sousedův pozemek bez oprávnění na základě služebnosti okapu, jedná se o omezení vlastnického práva dle § 1013 odst. 1 NOZ.

Vlastník zatížené nemovitosti má povinnost postarat se o čištění např. koryta v případě, že to vadí odtoku vody. Vlastník zatížené nemovitosti má právo na náhradu nákladů za to, že se stará o bezproblémový odtok vody. Co se týče nákladů na opravy a udržování, platí zde opět pravidlo společného hrazení nákladů.

---

<sup>2</sup> Termín stavba je definována ve stavebním zákoně.

Ustanovení o omezení zvýšení střechy nemovitosti oprávněného je v zákoně uvedeno z důvodu, aby nedošlo ke ztížení služebnosti. Se zvýšením střechy by mohlo dojít ke zvětšení plochy, z níž je voda odváděna a tudíž by docházelo ke zvětšení objemu odváděné vody, která by více zatížila služební pozemek (Novotný, 2014).

#### 6.1.4. Právo na vodu

*„Kdo má právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup. Kdo má právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí, může na svůj náklad zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná; jejich rozsah se řídí potřebou panujícího pozemku.“*

Právo na vodu v sobě teoreticky zahrnuje dvě služebnosti. Za prvé je to právo na vodu jako takové. Je to právo na čerpání vody z cizí studny nebo právo brát vodu z pramene či jakéhokoli jiného zdroje. Pro vykonávání tohoto práva však musí být splněno též právo přístupu k této vodě na služebném pozemku. Toto právo by nemělo být rozšiřováno na příjezd motorovým vozidlem apod., jelikož by mohlo dojít ke zničení služebného pozemku. Druhým právem je právo svádět vodu. Na rozdíl od práva okapu, jedná se v tomto případě o svod i jiných než dešťových vod. Oprávněný může zřídit potřebná zařízení ke svodu vody z cizího pozemku na svůj. Je tedy oprávněný zřídit na služebném pozemku žlaby či čerpadla a za účelem jejich čištění je oprávněn vstupovat na služební pozemek. Má však i povinnost a to nezatěžovat panující pozemek více, než je k jeho výkonu služebnosti nutné.

Důležité je připomenout, že se dle § 6 vodního zákona smějí odebírat povrchové vody na vlastní nebezpečí a pro vlastní potřebu, ale jde o obecné užívání, které je umožněné každému. Nejedná se tedy o vznik služebnosti a nezakládá se tím právo vstoupit na cizí pozemek (Novotný, 2014).

#### 6.1.5. Služebnost stezky

*„Služebnost stezky zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali.“*

Z této charakteristiky v NOZ § 1274 služebnosti lze vyčíst, že se služebností stezky je spojeno právo chodit po určité cestě, navíc toto právo náleží nejen oprávněné osobě,

ale taktéž osobám, které za oprávněnou osobou přicházejí, například za účelem návštěvy. Samozřejmě je s tím spojené i právo odchodu.

Za zmínku určitě stojí zdůraznit, že po uvedené cestě je možný pouze pěší způsob dopravy. Na stezku se nesmí vjíždět motorovými vozidly, ani na zvířatech. Pokud jede oprávněná osoba, nebo osoba, která směřuje k oprávněné osobě na kole, musí toto kolo vést. Výjimkou je pohyb na invalidním vozíku. Ten je považován za chůzi.

Pokud porovnáme služebnost stezky se služebnostmi průhonu a cesty, v případě, kdy se jedná o služebnost stezky, omezuje vlastníka služebného pozemku nejméně. S tím také souvisí nižší nároky na povrchovou úpravu stezky. Většinou má podobu nezpevněné komunikace, například vyšlapaná pěšina, prašná cesta.

Služebnost stezky může být zřízena smlouvou, která může být součástí kupní či darovací smlouvy. Smlouva musí mít písemnou formu. Součástí smlouvy by měl být i geometrický plán, ve kterém se uvádí vymezení trasy stezky. Grafická část plánu by měla zobrazovat stezku na pozemku a popis parcelních čísel, pro snadné dohledání vlastníků pozemků. Popisná část plánu by pak měla obsahovat rozměry stezky, informace o předešlém a novém pozemku, označení služebnosti, druh, apod. Služebnost nevzniká podpisem smlouvy, smluvní strany musí nejprve podat návrh na vklad do katastru nemovitostí. Služebnost pak vzniká až zápisem do katastru nemovitostí<sup>3</sup>.

Služebnost může také vzniknout na základě závěti. V tomto případě platí stejná pravidla jako při zřizování služebnosti smlouvou, tj. musí být vymezen způsob obsahu, rozsah, práva a povinnosti, které plynou z této služebnosti zavázaným.

Právo stezky může též vzniknout dohodou dědiců, kdy tento typ sjednání podléhá soudnímu schválení.

Protože je právo stezky zařazeno mezi nemovité věci, lze toto právo nabýt vydržením. K vydržení nemovité věci je potřebná nepřerušovaná držba věci trvající deset let.

V naléhavých případech občanskoprávních sporů, lze dojít ke vzniku služebnosti stezky soudním rozhodnutím.

V případě zřízení služebnosti stezky je povinná osoba zavázána něco strpět či se něčeho zdržet ve prospěch oprávněného. Oprávněný se pak zavazuje podílet na údržbě služebné

---

<sup>3</sup> Náležitosti návrhu na vklad do katastru nemovitostí jsou uvedeny v § 14 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb.

stezky. Pokud oprávněný své povinnosti úmyslně zanedbává, smí se vlastník služebné stezky domáhat nápravy u soudu. Naopak, když oprávněný udržuje stezku, má vlastník služebného pozemku po tuto dobu povinnost toto jednání strpět (Kabelková, 2013).

Pokud nastane situace, kdy stezku užívá oprávněný i povinný, měli by si náklady na opravu stezky mezi sebou poměrně rozdělit nebo se domluvit, kdo a jakým způsobem bude údržbu provádět. Je doporučeno, aby si smluvní strany sjednaly postup a podmínky udržování stezky již před vznikem služebnosti. Může se tím předejít různým sporům.

Služebnost stezky se mění a ruší dohodou. Podepsáním dohody o zániku služebnosti nedochází k samotnému zániku. Smluvní strany musí poté, co dohodu podepíší, podat návrh na výmaz práva služebnosti stezky na katastrální úřad. Služebnost pak zaniká ke dni, kdy byl návrh na zrušení doručen na katastrální úřad.

Právo stezky dále zaniká ze zákona a rozhodnutím oprávněného orgánu veřejné moci. Pokud dojde k zániku práva rozdělením společně věci, nedojde k úplnému zániku služebnosti stezky. Zaniká pouze ta část, která již nemá právní význam. A naopak zůstává ta část, kde právo stezky nadále panuje (Novotný, 2014).

#### 6.1.6. Služebnost průhonu

Podle zákona č. 89/2012 Sb., je v § 1275 odst. 1 služebnost průhonu charakterizována jako právo: *„hnát zvířata přes služební pozemek. Se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit jinými než motorovými vozidly.“*

Služebnost průhonu je v mnohém podobná jako služebnost stezky, ovšem práva průhonu jsou zde o něco více rozšířená. Přes konkrétní pozemek se můžou hnát zvířata. Termín zvířata zde zahrnuje hospodářská zvířata, kterými se myslí např. krávy, koně, ovce, apod. V momentě, kdy dochází k přesunu zvířat, jsou zvířata volně puštěná, avšak musejí být pod dozorem. Také není možné, aby zvířata využívala zatížený pozemek k pastvě.

§ 1275 odst. 2 dále zakazuje zřídit služebnost průhonu na pozemku, který je určený k plnění funkcí lesa. Pokud se tak stane, služebnost zaniká ze zákona a oprávněný má právo na náhradu.

Ačkoli se může zdát, že právo spojené s průhonem je již zastaralé, v dnešní době se stále využívá. Například různé jezdecké spolky si chtějí služebností průhonu zajistit

průjezd přes některé pozemky. Dále je využíván například v oblastech hipoturistiky, hipoterapie, agroturistiky.

Ke vzniku práva průhonu dochází ve stejných případech jako v předešlé služebnosti a to služebnosti stezky. Avšak dochází zde k několika odlišnostem. Pokud dochází ke zřízení služebnosti průhonu smlouvou, je nanejvýš důležité zohlednit § 1275 odst. 2 NOZ, který zakazuje zřízení služebnosti průhonu na pozemcích, které jsou určeny k plnění funkcí lesa. Tímto zákazem dochází k ochraně pozemků, které plní funkci lesa. Právo stezky lze naproti tomu zřídit téměř kdekoli.

Pro služebnost stezky i průhonu pak platí stejné pravidlo, že při jejich zřízení si mohou smluvní strany domluvit speciální podmínky. Je však důležité, aby si smluvní strany domluvily za jakých podmínek a jakým způsobem bude probíhat hnaní dobytka přes služební pozemek, aby nedocházelo ke zbytečným sporům.

Co se týče práv a povinností, povinná osoba se zavazuje něco strpět a něčeho se zdržet, zatímco oprávněná osoba se zavazuje podílet se na údržbě a zachování služebného pozemku. Pokud je oprávněných osob více, dělí se poměrně na náklady na údržbu a zachování služebného pozemku. V situaci, kdy je oprávněným subjektem pouze jedna osoba, hradí veškeré náklady na údržbu a zachování pozemku sám.

K zániku služebnosti průhonu dochází stejně jako v případě služebnosti stezky dohodou. Při podpisu smlouvy o zániku práva průhonu k okamžitému zániku nedochází. Smluvní strany musí též jako v případě služebnosti stezky podat návrh na výmaz služebnosti na katastrální úřad. Služebnost průhonu pak zaniká ke dni, kdy došel návrh na katastrální úřad.

Jak již bylo řečeno, zánik služebnosti průhonu ze zákona nastává vždy, pokud se služební pozemek změní na pozemek s funkcí lesa. Oprávněný má poté nárok na určitou náhradu.

Právo průhonu může též zaniknout rozdělením a splněním rozvazovací podmínky či promlčením (Novotný, 2014).

#### 6.1.7. Služebnost cesty

Zákon č. 89/2012 Sb. charakterizuje služebnost cesty v § 1276 odst. 1 takto: „*Služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoli vozidly.*“ V odst. 3 pokračuje: „*Osoba, které přísluší služebnost cesty, přispívá poměrně*



*k udržování cesty včetně lávek a mostů. Vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá.“*

Služebnost cesty tvoří nejvyšší stupeň zatížení pro vlastníka povinného pozemku, v porovnání se služebností stezky a služebností průhonu. Služebnost cesty totiž dovoluje oprávněnému příjezd nebo odjezd jakýmikoli motorovými i nemotorovými vozidly.

Právo cesty je zařazeno mezi historické služebnosti. Pokud bychom tedy chtěli například dohledat právo v pozemkové knize, které vzniklo kolem roku 1890, muselo by se hledat pod pojmem „služebnost vozové cesty“.

Služebnost cesty vzniká smlouvou, pořízením pro případ smrti, rozhodnutím orgánu veřejné moci, ze zákona, dohodou dědiců a vydržením. Protože služebnost cesty obsahuje na rozdíl od služebnosti stezky a průhonu, vjezd motorových vozidel na zatížený pozemek, je vhodné si ve smlouvě sjednat, jaká vozidla smějí přes pozemek jezdit nebo kdy smějí pozemek využívat (např. povolený vjezd vozidel pouze od 8:00 do 17:00), apod.

Stejně jako u služebnosti stezky a služebnosti průhonu, vzniká i u práva cesty oprávněným povinnost přispívat na údržbu a opravu užívané cesty. Služebnost cesty mívá na rozdíl od služebností stezky a průhonu zpevněný povrch, tudíž její užívání bývá pohodlnější, avšak náklady na údržbu mohou být vyšší.

Stejně jako u služebnosti průhonu i u služebnosti cesty dochází k zániku práva dohodou (Novotný 2014).

## **6.2. Osobní služebnosti**

### **6.2.1. Uživací právo**

Zákon č. 89/2012 Sb. § 1283-1284 definuje uživací služebnost, která spadá pod osobní služebnosti takto: *„Služebností uživacího práva se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na její rozšíření. Vlastníku věci náleží všechny užitky, které může brát bez zkrácení práva uživatele. Vlastník však nese všechny její závady a musí věc udržovat v dobrém stavu. Přesahují-li náklady užitek, který vlastníkovu zbývá, musí uživatel buď tyto zvýšené náklady nést, anebo od užívání upustit.“*

Předmětem užívání této služebnosti mohou být buďto věci nemovité (např. pozemek), movité (např. slepecký pes) či dokonce věci nehmotné (např. ochranná známka).

Obsah užívání tohoto práva je výrazně širší než u pozemkových služebností. Oprávněný může využívání tohoto práva užívat věc jakýmkoli způsobem k uspokojení svých potřeb, avšak nesmí měnit její podstatu a věc musí užívat pouze k vlastní potřebě. Jako klasický příklad užívacího práva lze uvést rodiče, kteří převedou vlastnictví svého domu na svého syna pod podmínkou, že je syn nechá v tomto domě či v některých pokojích dožít. Užívaná věc se tedy stává majetkem vlastníka – syna a ten se o užívanou věc musí starat a udržovat ji v dobrém stavu i pod podmínkou, že on sám tuto věc neužívá. Náklady na údržbu a opravy nese vlastník (v našem případě syn), pokud však náklady převyšují příjmy vlastníka, nese zbylé náklady uživatel. V případě, že uživatel nebude souhlasit, může upustit od užívání.

Právo užívání se též vztahuje na plody z věci a její užitky. Oprávněný tedy smí pro své účely a účely své rodiny užívat a sklízet například ovoce z užívaného sadu, avšak nemůže jej dál distribuovat za úplatu, protože to překračuje rozsah užívacího práva. Ty plody a užitky, které oprávněný nevyužije pro sebe nebo pro svou rodinu, případnou vlastníkovi předmětné věci.

Při využívání svého práva nesmí vlastník zasáhnout do výkonu práva uživatele. Pokud by chtěl například vlastník prodat přebytečnou úrodu hrušek a nechal by chemicky ošetřit stromy s tím, že konzumace hrušek by potřebovala čistící úpravu hrušek, lze se domnívat, že se jedná v tomto případě o neoprávněný zásah do práv uživatele ([www.mu-j-pravnik.cz](http://www.mu-j-pravnik.cz)).

### 6.2.2. Poživací právo

*„Služebností poživacího práva se poživateli poskytuje právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užitky; poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci. Při výkonu těchto práv je poživatel povinen šetřit podstatu věci. Na skrytou věc nalezenou v pozemku poživatel právo nemá.*

*Poživatel přejímá všechny závady, které na věci vázly v době, kdy byla služebnost zřízena. Nese také náklady, bez nichž by se plodů a užitků nedosáhlo.*

*Poživatel udržuje věc ve stavu, v jakém ji převzal, a hradí obvyklé udržovací náklady na věc včetně její obnovy a obvyklého pojištění proti škodám. Zmenší-li se přesto řádným užíváním věci její hodnota bez viny poživatele, není za to poživatel odpovědný.“*

Takto je požívací právo charakterizováno v zákonu č. 89/2012 Sb. § 1285-1288.

Poživací právo je právo, které umožňuje nejširší právní moc nad věcí, obdobnou vlastnickému právu. Oprávněný má podobné právo jako u užívacího práva a to věc užívat a brát z ní všechny plody a užitky. Jeho povinností je věc udržovat v takovém stavu, v jakém mu věc byla svěřena. Vlastník nemá ve skutečnosti možnost věc reálně užívat a má právo pouze věc měnit, zcizit (př. prodejem) nebo zatížit (př. zástavním právem).

Poživací právo lze zřídit takřka k jakékoli věci. Nelze ho však zřídit u tzv. zužitelných a nezastupitelných věcí. To jsou takové věci, které se požíváním spotřebují a již je nelze nahradit.

Jako příklad požívacího práva lze uvést modelový příklad, kdy rodiče převedli vlastnictví domu na svého syna. Syn se stává vlastníkem věci (domu) a rodiče se stávají poživateli. Jako poživatelé nesmějí věc zničit či ji znehodnotit. Mohou z ní však brát užitky či výnosy. V našem případě by to tedy znamenalo, že rodiče mohou například pokoje dále pronajmout a vybírat z nich nájem ([www.mu-j-pravnik.cz](http://www.mu-j-pravnik.cz)).

### 6.2.3. Služebnost bytu

Charakteristika služebnosti bytu je definována v zákoně č. 89/2012 Sb. § 1297 - 1298 takto: *„Je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání. Vlastníku náleží právo volně nakládat se všemi částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje, a nesmí mu být znesnadněn potřebný dohled.“*

Dalo by se říci, že v případě služebnosti bytu se jedná o zvláštní formu užívacího práva. Jejím hlavním účelem je poskytnout právo bydlet v určitých prostorách, což také zahrnuje právo na chov domácího zvířete. Klasickým příkladem může být stará babička, která prodá svůj dům, ale chce v něm dožít. Zjednodušeně lze uvést, že služebnost bytu společně se smlouvou o důchodu, tvoří jádro výměnku, který je upraven v § 2707 – 2715 zákona č. 89/2012 Sb. ([www.mu-j-pravnik.cz](http://www.mu-j-pravnik.cz)).

## 7. Notářský zápis o darovací smlouvě a zřízení věcného břemen

### 7.1. Převod majetku obecně

V případě, že chceme sepsat kupní smlouvu, darovací smlouvu, smlouvu o zřízení věcného břemene či jakoukoli jinou smlouvu, jejímž předmětem je nemovitá věc, je vhodné se obrátit na notáře, který smlouvu sepiše ve formě notářského zápisu. Notářský zápis je veřejnou listinou, na rozdíl od smluv sepsaných advokáty, samotnými stranami či realitními kanceláři. Význam veřejné listiny spočívá především v tom, že ji lze použít v soudních sporech jako důkaz, protože je nadána veřejnou vírou, předpokládá pravdivost a pravost údajů.

Sepsaná a podepsaná smlouva se společně s návrhem na vklad služebnosti či věcného práva předkládá příslušnému katastrálnímu úřadu k evidenci do veřejného seznamu. Při zřizování věcných břemen či služebností je vhodné zvážit daňové souvislosti. Katastrální úřad má oprávněn přezkoumat veřejnou listinu (smlouva sepsaná ve formě notářského zápisu) v omezenější míře, než listinu soukromou (např. smlouva sepsaná advokátem či samotnými stranami).

Způsob určení základu daně se nazývá nabývací hodnota a je jí buďto kupní (sjednaná) cena nebo srovnávací daňová hodnota. Srovnávací daňová hodnota je částka odpovídající 75 % směrné hodnoty nebo částka odpovídající 75 % zjištěné ceny podle znaleckého posudku.

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí je 4 % a poplatník je povinný podat daňové přiznání

do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž provedl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Daň darovací (daň z bezúplatného příjmu) činí u fyzických osob 15 % u právnických osob 19 %. Osvobozené od daně z bezúplatného příjmu jsou osoby v příbuzenském stavu v linii přímé tzn. rodiče, děti, prarodiče, vnuci, apod. a v linii vedlejší tzn. sourozenci, strýcové, tety, synovci, neteře, manželé, spoluzijící osoby.

Potřebné věci k notářskému zápisu jsou:

- identifikační údaje účastníků (jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, bydliště)

- originály nebo ověřené kopie nabývacích titulů k nemovitým věcem
- výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví
- obvyklá cena nemovitých věcí
- pokud dochází k dělení pozemků nebo zřízení věcného břemene – geometrický plán ([www.enotar.cz](http://www.enotar.cz)).

## **7.2. Notářský zápis darovací smlouvy a o zřízení věcného břemene**

Notářský zápis uvedený v příloze bakalářské práce se zabývá darovací smlouvou a zřízením věcného břemene. Jako obdarovaný a povinný z věcného břemene je zde uveden pan Jan Novák (jméno bylo změněno z důvodu ochrany soukromí) a darujícími a oprávněnými jsou zde uvedeny rodiče Jana Nováka.

Povinné náležitosti týkající se jejich osob jsou zajisté jméno a příjmení, datum narození, adresa bydliště.

Ve smlouvě musí být jasně označeno, že se jedná o smlouvu darovací a o zřízení věcného břemene.

Za prvé: prohlášení o vlastnictví rodičů Jana Nováka. Jsou zde uvedeny všechny pozemky, stavby, půdy, zahrady, lesy a ostatní plochy, které rodiče vlastní.

Za druhé: prohlášení o darování výše zmíněných pozemků apod.

Za třetí: sjednání věcného břemene. Rodiče Jana Nováka žádají oprávnění ve formě doživotního a bezplatného, v případě úmrtí jednoho z oprávněných nezkráceného práva bydlení a užívání rodinného domu apod. Pan Jan Novák jako budoucí vlastník toto právo zřizuje svým rodičům.

Za čtvrté: prohlášení, že nemovitosti jsou dluhů a závad prosté a není zde žádná okolnost, která by jim bránila ve volné dispozici.

Za páté: ujednání o možnosti vrácení daru v případě, že se obdarovaný bude chovat k nim nebo členům jejich rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy.

Za šesté: prohlášení o zapsání evidence vlastnického práva a práva odpovídajícímu věcnému břemenu do katastru nemovitostí.

Dále je smlouva podepsána všemi účastníky, včetně notářky a je zde uvedeno ověření, že tento stejnopis notářského zápisu, který se vydává každému účastníkovi smlouvy, souhlasí doslovně s notářským zápisem uloženým ve sbírce listin paní notářky v Českých Budějovicích.

## 8. Praktická část

Na začátku praktické části své bakalářské práce jsem se rozhodla, že svůj výzkum budu směřovat na realitní kanceláře v Českých Budějovicích. Realitní kanceláře mají totiž možnost setkávat se velmi často se služebnostmi a proto by bylo vhodné zde provést dotazníkové šetření.

Nejdříve jsem si položila některé výzkumné otázky, typu:

Je pro realitní kanceláře výhodný prodej věcí, které jsou zatížené služebnostmi?

Sníží se cena věcí, zatížených služebnostmi?

Se kterými služebnostmi se můžeme setkat častěji?

### 8.1. Hypotézy

Poté jsem na základě položených výzkumných otázek, zformulovala hypotézy, které budou pomocí dat ze získaných dotazníků buďto potvrzeny či vyvráceny.

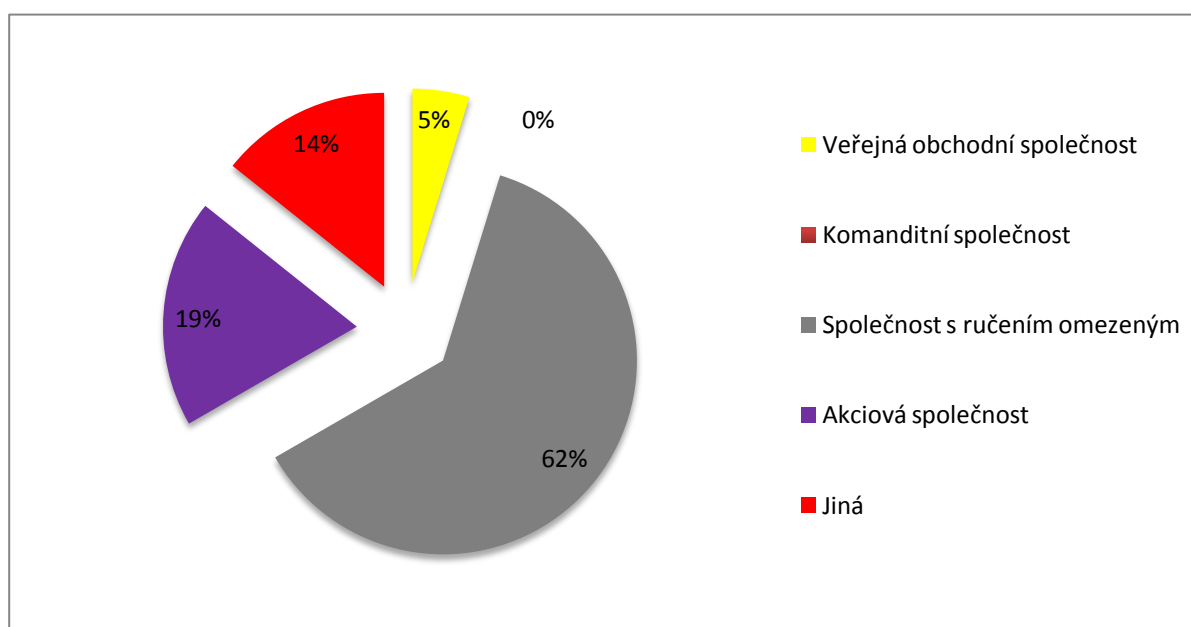
- 1.) S osobními služebnostmi se setkáváme častěji než s pozemkovými služebnostmi.
- 2.) Realitní kanceláře nemají v plánu nabízet věci, které jsou zatížené služebnostmi, proto, že o tyto věci není zájem
- 3.) Cena věcí, zatížených služebnostmi, klesá až o třetinu.
- 4.) Prodej věcí, zatížených služebnostmi, je pro realitní kanceláře cenově nevýhodný.
- 5.) Realitní kanceláře nevyužívají metody oceňování věcí, zatížených služebnostmi.

## 8.2. Dotazníkové šetření

Ve fázi, kdy jsem měla stanovené hypotézy, vytvořila jsem pomocí survio.cz dotazník, který jsem rozesílala do realitních kanceláří v Českých Budějovicích. Mnoho realitních kanceláří mi však neodpovědělo a tak jsem je musela kontaktovat jiným způsobem (osobně, telefonicky, apod.) a požádat je o vyplnění dotazníku.

Dotazník byl formován jednoduchým způsobem, obsahoval deset jednoduchých otázek a byl zcela anonymní. Odpovědělo na něj 21 realitních kanceláří z Českých Budějovic.

### Otázka č. 1: Jaká je Vaše právní forma podnikání?

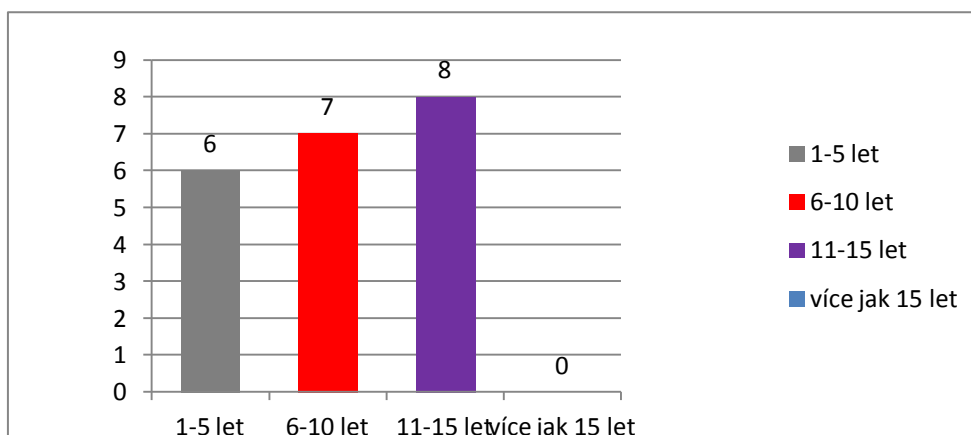


Graf 1: Právní forma podnikání 1

Zdroj: vlastní zpracování

Z 21 realitních kanceláří se ve třinácti případech jednalo o společnosti s ručením omezeným, což je 62%. Čtyři realitní kanceláře, čili 19%, označily, že jejich právní forma podnikání je akciová společnost a pouze jedna realitní kancelář byla veřejnou obchodní společností. V případě jiných odpovědí, se vždy jednalo o osoby samostatně výdělečně činné a odpověděly tak tři realitní kanceláře, převedeno na procenta, jednalo se o 14%. Žádná z realitních kanceláří neměla formu komanditní společnosti.

## Otázka č. 2: Jak dlouho již působí Vaše firma na trhu?

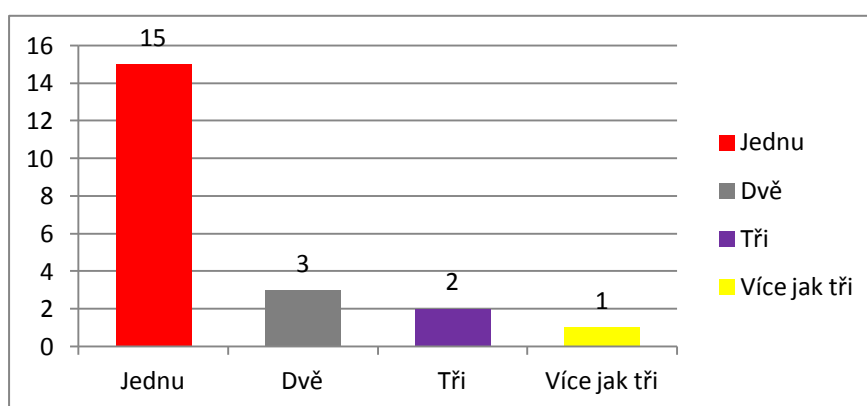


Graf 2: Působení firmy na trhu 1

Zdroj: vlastní zpracování

V otázce číslo dvě mě zajímalo, jak dlouho již realitní kanceláře působí na trhu. Pro lepší přehlednost jsem zvolila graf, kde jsem roky rozdělila po pěti letech. Nejvíce odpovědí, a to osm realitních kanceláří, odpovědělo, že jejich firma působí na trhu již více jak jedenáct let. Na dotazníkové šetření tedy odpovídaly většinou realitní kanceláře s dlouholetou tradicí. Sedm realitních kanceláří působí v rozmezí šesti až deseti let a šest jich působí pouze v rozmezí jednoho až pěti roků. Lze tedy říci, že jsou na trhu ještě krátkou dobu.

## Otázka č. 3: Kolik poboček má Vaše firma v Českých Budějovicích?



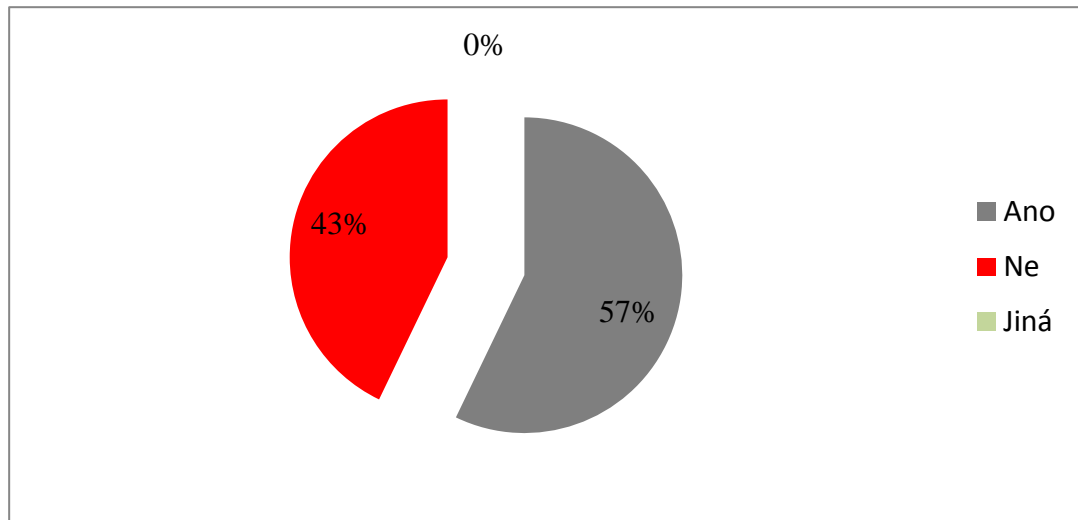
Graf 3: Počet poboček firmy 1

Zdroj: vlastní zpracování

Patnáct realitních kanceláří vlastní v Českých Budějovicích pouze jednu pobočku. Tři realitní kanceláře disponují dvěma pobočkami, dvě realitní kanceláře mají dvě pobočky a jedna vlastní více jak tři pobočky.



**Otázka č. 4: Zabýváte se prodejem nebo pronájmem věcí (pozemků, domů), které jsou zatížené služebnostmi?**

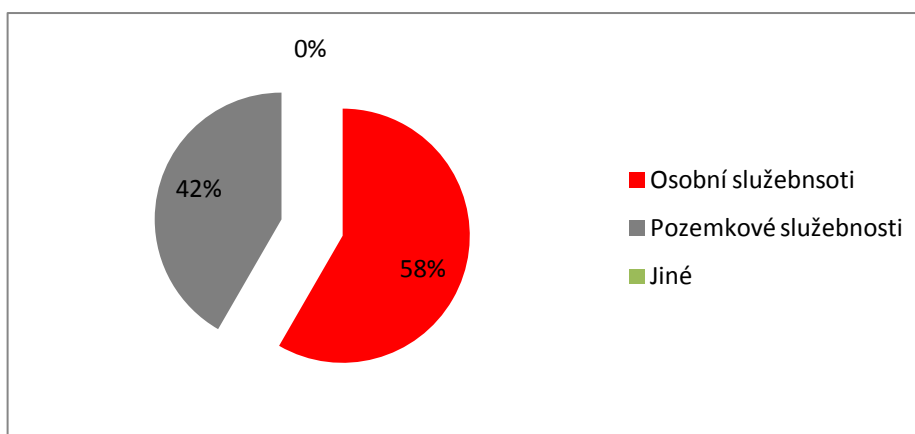


**Graf 4: Použití institutu služebností 1**

**Zdroj: vlastní zpracování**

Ve čtvrté otázce jsem se dotazovala, zda realitní kanceláře využívají institut služebností. Jedenáct realitních kanceláří odpovědělo, že ano, využívají. Devět realitních kanceláří a tedy 43 % respondentů odpovědělo, že institut služebností nevyužívají. Jedna odpověď byla jiná a zněla takto: „Při prodeji nemovitostí se setkáváme s věcnými břemeny – vedení elektřiny, vody, plynu, dožití.“ Z předešlých kapitol je již jasné, že věcná břemena se rozdělují na reálná břemena a služebnosti. Proto jsem tuto odpověď přehodnotila a zařadila jí mezi odpovědi ANO. Tudíž institut služebností využívá dvanáct realitních kanceláří a tedy 57 % respondentů.

### Otázka č. 5: Jedná se spíše o služebnosti osobní či pozemkové?

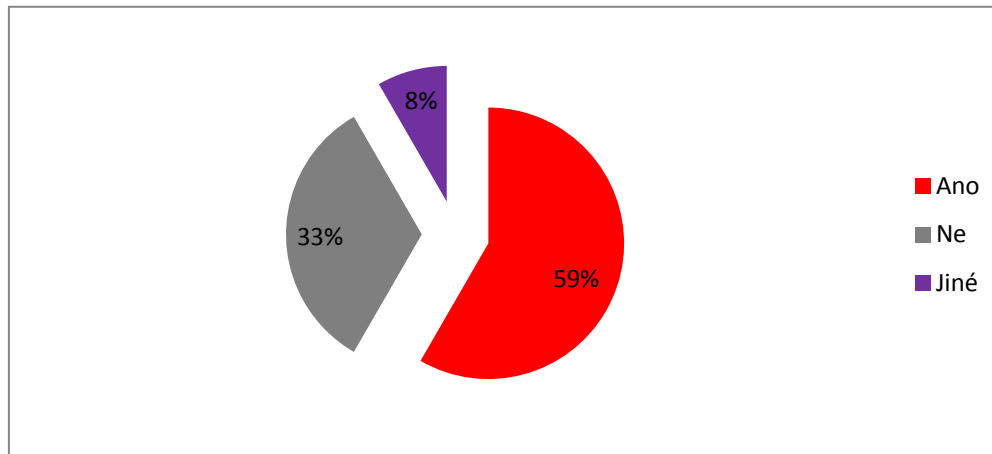


Graf 5: Převažující druh služebností 1

Zdroj: vlastní zpracování

Sedm realitních kanceláří a tedy 58% dotazovaných odpovědělo, že se setkávají spíše s osobními služebnostmi, zatímco pět realitních kanceláří se setkává spíše s pozemkovými služebnostmi. Osobní služebnosti tedy převyšují, ale ne o velký počet.

### Otázka č. 6: Používáte při oceňování věcí zatížených služebnostmi některou metodu oceňování?

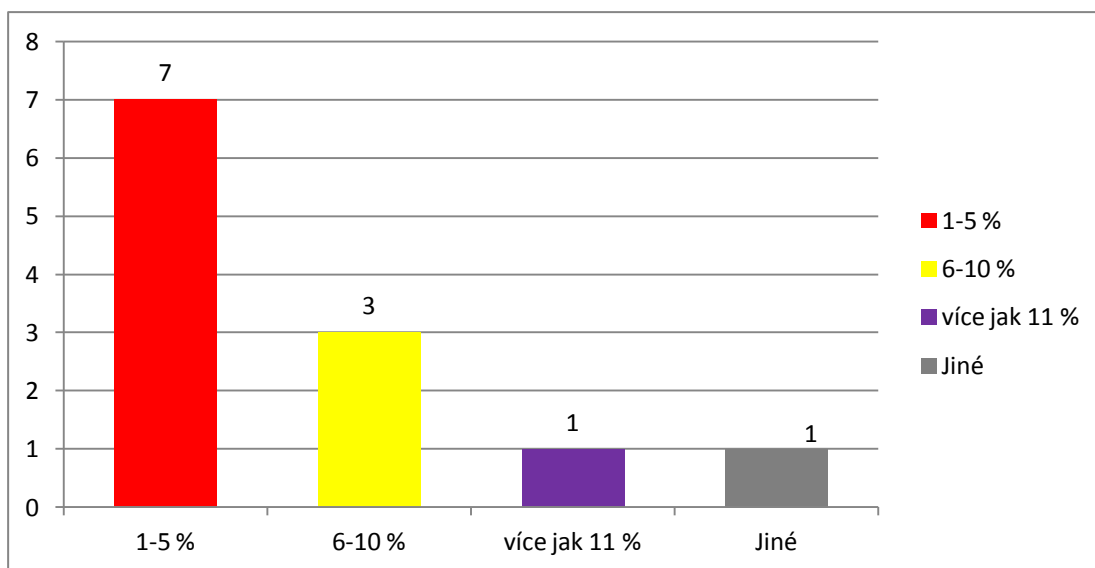


Graf 6: Využití oceňovacích metod 1

Zdroj: vlastní zpracování

Sedm realitních kanceláří využívá metodu oceňování při prodeji věcí, zatížených služebnostmi. Čtyři realitní kanceláře ji nevyužívají a jedna odpověděla toto: „Záleží na konkrétním případě, pokud břemeno reálně a přímo ovlivňuje cenu, pak ano.“ Tuto odpověď jsem nechala mezi jinými, protože jednoznačně neukazuje na to, zda vždy oceňovací metody využívají či nikoli.

**Otázka č. 7: O kolik % se přibližně sníží cena věci, která je zatížená služebností?**

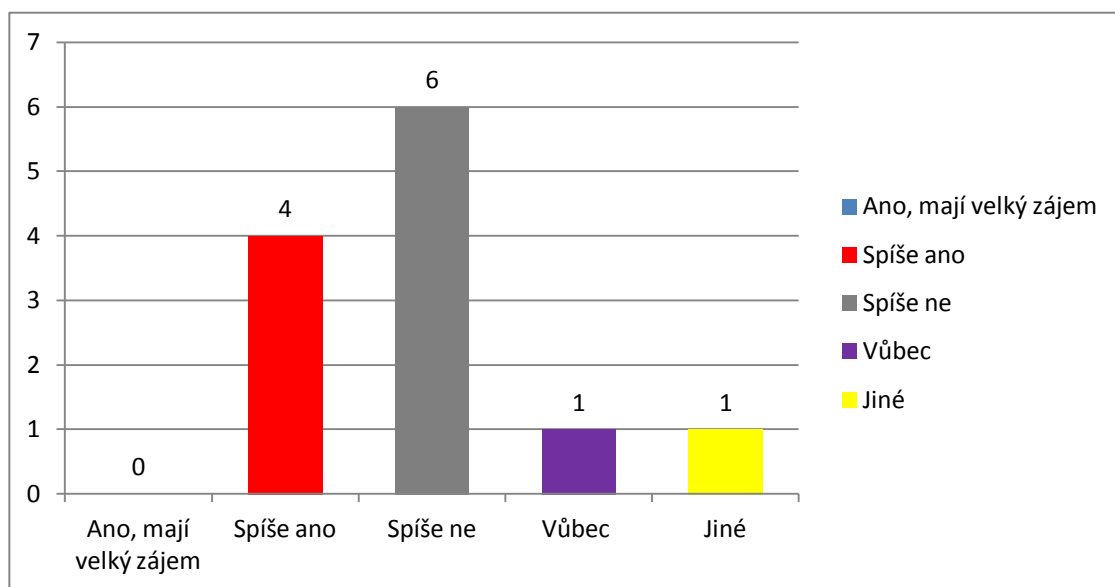


**Graf 7: Snížení ceny zatížené věci 1**

**Zdroj: vlastní zpracování**

Sedm realitních kanceláří uvedlo, že se cena věci, která je zatížená služebností, sníží o 1 až 5 %. 3 realitní kanceláře naopak uvedly, že se cena sníží o 6 až 10 % a jedna realitní kancelář uvedla více jak 11% snížení ceny. Mezi jiné odpovědi patří: „Nedá se průměrovat - pokud má člověk např. na bytě břemeno dožití a tomu člověku není ani 40, pak je tento byt neprodejný.“

### Otázka č. 8: Mají lidé zájem o věci, které jsou zatížené služebností?

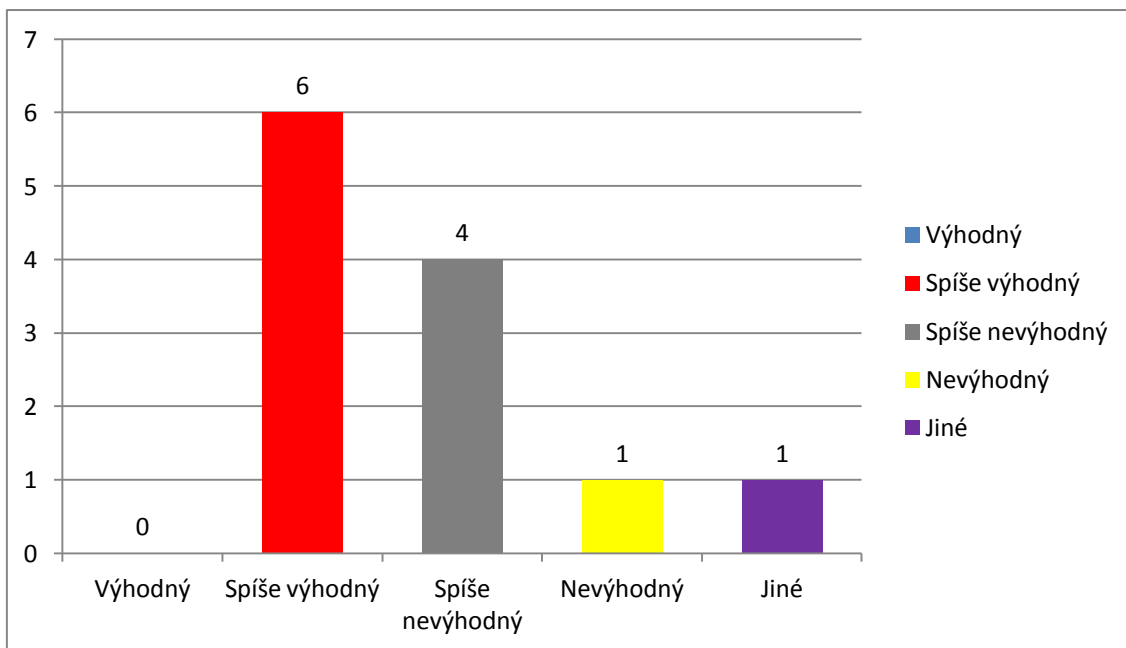


Graf 8: Zájem o zatížené věci 1

Zdroj: vlastní zpracování

Další otázkou bylo, zda je o věci zatížené služebnostmi zájem či nikoli. Šest realitních kanceláří odpovědělo, že zájem o tyto věci spíše není. Čtyři realitní kanceláře naopak odpověděly, že o zatížené věci zájem je. Jedna odpověď zněla: „Když někdo něco chce a za dobrých podmínek a Vy mu s tím pomůžete, pak ano.“

**Otázka č. 9: Prodej věci zatížené služebností je pro Vás:**

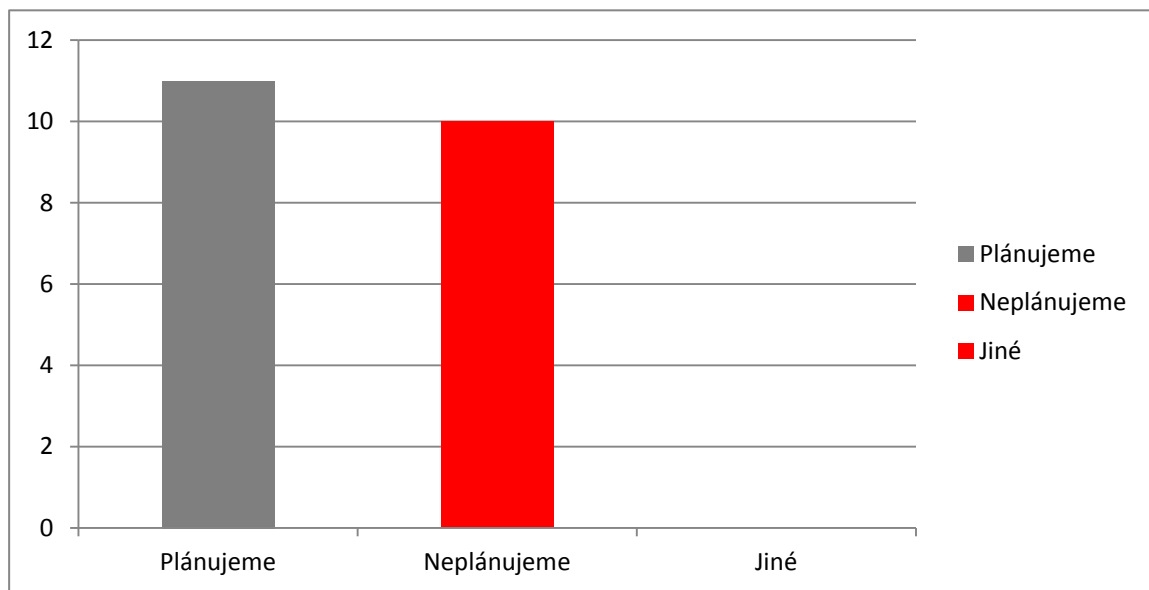


**Graf 9: Výhodnost prodeje zatížených věcí 1**

**Zdroj: vlastní zpracování**

Pro realitní kanceláře je prodej věcí zatížených služebnostmi spíše výhodný, ale objevil se i takový názor, že je to pro ně jako jakýkoli jiný prodej jen s větší prací a makléři se mohou něčemu přiučit.

**Otázka č. 10: Do budoucna plánujeme/neplánujeme prodej nebo pronájem věcí, které jsou zatížené služebností.**



**Graf 10: Budoucí prodej zatížených věcí 1**

**Zdroj: vlastní zpracování**

V grafu č. 10 můžeme vidět, že jedenáct realitních kanceláří plánuje institut služebností používat, naopak deset realitních kanceláří tento institut využívat nebude. Bilance je zde tedy poměrně vyvážená.

## 9. Vyhodnocení hypotéz

Poté, co jsem získala několik vyplněných dotazníků, mohla jsem odpovědi vyhodnotit a posoudit, zda vyvracejí či potvrzují navržené hypotézy.

### **1. S osobními služebnostmi se setkáváme častěji než s pozemkovými služebnostmi.**

Na tuto hypotézu odpovídá otázka č. 5 a graf č. 5 jí potvrzuje. Sedm respondentů (což je 58 %) v této otázce odpovědělo, že se setkává častěji s osobními služebnostmi. Zbylých pět respondentů (42 %) uvedlo, že se setkává hlavně s pozemkovými služebnostmi.

### **2. Realitní kanceláře nemají v plánu nabízet věci, které jsou zatížené služebnostmi, proto, že o tyto věci není zájem.**

Na tuto hypotézu odkazuje poslední otázka v dotazníku a graf č. 10. Jedenáct dotázaných (52 %) realitních kanceláří odpovědělo, že plánují do budoucna nabízet věci, které jsou zatížené služebnostmi. Deset realitních kanceláří (48 %) odpovědělo, že tyto věci neplánuje nabízet. Tuto hypotézu tudíž můžeme vyvrátit.

### **3. Cena věcí, zatížených služebnostmi, klesá až o třetinu.**

Tuto hypotézu můžeme určitě potvrdit a to grafem č. 7, který nám jasně ukazuje, že snížení ceny roste i více jak o třetinu. Sedm realitních kanceláří (59 %) uvedlo, že snížení ceny zatížené věci se pohybuje v rozmezí 1 až 5 %. Tři realitní kanceláře (25 %) uvedly, že snížení ceny je v rozmezí 6 až 10 %. Jedna realitní kancelář dokonce uvedla snížení ceny o více jak 11 %.

### **4. Prodej věcí, zatížených služebnostmi, je pro realitní kanceláře cenově nevýhodný.**

Graf č. 9 nám ukazuje, že prodej zatížených věcí je pro realitní kanceláře, které využívají institut služebností, spíše výhodný. Tuto odpověď uvedlo šest respondentů, pouze čtyři respondenti uvedli, že pro ně prodej zatížených věcí spíše není výhodný a jeden respondent uvedl, že pro ně prodej není výhodný. Tudíž tuto hypotézu nemůžeme potvrdit.

### **5. Realitní kanceláře nevyužívají metody oceňování věcí, zatížených služebnostmi.**

Otázka č. 6 nám tuto hypotézu vyvrací. Sedm realitních kanceláří (59 %) odpovědělo, že metody oceňování využívá. Naopak pouze čtyři realitní kanceláře (33 %) tuto metodu nevyužívají.

## 10. Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo přiblížit problematiku služebností běžnému uživateli a taktéž upozornit na novou aktualizaci, ke které došlo v průběhu tvorby bakalářské práce. Služebnost inženýrské sítě se od 1. 1. 2017 nazývá služebnost liniové stavby. Teoretická část práce je pak zaměřena na historický vývoj služebností od římského práva, kde byly služebnosti poprvé zaznamenány. Dále jsou zde popsány další zákony, které následovaly a kde byly služebnosti nějakým způsobem popsány. Ve druhé polovině teoretické části je popsán Nový občanský zákoník, ve kterém je uveden vznik, změna, zánik a druhy služebností.

V praktické části bylo stanoveno pět hypotéz. Pomocí dotazníkového šetření, které proběhlo v realitních kancelářích v Českých Budějovicích, se dvě hypotézy mohly potvrdit, ostatní byly vyvráceny. První hypotézu, která nám říká, že se s osobními služebnostmi setkáváme častěji než s pozemkovými, se podařilo potvrdit. Druhá hypotéza a to ta, že realitní kanceláře nemají zájem nabízet věci zatížené služebnostmi, proto že o tyto věci není zájem, však byla vyvrácena. Třetí hypotéza, která nám uvádí, že cena zatížené věci klesá až o třetinu, byla opět potvrzena. Hypotézu č. 4, že prodej věcí, zatížených služebnostmi, je pro realitní kanceláře cenově nevýhodný, jsme vyvrátili. Poslední hypotéza, která nám říká, že realitní kanceláře nevyužívají metody oceňování věcí, zatížených služebnostmi, byla vyvrácena.

Přínos této práce shledávám v lepším porozumění a orientaci v problematice služebností. Z ekonomického hlediska byly služebnosti zkoumány především v praktické části této práce a to v podobě dotazníkového šetření, na které odpovídaly osoby, které mají možnost přijít do kontaktu se služebnostmi. Naopak právní faktory služebností jsou popsány v teoretické části, kde jsem se zaměřila na současné ustanovení služebností v Novém občanském zákoníku a hlubší nahlédnutí do historie služebností.



## I. Summary

Submitted bachelor thesis deals with easements, especially with servitudes. This is a right in rem to things someone else's and this is one of the forms of restriction of property rights. The very word *easement* tells us that the matter should serve someone other than the owner of a thing. This limitation is mostly used for lands and buildings.

This thesis contains the legislation of the New Civil Code, which is valid from 1<sup>st</sup> January 2014. The New Civil Code returns to the previous legislation of servitudes. Its history goes back to the Roman law. The Code of XII boards contained first mention associated with adjustment path.

The next chapter is focused on analyzing the real estate agencies in České Budějovice. The aim of the bachelor thesis is to determine whether real estate agents use the legal institute of servitude and whether it is convenient for them or not.

Keywords: New Civil Code, easement, limitation of property rights, personal servitude.

## II. Seznam použitých zdrojů

### Literatura:

BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vydání. Praha: Linde, 2009. ISBN 9788072017614.

ELIÁŠ, Karel a Marek SVATOŠ. *ÚZ Nový občanský zákoník 2014*. Praha: Sagit, 2014. ISBN 978-80-7208-920-8.

FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. ISBN 80-210-0064-3.

KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář § 1257 - 1308*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 9788074004612.

NOVOTNÝ, Petr aj. *Nový občanský zákoník: vlastnictví a věcná práva*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5166-5.

SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011. ISBN 978-80-7380-334-6.

ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA a kolektiv. *Občanský zákoník: komentář: Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9.

VANĚČEK, Václav. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945*. Praha: Orbis, 1970. Učebnice (Orbis).

### Internetové zdroje:

Aktuality: Věcná práva nově. *Hrubý a Buchvaldek* [online]. Hrubý a Buchvaldek, 2013 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <http://www.hblaw.eu/cz/aktuality/48-vecna-prava-nove-3-cast.html>

JUDr. Alena Procházková, *notářka se sídlem v Praze: převod majetku* [online]. Praha, 2015 [cit. 2017-03-26]. Dostupné z: <http://www.enotar.cz/prevod-majetku>

*Můj právník: nový občanský zákoník zavádí služebnosti* [online]. 2014 [cit. 2017-03-26]. Dostupné z: <http://muj-pravnik.cz/novy-obcansky-zakonik-zavadi-sluzebnosti-2-dil/>

*Nový občanský zákoník: Věcná práva* [online]. 2015 [cit. 2017-03-26]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/obecne>

Nový občanský zákoník: konkrétní změny: Podrobnější úprava věcných břemen. *Obcanskyzakonik.justice* [online]. Ministerstvo spravedlnosti ČR, 2015 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen>

Obecný zákoník občanský: § 472. *Beck-online* [online]. Beck-online, 2016 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjygeyv6ojugywtcna>

Zákon, kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy: § 135b. *Beck-online* [online]. Beck-online, 2016 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhazf6mjtgewtc>

Zákon, kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník: Věcná břemena § 151n. *Beck-online* [online]. Beck-online, 2016 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzheyv6njqhewta>

Zákony online: Nabytí služebnosti § 1260. *Podnikatel* [online]. Podnikatel, 2017 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4582941/>

Zákony online: Nový občanský zákoník: § 1498 Dovětek. *Podnikatel* [online]. Podnikatel, 2017 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/uplne/#cast3>

Zákony online: Nový občanský zákoník: § 1299 Zánik služebnosti. *Podnikatel* [online]. Podnikatel, 2015 [cit. 2017-03-06]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4583071/>

### **III. Seznam obrázků a grafů**

Graf 1: Právní forma podnikání 1.....	34
Graf 2: Působení firmy na trhu 1 .....	35
Graf 3: Počet poboček firmy 1.....	35
Graf 4: Použití institutu služebností 1 .....	36
Graf 5: Převažující druh služebností 1.....	37
Graf 6: Využití oceňovacích metod 1 .....	37
Graf 7: Snížení ceny zatížené věci 1 .....	38
Graf 8: Zájem o zatížené věci 1.....	39
Graf 9: Výhodnost prodeje zatížených věcí 1 .....	40
Graf 10: Budoucí prodej zatížených věcí 1 .....	41

#### **IV. Seznam příloh**

Příloha č. 1: Dotazník

Příloha č. 2: Smlouva darovací a o zřízení věcného břemene

## V. Přílohy

Dotazník

Dobrý den,

jmenuji se Miroslava Marešová a jsem studentkou Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích. Touto cestou bych Vás chtěla poprosit o vyplnění krátkého dotazníku, jehož výsledky budou použity pro mou bakalářskou práci na téma **Služebnosti**. Dotazník je zcela anonymní a jeho výsledky budou použity pouze pro mou bakalářskou práci.

Děkuji za Váš čas a ochotu.

### Dotazníkové šetření:

**1.) Jaká je Vaše právní forma podnikání?**

Odpověď:

**2.) Jak dlouho již působí Vaše firma na trhu?**

Odpověď:

**3.) Kolik poboček má Vaše firma v Českých Budějovicích?**

Odpověď:

**4.) Zabýváte se prodejem nebo pronájmem věcí (pozemků, domů), které jsou zatížené služebnostmi?**

**(pokud je Vaše odpověď ne, pokračujte prosím otázkou č. 10)**

Odpověď:

**5.) Jedná se spíše o služebnosti osobní či pozemkové?**

Odpověď:

**6.) Používáte při oceňování věcí zatížených služebnostmi některou metodu oceňování?  
(porovnávací, výnosová, nákladová)**

Odpověď:

**7.) O kolik % se přibližně sníží cena věci, která je zatížena služebností?**

Odpověď:

**8.) Mají lidé zájem o věci, které jsou zatížené služebností?**

Odpověď:

**9.) Prodej věci zatížené služebností je pro Vás:**

Výhodný

Spíše výhodný

Spíše nevýhodný

Nevýhodný

**10.) Do budoucna plánujeme/neplánujeme prodej nebo pronájem věcí, které jsou zatížené služebností.**

Odpověď:

**JUDr. Blanka Vosátková, notářka**

České Budějovice, Mánesova 11/3b, PSČ 370 01

Strana první

STEJNOPIS

## Notářský zápis

sepsaný JUDr. Blankou Vosátkovou, notářkou se sídlem v Českých Budějovicích, v kanceláři notářky na adrese Mánesova ul. 11/3b, České Budějovice, dne dvacátého sedmého listopadu roku dva tisíce třináct (27.11.2013).

Přede mnou notářkou JUDr. Blankou Vosátkovou uzavřeli dnes účastníci, dle svého prohlášení k právním úkonům způsobilí, občané České republiky, jejichž osobní totožnost byla zjištěna platnými úředními průkazy, a to:

1. Pan [redacted], narozený [redacted], bytem [redacted],  
PSČ [redacted]
2. Paní [redacted], narozená [redacted], bytem [redacted]

jako darující a oprávnění z věcného břemene

3. Pan [redacted], narozený [redacted], bytem [redacted],  
PSČ [redacted]

jako obdarovaný a povinný z věcného břemene

tuto:

### *smlouvu darovací a o zřízení věcného břemene pro osoby*

**Za prvé:** Pan [redacted] prohlašuje, že je sám vlastníkem pozemku parcelní číslo [redacted] (zastavěná plocha a nádvoří), zaps. na listu vlastnictví 81 pro obec a katastrální území [redacted] a to podle kupní smlouvy ze dne 13.6.1980, sepsané na Státním notářství v Českých Budějovicích pod značkou [redacted] a registrované dne 23.6.1980 pod č. [redacted]

Manželé pan [redacted] a paní [redacted] prohlašují, že mají ve společném jmění manželů stavbu v části obce [redacted], budovu s č.p. [redacted] (bydlení) na parcele [redacted] stavbu v části obce [redacted] budovu s č.p. [redacted] (rodinný dům) na parcele 4 [redacted] stavbu bez č.p./če (jiná stavba) na parcele [redacted] a pozemky parcelní číslo [redacted] (zastavěná plocha a nádvoří), [redacted] (zastavěná plocha a nádvoří), [redacted] (zastavěná plocha a nádvoří) a [redacted] zahrada, zaps. na listu vlastnictví [redacted] pro obec a katastrální území [redacted], a to podle kupní smlouvy ze dne 9.6.1983 sepsané na Státním notářství v Českých Budějovicích pod značkou [redacted] a registrované dne 9.8.1983 pod č. Reg. [redacted].







Oprávnění z věcného břemene pan [redacted] a paní [redacted] takto zřízené věcné oprávnění přijímají a náklady spojené s užíváním domu budou hradit podle míry spoluužívání s vlastníkem.-----

Za čtvrté: Darující pan [redacted] a paní [redacted] A ujistili obdarovaného syna, že převáděné nemovitosti jsou dluhů a závad prosté, a že zde není žádná okolnost, která by jim bránila ve volné dispozici, nejsou omezeni právními předpisy, rozhodnutím soudu, nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věcí, které jsou předmětem tohoto právního úkonu.-----  
Obdarovaný [redacted] prohlašuje, že je mu stav nabývaných nemovitostí velmi dobře znám.-----

Za páté: Darující pan [redacted] a paní [redacted] se mohou domáhat vrácení daru, jestliže se obdarovaný chová k nim nebo členům jejich rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy.-----

Za šesté: K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí se zapisuje vlastnické právo a právo odpovídající věcnému břemeni zápisem vkladu práva. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen Katastrálnímu úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.-----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, účastníky přečten a jimi po přečtení v celém rozsahu schválen.-----

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]



*Blanka Vosátková*  
*notářka*

Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu, který se vydává každému účastníkovi smlouvy, souhlasí doslovně s notářským zápisem [REDACTED] o třech stranách, uloženým ve sbírce listin JUDr. Blanky Vosátkové, notářky v Českých Budějovicích.-----  
V Českých Budějovicích dne dvacátého sedmého listopadu roku dva tisíce třináct (27.11.2013).



*Blanka Vosátková*

notářka