

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Bakalářská práce**

**Služebnosti pozemkové a osobní v občanském zákoníku  
č. 89/2012 Sb.; vznik, účel. Vztah ke katastru nemovitostí.**

**Jan Němeček**

© 2020 ČZU v Praze

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jan Němeček

Hospodářská politika a správa  
Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

**Služebnosti pozemkové a osobní v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.; vznik, účel. Vztah ke katastru nemovitostí.**

Název anglicky

**Personal and land plots service, origin and purpose, relation to the Cadastre.**

---

### Cíle práce

CÍL PRÁCE: zjišťování zastaralých věcných břemen zapsaných KN, které brzdí regionální rozvoj a na návrh nástrojů, jak jejich působení operativně a zákonným způsobem odstranit ze zápisů v KN

### Metodika

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

V teoretické části bude zejména uplatněna metoda: rešerše z odborné literatury, kompilace, analýza právních předpisů, popis. Hlavní těžiště bude v analýze aktuálních právních předpisů.

V praktické části: zjišťování pravomocí obce realizovat příslušné kroky k výmazu starého vecného břemene (služebnosti) bez součinnosti vlastníka při prokázání veřejného zájmu.

Závěr: návrh na legislativní úpravu "automatického" výmazu služebností starších 100 let ex officio.

## Doporučený rozsah práce

30-40 stran

## Klíčová slova

věcná práva, věcné břemeno, služebnost, katastr nemovitostí, regionální rozvoj, výmaz ex offa

---

## Doporučené zdroje informací

BAREŠOVÁ, E. BLÁHOVÁ, I. DOUBEK, et al, Katastrální zákon. KOMENTÁŘ. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer. 2015. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4.

BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. KOMENTÁŘ 1. vydání C.H.Beck Praha. 2014. ISBN 978-80-7400-525-1

KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář § 1257 – 1308. C.H.Beck 2013. ISBN: 978-80-7400-461-2

PETROV, J. VÝTISK, M. BERAN, V. et al: Občanský zákoník. KOMENTÁŘ. Praha: C.H.Beck 2017. ISBN 978-80-7400-653-1

zák.č.2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

zák.č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

---

## Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

## Vedoucí práce

JUDr. Eva Kadlecová

## Garantující pracoviště

Katedra práva

---

Elektronicky schváleno dne 20. 8. 2019

**JUDr. Jana Borská, Ph.D.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 14. 10. 2019

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 02. 03. 2020

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Služebnosti pozemkové a osobní v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.; vznik, účel. Vztah ke katastru nemovitostí." jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucí bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 20. března 2020

---

## **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval JUDr. Evě Kadlecové za cenné rady, věcné připomínky, vstřícnost při konzultacích ohledně této práce a za celkovou pomoc při jejím vypracování.

# **Služebnosti pozemkové a osobní v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.; vznik, účel. Vztah ke katastru nemovitostí.**

## **Abstrakt**

V této práci se autor zaměřuje na pojem „služebnosti“ v myšlenkách římského práva, říšského zákoníku a občanských zákoníků. Autor zde vysvětluje pojem služebnosti a jejich význam pro praktický život; dále tyto rozděluje do jednotlivých kategorií a zabývá se jejich vznikem a zánikem, v návaznosti na jednotlivé právní úpravy provázející vývoj právní úpravy. Speciálně se autor zaměřuje na právní úpravu obsaženou v občanském zákoníku. V závěru teoretické části se autor zaměřuje na služebnosti ve spojitosti s katastrem nemovitostí, přičemž shrnuje jeho význam, funkce a zaměření. Následně v praktické části si autor vybral jedno konkrétní území (KÚ Nasavrky), ve kterém detekoval příslušné služebnosti, které již nemohou sloužit svému původnímu účelu nebo jsou zcela zaniklé, a pokusil se demonstrovat možný vliv evidence těchto služebností na eventuální regionální rozvoj v dané lokalitě. Jádrem práce je návrh změny právní úpravy, která by umožnila skutečně a doložitelně zaniklé služebnosti odstranit z evidence katastru nemovitostí tak, aby byly zachovány jeho základní funkce, pro které byl vytvořen a je státem spravován.

**Klíčová slova:** věcná práva, věcné břemeno, služebnost, reálné břemeno katastr nemovitostí, regionální rozvoj, výmaz ex offio, určovací žaloba, prohlášení o zániku věcného břemene, informační systém katastru nemovitostí, zánik ex lege

# **Personal and land plots service, origin and purpose. Relation to the Cadastre**

## **Abstract**

In this thesis, author focuses on the concept of “servitude” in the ideas of Roman law, the Reich Code and civil codes. Author explains what servitudes mean, how they are important in practical life. Further author explains, how servitudes arise or cease to exist, into what kinds under the applicable legislation in particular; the Citizen’s office, and into which kinds of servitudes were previously divided. At the end of theoretical part, author also focuses on the Cadastre itself; its importance for practical life, functions and focus. Subsequently in practical part of this thesis, author chose one territory (cadastral territory Nasavrky) in which he detected the relevant servitude and attempted to demonstrate their possible influence on eventual regional development at the site. At the heart of the work is a proposal for a change in the legislation that would allow genuinely and demonstrably defunct servitude to be removed from the register of the Land Registry in order to preserve its essential functions for which it was created and is administered by the State.

**Keywords:** rights in rem, easement, servitude, real burden, cadastre, regional development, ex offio deletion, appellate action, declaration of extinction of easement, information system of cadastre, ex lege demise

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>12</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>14</b>
<b>3 Teoretická část.....</b>	<b>16</b>
3.1 Pojem „Služebnost“ .....	16
3.2 Historie služebností – myšlenky římského práva .....	18
3.2.1 Věcná práva k věci cizí.....	18
3.2.2 Služebnosti ( <i>Servitutes</i> ) .....	18
3.2.3 Služebnosti v Obecném zákoníku občanském č. 946/1811 Sb. ....	23
3.2.4 Služebnosti podle zák. č. 141/1950 Sb. ....	25
3.2.5 Služebnosti v době evidence nemovitostí 1964–1993.....	27
3.2.6 Služebnosti v letech 1993 – 2014 .....	28
3.3 Služebnosti podle Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. ....	30
3.3.1 Pojem „vlastnická služebnost“ .....	30
3.3.2 Rozdělení služebností .....	31
3.3.3 Pozemkové služebnosti .....	31
3.3.4 Osobní služebnosti.....	33
3.4 Vznik a zánik služebností na základě dokumentů a rozhodnutí správních orgánů .....	34
3.4.1 Vznik služebností na základě smlouvy.....	34
3.4.2 Vznik služebností rozhodnutím příslušného orgánu, zejména soudu, a na základě soudního smíru .....	35
3.4.3 Zánik služebností .....	36
3.4.4 Katastr nemovitostí.....	36
<b>4 Praktická část .....</b>	<b>40</b>
4.1 Zkoumané katastrální území – KÚ Nasavrky.....	40
4.2 Evidované služebnosti ve zkoumaném KÚ a jejich analýza .....	41
4.2.1 Pozemkové knihy, stabilní katastr – úvod do zkoumaných věcných břemen .....	42



4.2.2	Obecný knihovní zákon .....	43
4.2.3	Evidence věcných břemen „ve světle“ historických právních úprav .....	51
4.2.4	Analyzovaná stará věcná břemena .....	52
4.3	Možnosti výmazu neúčinných služebností z katastru nemovitostí.....	57
4.3.1	Věcná břemena zaniklá doložitelným způsobem .....	57
4.3.2	Věcná břemena zaniklá s vysokou pravděpodobností.....	58
4.3.3	Věcná břemena, u nichž lze důvodně předpokládat jejich neúčinnost .....	58
4.4	Návrh nové právní úpravy a vnitroresortních předpisů .....	60
<b>5</b>	<b>Výsledky a diskuse .....</b>	<b>62</b>
<b>6</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>64</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>67</b>
<b>8</b>	<b>Poznámkový aparát .....</b>	<b>69</b>

## Seznam obrazových příloh

1 - List <b>A</b> , strana 1. kn. vložky č. 4, vztahující se k analyzovanému věcnému břemeni zmíněnému dále; Zdroj: pozemková kniha KP Chrudim .....	45
2 - List <b>A</b> , strana 2. kn. vložky č. 4, vztahující se k analyzovanému věcnému břemeni zmíněnému dále; Zdroj: pozemková kniha KP Chrudim .....	46
3 - List <b>B</b> z kn. vložky č. 4, vztahující se k analyzovanému věcnému břemeni zmíněnému dále; Zdroj: pozemková kniha KP Chrudim .....	47
4 - List <b>C</b> , kn. vložky č. 4, vztahující se k analyzovanému věcnému břemeni zmíněnému dále; Zdroj: pozemková kniha KP Chrudim .....	48
5 - List <b>C</b> , kn. vložky č. 4, vztahující se k analyzovanému věcnému břemeni zmíněnému dále; Zdroj: pozemková kniha KP Chrudim .....	49
6 - List <b>C</b> , kn. vložky č. 4, vztahující se k analyzovanému věcnému břemeni zmíněnému dále; Zdroj: pozemková kniha KP Chrudim .....	50
7 - Císařský povinný otisk map Stabilního katastru v měřítku 1:2880 (1824–1843); Zdroj: archivnimapy.cuzk.cz .....	54
8 - Mapa náměstí ve městě Nasavrky z období Stabilního katastru (1824–1843); Zdroj: archivnimapy.cuzk.cz .....	54
9 - Obrazové znázornění platné katastrální mapy (pro přehlednost na topografické mapě); Zdroj: archivnimapy.cuzk.cz .....	55
10 - Rekonstrukce náměstí ve městě Nasavrky, na fotografii je možno vidět autorem vybranou st. parcelu č. 40 a sousední st. parcelu č. 41; Zdroj: „nasavrcak.rajce.net“ .....	55
11 - Rekonstrukce náměstí ve městě Nasavrky, na fotografii je zachycena modernizace z horní částí náměstí, včetně místa před autorem vybranými st. parcelami č. 40 a 41 .....	56
12 - Obrazové znázornění vybraného objektu (dům č. p. 4 na st. parcele č. 40) ve městě Nasavrky; Zdroj: autorova fotografie .....	56

## Seznam použitých zkratek

Cdo	dovolání ve věcech občanskoprávních (civilních) a obchodních
ISEO	informační systém evidence obyvatel
ISKN	informační systém katastru nemovitostí
KN	katastr nemovitostí
KÚ	katastrální území
KP	katastrální pracoviště
LV	list vlastnictví
NS	nejvyšší soud
ObčZ	Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.)
OZO	Obecný zákoník občanský z roku 1811
PozKom	Zákon o pozemních komunikacích (zákon č. 13/1997 Sb.)
r. č.	rodné číslo
ř. z.	říšský zákoník
Sb.	Sbírka (zákonů)
SŘS	Soudní řád správní (zák. 150/2002 Sb.)
StavZ	Stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb.)

# 1 Úvod

Už v dřívějších dobách – tak jako i dnes – patřila věcná břemena ke způsobům, jak vyjádřit některé související vztahy k nemovitostem. Postupem času se s věcnými břemeny právě ve vztahu k nemovitostem (ať už v našem vlastnictví, nebo ve vlastnictví sousedů, jiných osob apod.) stále setkáváme prakticky denně – věcná břemena mohou ovlivňovat např. koupi pozemku, protože předmětná nemovitost může být věcným břemenem zatížena a tím mohou být omezena naše vlastnická práva. I dnes má tento pojem své významy, ale má i své „mantinely“. Tento institut se hojně používá pro řešení vztahů mezi jednotlivými nemovitostmi proto, aby tyto mohly být efektivnějším a hospodárnějším způsobem využívány a mnohdy i proto, že by určité nemovitosti zůstaly izolovány a jejich praktické využití by bylo prakticky znemožněno. Principem funkcionality věcných břemen je situace, kdy jeden subjekt je vlastníkem předmětné nemovitosti (zatížené nemovitosti) a druhý subjekt tuto jeho nemovitost částečně či zcela využívá, aby mohl využívat nemovitost ve svém vlastnictví, čímž se stává oprávněným. V tomto případě je věcné břemeno „účinným, srozumitelným a kodifikovaným instrumentem“ vyjádření práva a tomu odpovídajícímu recipročnímu závazku.

S pojmem věcné břemeno se ti, co vlastní nějakou nemovitost (většinou se jedná o pozemky, popř. budovy, které nejsou jejich součástí.), již v minulosti setkali – ať z pohledu oprávněného, nebo z pohledu povinného. Pokud se na věcná břemena podíváme více do detailu, nalezneme vždy reálné situace, kdy je jeden z vlastníků na svých právech omezen proto, aby jiný vlastník či uživatel mohl svá práva vykonávat efektivněji, či je mohl vykonávat vůbec. V praxi se setkáváme, resp. můžeme setkat i s paradoxní situací, kdy povinný může mít ze své „povinnosti“ určitý prospěch a současně i situace, kdy výhody z věcného břemene bude požívat široký okruh lidí, kteří vůbec nemusejí být vlastníky žádných nemovitostí – např. přes námi vlastněný pozemek povede plynovod, vodovodní potrubí, aj. Za těmito případy většinou stojí různé společnosti provozující právě tyto služby (dodávky pitné vody, zemního plynu atd.), které využívají prakticky všichni. Typickým příkladem takto využívaných věcných břemen je právo vstupu nebo vjezdu správcům energetických sítí, vodovodů apod., např. z důvodu, kdy ke zmíněným místům

vede pouze jediná přístupová cesta, vedoucí přes cizí pozemek. *Tato služebnost může vzniknout smlouvou nebo ji může zřídit soud (§ 1029 an, § 1145). Služebnost stezky lze také zřídit dle § 170 odst. 2 StavZ. Jedná-li se o nezbytnou cestu - § 1029 – poté lze výjimečně zřídit právo stezky, hlavně má-li vlastník stavby (pozemku) zajištěn příjezd k hranici zatíženého pozemku. Záměrně je zde vynechána možnost distributorů podle zákona číslo 458/2000 Sb.*

Autor se domnívá, že tuto bakalářskou práci využije nejen v pozdějším studiu, ale dále i v osobním životě, jelikož toto téma úzce souvisí s jeho studijním oborem. V práci se autor pokusí přiblížit nejen historii věcných břemen, ale též podstatu věcných břemen využívaných v dnešní moderní době; dále také upozorní **zejména na neúčinná věcná břemena v KN, která brání regionálnímu rozvoji**, poukáže na aktuálnost katastru nemovitostí a jeho důvěryhodnost vůči veřejnosti. Posledně zmíněné je faktickým jádrem této práce, jejímž přínosem by mělo být upozornění na aktuální právní úpravu, která nereflktuje vývoj věcných břemen v čase a současně je s touto kritikou spojen též i návrh takové právní úpravy, jež by umožnila evidenci věcných břemen v katastru nemovitostí co možná nejvíce synchronizovat s jejich skutečnou existencí.

## 2 Cíl práce a metodika

### CÍL PRÁCE:

Autor se v teoretické části zaměřuje na vznik služebností (od myšlenek římského práva, přes říšský zákoník, evidenci nemovitosti až po současnost). V této části uvádí dělení služebností dle myšlenek římského práva, říšského zákoníku z roku 1811, evidence nemovitostí, katastrálního zákona a ObčZ, jejich význam v katastru nemovitostí a analýzu věcných břemen z minulosti v návaznosti na dnešní aktuální právní úpravu. Závěrem teoretické části autor zmiňuje také pojem „katastr nemovitostí“, co obsahuje, s jakými pojmy pracuje. V následné praktické části si nejdříve autor vybírá katastrální území, ve kterém zkoumá stará věcná břemena, přičemž se zaměřuje na to, zdali jsou tato doposud evidovaná věcná břemena stále účinná, prakticky využitelná a současně zodpovídá otázku týkající se jejich možného výmazu z evidence katastru nemovitostí v návaznosti na aktuální právní úpravu.

Detekovaná věcná břemena dále dělí, po konzultaci s pracovníkem katastrálního úřadu, na věcná břemena, dle praktického hlediska plnící svoji funkci, a na věcná břemena, která jsou buď zaniklá ex lege, popř. jsou tzv. mrtvá, tedy neplnící svoji funkci a jejich evidence je tak pouze zatěžujícím prvkem katastru nemovitostí. Dále autor vkládá do této části informace o vzniku pozemkové knihy a informace o knihovní vložce. Součástí této práce je také názorný příklad neúčinného věcného břemene, na kterém autor potvrzuje svá tvrzení.

## METODIKA:

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

V teoretické části bude zejména uplatněna metoda – rešerše z odborné literatury, kompilace, analýza právních předpisů, popis. Hlavní těžiště bude v analýze aktuálních právních předpisů.

V praktické části: zjišťování pravomocí obce realizovat příslušné kroky k výmazu starého věcného břemene (služebnosti) bez součinnosti vlastníka při prokázání veřejného zájmu.

## 3 Teoretická část

### 3.1 Pojem „Služebnost“

Samotnou podstatou služebnosti je omezení vlastníka ve prospěch oprávněného z věcného břemene. Tato břemena se dělí, dle zákona č. 89/2012 Sb., na služebnosti (§ 1257-1302) a reálná břemena (§ 1303-1308). Věcná břemena, která vznikla po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., se nadále budou řídit ustanoveními tohoto zákona; vznik, práva a následné povinnosti, jež z nich vznikly před dnem nabytí účinnosti zákona, se budou posuzovat dle dosavadních právních předpisů (§ 3028).<sup>1</sup>

Služebnosti (v římském právu pod pojmem – „Servitutes“) představují jednu ze dvou kategorií věcných břemen. Platná služebnost omezuje vlastníka služebné věci tak, že je povinen něco strpět ve prospěch oprávněného, popř. se něčeho zdržet; jsou částečným omezením vlastnického práva – obsahem služebností tudíž nemohou být všechna práva vlastníka věci, dále právo dispozice s věcí. Vzniku služebnosti také nebrání ani zatížení služebné věci zástavním právem (*viz. NS 21 Cdo 296/2003*).

Dle zákona č. 89/2012 Sb., lze služebností zatížit nejen věc nemovitou, ale také věc movitou (rozdíl od zákona číslo 40/1964 Sb.). Věcí služebnou může být např. věc s nehmotnou podstatou (tj. věci – práva, jejichž povaha to připouští a další věci z nehmotné podstaty<sup>2</sup>). Dále může být touto služebností zatížena pouze část věci (nejčastějším případem je služebnost stezky nebo cesty), nebo spoluvlastnický podíl, je-li to umožněno dle povahy služebnosti. Jedná se o věcná břemena s povinností něco konat.

Věcný charakter služebnosti je poté dán především vázaností na určitou služebnou věc (konkrétně určením stran právního poměru). Povinná strana poměru je vždy vlastník (služebné věci - např. pozemku), přičemž služebnost přechází s vlastnictvím na nabyvatele (§ 1106 – „Kdo nabude vlastnického práva, nabude také práva a povinnosti, jež jsou

---

<sup>1</sup> VÝTISK, Michal, BERAN Vladimír a PETROV Jan. *Občanský zákoník, Komentář*. Praha, 2017. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1., § 1257, odst. 1

<sup>2</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Praha, 2012. Praha: Nakladatelství Sagit, a. s., 2012, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2., Díl 2 – Rozdělení věcí, § 496, odst. 1, 2



s věcmi spojená<sup>3</sup>). Rozdělení pozemku, který je zatížen služebností, nemá vliv na služebnost, jež bude dále zatěžovat každý z nově vlastněných pozemků (pokud jsou tyto služebností dotčeny).

V § 1257–1302 ObčZ jsou jednotlivé typy služebností podrobně kodifikovány a je zde obsaženo i rozdělení na služebnosti pozemkové a osobní. Zde obsažený výčet je demonstrativní – lze tedy zřídit nepojmenované služebnosti s odlišným obsahem, ovšem pouze za předpokladu, že budou při a po svém zřízení splňovat základní vymezení uvedené v § 1257 odst. 1. ObčZ<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Praha, 2012. Praha: Nakladatelství Sagit, a. s., 2012, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, Část třetí – Absolutní majetková práva, Díl 3 – Vlastnictví, § 1106

<sup>4</sup> VÝTISK, Michal, BERAN Vladimír a PETROV Jan. *Občanský zákoník, Komentář*. Praha, 2017. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1., § 1257, odst. 2–4

## 3.2 Historie služebností – myšlenky římského práva

### 3.2.1 Věcná práva k věci cizí

Termín „věcná práva k věci cizí“ (*iura in re aliena*) nebyl v římském právu užíván, jelikož vznikl v této podobě až o mnoho staletí později (zrod tohoto termínu se datuje do středověku, hlavní zásluhu na tomto nesou středověké římskoprávní školy). V době Římské říše tehdejší vědci chápali práva jako samostatnou skupinu se společnými znaky – ty se v dnešní době nazývají jako „věcná práva k věci cizí“<sup>5</sup>. Věcná práva k věci cizí jsou taková práva, jež dávají oprávněnému možnost přesně vymezeného působení na věc, která nespadá do jeho vlastnictví. Toto působení má zvláštní ráz především obdobnou povahou jako vlastnické právo – je to tedy oprávnění přímé a výlučné, nikoliv však všeobecné. V české romanistické literatuře byla tato věcná práva označována jako „právní panství“, což se promítlo i do terminologie používané v dřívějších pozemkových evidencích. Tato právní panství jsou na rozdíl od vlastnictví obsahově omezená, jelikož jinak by docházelo k přímé konkurenci vlastníka a oprávněného. Výraz má také své terminologické oprávnění potud, že dobře naznačuje kvalitativně stejnou povahu vlastnického práva a věcných práv k věci cizí – to je pro římskoprávní pojetí těchto práv charakteristické a tato povaha je vyjádřena i tím, že stejně jako vlastnictví jej řadíme do skupiny tzv. práv absolutních.

### 3.2.2 Služebnosti (*Servitutes*)

Tento pojem byl zaveden klasickými právníky, kteří právně neznali pojem věcných práv k věci cizí, proto nebyl římskému právu znám, a tímto právem nebyl používán. V návaznosti na výše uvedené bylo nutno tuto určitou samostatnou skupinu s vlastními společnými znaky souhrnně označit. Římští klasičtí právníci tuto skupinu práv označili pojmem „*Servitutes*“, neboli „služebnosti“. Za služebnosti byly zprvu považovány jen služebnosti pozemkové, jejichž obsah byl přesně vymezen – k pozemkovým služebnostem byl přičítán jen určitý počet práv. Postupným vývojem popsané koncepce došlo

---

<sup>5</sup> KINCL, Jaromír, URFUS Valentin a SKŘEJPEK Michal. *Římské právo: Kapitola šestá: Věcná práva k věci cizí, Úvod, část 306*. Praha: Praha: C. H. Beck, 1997. ISBN 80-7179-031-1.

k faktickému oddělení služebnosti, která v určitých případech dávala oprávněnému možnost osobního užívání nějaké cizí věci. To zapříčinilo, že pozemkové služebnosti splynuly s pozdějšími **užívacími právy**, a později z důvodu právní jistoty se pojem „služebnosti“ rozdělil na dvě samostatné kategorie:

1. Služebnosti pozemkové – původní význam v užším slova smyslu,
2. Služebnosti osobní.

Toto nové třídění vycházelo z nutnosti jednoznačné specifikace každé určité služebnosti, a to i přesto, že souhrnně mají veškerá sem řazená práva společné rysy.

### 3.2.2.1 Nabytí služebnosti

K nabytí služebnosti v dobách platnosti římského civilního práva mohlo dojít těmito způsoby:

1. **Mancipací** – tento způsob nabytí se uplatňoval zejména u pozemkových služebností,<sup>6</sup>
2. **Injurecessí** – Jednostranné uplatnění práva, které se odehrávalo pouze za přítomnosti tzv. **magistráta** (pověřeného úředníka),<sup>7</sup>
3. **Odkazy** – tímto způsobem šla služebnost nabytí pořízením pro případ smrti<sup>8</sup>,

---

<sup>6</sup> V tomto případě mancipace (konk. mancipační akt) záleželo na tom, aby nabyvatel věci uchopil věc a pronesl ustálené slovní spojení (tzv. **slovní formulí**), v níž se zavazoval, že věc mu náleží jako tzv. krivitskému vlastníkovu a byla mu prodána „pomocí tohoto kovu a železné váhy“ KINCL, Jaromír, URFUS Valentin a SKŘEJPEK Michal. *Římské právo: Kapitola šestá: Věcná práva k věci cizí*, Praha. Praha: C. H. Beck, 1997. ISBN 80-7179-031-1., str. 170, 171

<sup>7</sup> Tento způsob nabytí však byl ve skutečnosti jednáním, které vyplývalo nejen ze strany nabyvatele, ale také ze strany převodce. Injurecesse byla právním jednáním abstraktním (podobně jako mancipace) – KINCL, Jaromír, URFUS Valentin a SKŘEJPEK Michal. *Římské právo: Kapitola šestá: Věcná práva k věci cizí*, Praha. Praha: C. H. Beck, 1997. ISBN 80-7179-031-1., str. 172

<sup>8</sup> Odkazy (jinak též zvané **legáty**) jsou jednostranné právní úkony na případ smrti, jímž zůstavitel poskytuje (k tíži svého dědictví) majetkový prospěch osobě, která není dědicem. Římské právo znalo několik druhů odkazů, např. **legát vindikační** – *legatum per vindicationem* („odkazovník získával k věcem, které mu byly odkazem poskytnuty“), **legát damnační** – *legatum per damnationem* („odkazovník v tomto případě získával proti dědici, jenž přijal dědictví, pouze tzv. obligační nárok na vydání předmětu“), **legatum sinendi modo** a odkaz percepční (tzv. **legatum per praeceptionem**) – KINCL, Jaromír, URFUS Valentin a SKŘEJPEK Michal. *Římské právo: Kapitola šestá: Věcná práva k věci cizí*, Praha. Praha: C. H. Beck, 1997. ISBN 80-7179-031-1. str. 304, 305

4. **Vydržením** – *tento pojem znalo v plné míře až justiniánské právo*. Podmínkou tohoto způsobu nabytí bylo rozšíření představ o držbě práva. Řádný důvod a dobrá víra se nevyžadovaly,
5. **Adiudikací** – rozdělením společné věci,
6. **Výrokem soudu**.

### 3.2.2.2 Společné rysy

Prvním společným rysem je základní předpoklad, díky němuž věcné právo k věci cizí mohlo vůbec vzniknout. Tímto předpokladem je rozdíl mezi oprávněním a vlastnickým vztahem k dané věci, které se daná služebnost týká (*nemini res sua servit*). Samotný předmět služebnosti musí vůči oprávněnému ze služebnosti být věcí cizí (*dle římskoprávního myšlení nikomu „nemůže sloužit jeho věc“; nikdo nemůže služebnost mít k vlastní věci*). Splyne-li obojí v jediné osobě, služebnost tímto zaniká.<sup>9</sup>

Druhým společným rysem je, že vlastník věci **nemá** žádnou pozitivní povinnost (*comittere*), tzn., že nic sám nemusí konat a je povinen jen strpět (*pati*) jakákoliv omezení, jenž služebnost jeho vlastnickému právu k věci přináší, resp. toto vlastnické právo omezuje. V obecné rovině lze konstatovat, že vlastník je povinen výkon služebnosti jen snášet, nebo své vlastnické právo vykonávat tak, aby jeho výkonem nebyl dotčen samotný výkon služebnosti. V římském právu se uvedená provázanost vyjadřovala známým pravidlem, že „služebnost nemůže záležet v konání“ (*servitus in faciendo nequit*). Popsanými atributy se lišilo římskoprávní pojetí nejen služebností, ale i věcných práv k věcem cizím od pojmu „věcné břemeno“, které vzniklo později, a jež bylo propracováno až v průběhu feudalismu. V koncepci římského práva, existovala jedna výjimka – tzv. „služebnost nést břemeno“ (*servitus oneris ferendi*), jejíž podstata spočívá v tom, že vlastník byl povinen strpět, aby jeho soused opíral svou stavbu o stavbu vlastníka pozemku, ovšem za podmínky udržování stavby v dobrém stavu.

---

<sup>9</sup> KINCL, Jaromír, URFUS Valentin a SKŘEJPEK Michal. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1., kapitola šestá: Věcná práva k věci cizí, podkapitola 1. – Služebnosti, str. 191, odst. 2.

Každá služebnost dávala, dle myšlenky římského práva, oprávněnému možnost jistého užívání cizí věci. U pozemkových služebností toto oprávnění bylo spojováno vždy s užíváním určitého sousedního pozemku; vznikala tu „*vztah mezi dvěma pozemky*“, v němž jeden pozemek sloužil druhému. V tomto vztahu vznikala vlastníkově nejen všeobecná právní panství (tj. vlastnictví k jednomu určitému pozemku), ale také omezená právní panství (tj. svolení užívat sousední pozemek, kdy byl vlastník omezen vlastnictvím souseda). Podstatou tohoto vztahu byla jeho vzájemnost a trvalost, tedy jinými slovy věčnost, přičemž vlastník panujícího pozemku byl vůči vlastníkově sousedního služebného pozemku v jisté výhodě.

Osobní užívací práva (= služebnosti osobní) prospívala vždy jen určité fyzické osobě a znamenala omezení každého jednotlivého vlastníka věci, k níž byla tato služebnost zřízena. Služebnost osobní měla účinnost pouze po dobu, po kterou byl oprávněný naživu. Rozdíl od pozemkových služebností spočívá v tom, že tato práva byla „*zřetelně dočasná*“ a zanikala nejpozději smrtí oprávněného.

### **3.2.2.3 Zánik služebností dle myšlenek římského práva**

#### 1) Zánik služebné věci

Zánik služebnosti tzv. objektivním způsobem. Tento zánik byl nezávislý na vůli stran. Jestliže došlo k zániku věci, nebylo nadále možné vykonat ani služebnost k této věci.

#### 2) Změna podstaty věci

Druhý případ zániku služebnosti tzv. objektivním způsobem. Změna podstaty věci se týkala osobních služebností (např. budov, jejich změna způsobu využití atd.)

#### 3) Splynutí

Splynutí neboli konfuze (u požívacích práv se pro splynutí užíval termín konsolace) nastávalo tehdy, spojilo-li se vlastnictví panujícího a služebného pozemku. Tato služebnost se poté neobnovovala ani v případě, byl-li pozemek znovu zcizen. Výjimkou je pozemková služebnost, kdy vlastník může zatížit svůj pozemek ve prospěch svého jiného pozemku. Tato možnost je zavedena až od účinnosti ObčZ.

#### 4) Nevykonávání

Tímto způsobem zanikaly služebnosti pozemkové, z osobních pouze „**ususfructus**“ (osobní služebnost požívání) a „**usus**“ (osobní služebnost užívání)“. Lhůty u těchto služebností byly zprvu poměrně krátké jako u vydržení:

- a) u movitých věcí 1 rok
- b) u nemovitých věcí 2 roky

Justiniánské právo poté rozšířilo tyto lhůty na 10 a 20 let. Nevykonáváním **nezanikaly** osobní služebnosti obývání bytu nebo domu (tzv. habitatio) a užívání práce cizích zvířat a otroků (tzv. operae)

#### 5) Minimální kapitisdeminucí

Jelikož práva poživací a užívací vycházela původně z alimentálních vztahů uvnitř rodiny, zanikala tato práva i tímto způsobem. *Tento způsob zániku souvisí s bodem 6.*

#### 6) Smrtí oprávněného u služebností osobních

Tento případ zániku služebností byl nezávislý na vůli stran. Trvání služebností byla omezena délkou života oprávněné osoby. Služebnost tedy zanikala společně se smrtí oprávněné osoby.

#### 7) Vydržení svobody (usucapio libertatis)

Tento způsob zániku služebností se týkal domovních služebností, které rovněž nezanikaly prostým nevykonáváním. V tomto případě musel být služebný pozemek uveden do stavu, jenž odporoval výkonu služebnosti (např. zadržování otvoru pro opření trámu, stavba nad určenou výší), v tomto stavu zůstal po dobu 2 let.

#### 8) Zánik služebnosti z vůle stran

K tomuto způsobu zániku mohlo dojít tak, že oprávněný se služebnosti vzdal. V civilním právu římském to bylo možné jen formou injurecesse.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> KINCL, Jaromír, URFUS Valentin a SKŘEJPEK Michal. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1., kapitola šestá: Věcná práva k věci cizí, podkapitola 1. – Služebnosti, str. 199, 200

### 3.2.3 Služebnosti v Obecném zákoníku občanském č. 946/1811 Sb.

Dle tohoto zákoníku byla služebnost, konkrétně tedy právo služebnosti, nazýváno jako právo věcné, které mělo moc vůči vlastníkovi služebné věci. Týkalo-li se právo věcné (tj. právo služebnosti) jakéhokoli pozemku, aby se toto právo **mohlo** pohodlněji užívat, byla tato služebnost nazývána **služebností gruntovní** (dnes pozemkovou). Pokud se tato netýkala pozemku, byla nazývána **služebností osobní**.

Služebnosti gruntovní „rozlišovaly“ dva druhy pozemků:

1. Pozemek služebný neboli pozemek **zatížený** – tento pozemek patřil člověku, jež byl zavázaný (povinný, služebný)
2. Pozemek panující – tedy pozemek, jež patřil oprávněnému – tedy osobě, která díky služebnosti mohla tento pozemek využívat k dopravě, skladování, svádění vody nebo k jiné potřebě.

Byl-li pozemek panující (ve vlastnictví oprávněné osoby) určen k polnímu hospodářství, jednalo se v tomto případě o služebnost polní, pokud byl užíván k jiné potřebě, rozeznávala se v tomto případě služebnost domovní. Tyto služebnosti se dále dělily na dvě skupiny:

1. Služebnosti domovní, díky nimž vznikalo držiteli (**vlastníkovi**) domu právo „předsevzítí“ něco na pozemku vlastněném svým sousedem. Toto byl držitel (vlastník) druhého pozemku povinen strpět.

Do této skupiny domovních služebností bylo zařazováno např.:

- a) „právo, tíží stavení svého na cizí stavení položití“
- b) „trám nebo krokev do cizí stěny vložití“
- c) „kouř komínem sousedovým hnátí“
- d) „okap ze střechy na cizí pozemek svozovati“<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup>CODEXIS [online]. Ostrava: ATLAS consulting, 2020 [cit. 2020-03-18]. Dostupné z: <https://atlasconsulting.cz/software/codexis/>, § 475 zákona č. 946/1811 Sb.

2. Služebnosti domovní, jimiž se držitel (vlastník) služebného pozemku zavázal, aby nevykonával činnosti, které by jinak dělat mohl (tzv. zdržeti se).

Do této skupiny služebností domovních se řadilo např.:

- a) „služebnost, domu svého nezvyšovati, nesnižovati ho“
- b) „stavení panujícími neodjímati ani světla, ani vzduchu“
- c) „okapu se střechy domu svého neodváděti z pozemku souseda, jemuž ke zvlažování zahrady aneb k naplňování cisterny nebo jinak může býti užitečný“<sup>12</sup>

Další skupinou služebností, které byly zákonem č. 946/1811 Sb. vymezeny, byly obyčejné služebnosti polní. Mezi tyto služebnosti patří:

- a) stezka, průhon (vozová cesta) na cizím pozemku
- b) napájení dobytka, vážení vody, odvádění a přivádění vody
- c) hlídání a pastva dobytka
- d) kácení dřeva, braní suchých větví, sběr žaludů, hrabání listí
- e) lov ryb, chytání ptactva, hon zvěře
- f) lámání kamene, těžba písku, pálení vápna

Pojem služebnost vycházel z titulu, že vlastník pozemku nebyl zákonem vázán cokoliv činit, měl však povinnost strpět (*pati*), aby jiný (např. soused) jeho pozemku (práva vlastníka) využíval. Mohlo se tak v praxi jednat o případ, kdy přes pozemek vlastníka, na němž byla vázána služebnost, vedla jediná přístupová cesta k pozemku jiné osoby.

Druhou skupinou, jež byla rozeznávána tímto zákonem, byly služebnosti osobní. Tyto služebnosti byly spojovány s užíváním věcí, především pak s bydlením.

Služebnosti vznikaly na základě smlouvy, poslední vůli vlastníka, nebo právním výrokem. Ten se například hojně využíval při rozdělení pozemků, aby byl zachován přístup ke každému nově vytvořenému pozemku. K nabytí samotného věcného práva

---

<sup>12</sup>CODEXIS [online]. Ostrava: ATLAS consulting, 2020 [cit. 2020-03-18]. Dostupné z: <https://atlasconsulting.cz/software/codexis/>, § 476 zákona č. 946/1811 Sb.



(tj. práva služebnosti), ať již k věcem nemovitým, tak i k věcem ostatním, docházelo např. **odevzdáním** (viz. zmíněno výše).

Dle zákona č. 946/1811 Sb. zaniká právo služebnosti neuvádáním v případě, že se zavázaná strana nestará o pozemek, nebo věc, ke které se služebnost vztahuje, a zároveň strana, jež na tuto věc má právo tři po sobě jdoucí roky „nezjedná“ platnost svému právu.

### **3.2.4 Služebnosti podle zák. č. 141/1950 Sb.**

Zákon č. 141/1950 Sb, též známý také jako střední občanský zákoník, nabyl účinnosti 1. 1. 1951. Tento zákon nepřebíral právní úpravu platnou právě do této doby, jež rozlišovala pojmy „služebnost“ a „reálné břemeno“. Důvodová zpráva k § 166–171 tzv. prostředního občanského zákoníku hodnotila rozlišování reálných břemen a služebností bez sociálního či hospodářského odůvodnění, tzn., že došlo k rozlišení pouze teoretickému, v praxi bylo využití služebností upozaděno a v tomto období se jich téměř vůbec nevyužívalo. Společenské zřízení jednalo formou síly nikoli prostřednictvím práva.

V zákoně č. 141/1950 Sb. byla věcná břemena zakotvena a upravena v hlavě deváté, v § 166–187. Zákoník pojem „věcné břemeno“ charakterizoval jako omezení vlastníka věci ve prospěch jiného a to tak, že vlastník je povinen něco strpět, nebo se něčeho zdržet, popř. něco konat. Tyto povinnosti přecházely pokaždé s vlastnictvím věci – působily tzv. **in rem**. Lze tedy jinými slovy říci, že věcná břemena v této době zahrnovala jak služebnosti, tak i reálná břemena.

Každému věcnému břemeni odpovídalo nějaké určité právo, jež působilo buď **in rem**, nebo **in personam**. Stejně jako předchozí, i toto rozdělení bylo inspirováno dřívějším dělením služebností, případně dělením reálných břemen, na pozemkové neboli věcné a osobní.

Střední občanský zákoník blíže nespécifikoval jednotlivé druhy věcných břemen, jež působila **in rem**. Existenci těchto břemen ponechal zcela na smluvní volnosti, nebo na ustanovení jiných právních předpisů. Podstatnou náležitostí věcných břemen byla prospěšnost pro oprávněného. Tento právní předpis podrobně nespécifikoval jednotlivé

druhy věcných břemen, nýbrž připouštěl všechna ta, která měla své praktické, popřípadě ekonomické zdůvodnění. Věcná břemena působící in personam byla v tomto zákoníku taxativně uvedena a jednalo se o práva požívání, užívání k osobní potřebě, nebo výměnek. Účastníci se mohli navzájem dohodnout na odchylkách od zákonné úpravy a připouštělo se jakékoliv věcné břemeno, které svým obsahem a rozsahem nepřesahovalo zásadním způsobem právo požívání a užívání k osobní potřebě. Tato ustanovení o věcných břemenech měla povahu dispozitivní, zatímco ustanovení o výměnku měla povahu kogentní.<sup>13</sup>

Shodně s předcházející právní úpravou i zde věcná břemena omezují vlastníka pozemku ve prospěch jiné osoby (jiných osob) tak, že vlastník je povinen něco strpět (např. přes pozemek vede jediná přístupová cesta k jiným pozemkům), něčeho se zdržet, popř. něco činit. Práva, jež odpovídají těmto věcným břemenům, jsou spojena s vlastnictvím nějaké určité nemovitosti (služebnosti pozemkové), nebo svědčí určité osobě (služebnosti osobní).

Pokud je právo, jež odpovídá věcnému břemeni, spojeno s vlastnictvím určité nemovitosti, nelze jej vykonat ve prospěch jiné nemovitosti. Svědčí-li právo určité osobě, v tomto případě jej nelze převést na jinou osobu.

Věcné břemeno dle § 186 odst. 1 zák. č. 141/1950 Sb. zaniká tehdy, nastanou-li takové změny, že daná věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby, nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Přejídná nemožnost vykonávat právo však nezpůsobí zánik celého věcného břemene.

Octne-li se věcné břemeno změnou v hrubém nepoměru k výhodě oprávněné osoby či její nemovitosti, lze se v tomto případě domáhat, aby za přiměřenou náhradu bylo věcné břemeno omezeno, není-li to však možné, aby bylo celé zrušeno.

---

<sup>13</sup> Bradáč A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 2001, str. 18

Jestliže právo, které odpovídá věcnému břemenu, svědčí určité fyzické osobě, toto zanikne nejpozději její smrtí. Svědčí-li však věcné břemeno právnické osobě, toto zaniká nejpozději jejím zánikem.<sup>14</sup>

### **3.2.5 Služebnosti v době evidence nemovitostí 1964–1993**

V tomto období, v souvislosti s evidencí nemovitostí (*dále jen EN*), byl stěžejním právním předpisem zákon č. 40/1964 Sb. – (občanský zákoník – účinný od 1. 4. 1964). Citovaný právní předpis stanovil, že věcné břemeno vzniká registrací příslušné smlouvy. Tento postup byl své podstatě návratem k intabulačnímu principu samotná registrace smluv byla rozdělena podle druhů označovaných na smlouvách římskými číslicemi:

**RI – Vlastnické právo**

**RII – Osobní užívání (institut zaniklý k 1. 1. 1992)**

**RIII – Omezení dispozičních práv (využívaný u půjček)**

**RIV – Později využívaný u bytového vlastnictví**

**RV – Věcná břemena**

Po 1. 1. 1993 byl shodný princip aplikován, ovšem mnohem podrobněji, v řízeních o povolení vkladu práv (V1 – V16).

Samotná evidence nemovitostí byla konstituována zákonem č. **22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí**. Záměrně je zde uváděn pojem „konstituována“, jelikož se jednalo o zcela nový instrument, který právně nenavazoval na předcházející pozemkové evidence. K samotnému zákonu byla současně vydána prováděcí vyhláška č. **23/1964 Sb.** V tomto období také došlo v evidenci nemovitostí poprvé ke spojení technické evidence nemovitostí s evidencí věcných práv k nim u jediného evidenčního orgánu, kterým byla **střediska geodézie**. Konstituce práv byla, jak je popsáno výše, svěřena státním notářstvím. Součástí evidence nemovitostí byly tzv. operáty a jejich obsahy.

---

<sup>14</sup> Hlava devátá - § 186, odst. 1, 2; § 187 zákona 141/1950 Sb., občanského zákoníku publikovaného 25 října 1950

Ze zmíněných obsahů můžeme rozlišit:

1. Měřický operát – tento operát se dělil na mapu pozemkovou v souvislém zobrazení, mapu pracovní, jež byla rozdělena na čtvrtiny, používaná pro terénní práce, a mapu evidenční – tato mapa byla uložena na obecních úřadech
2. Písemný operát – neboli výkaz změn, soupis parcel, evidenční listy, listy vlastnictví, seznam uživatelů vlastníků, rejstřík uživatelů a vlastníků, seznam domů, aj.
3. Sbíрка listin – do této „skupiny“ patří rozhodnutí a jiné listiny; záznamy změn; polní náčrty; geometrické plány; zápisníky měřených směrů, úhlů a délek; výpočty různých geografických údajů; výpočty výměr změněných parcel; soupisy hlášení apod.
4. Sumarizační výkazy

### **3.2.6 Služebnosti v letech 1993 – 2014**

Od 1. ledna 1993 nabyl právní účinnosti **zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky** – tzv. katastrální zákon – a zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ale zejména došlo k zásadní novelizaci zák. č. 40/1964 Sb. zákonem číslo 509/1991 Sb., který reagoval na nastalé změny ve společnosti a navrátil stav do skutečné právní roviny.

Od roku 1993, kromě již výše zmiňovaných zákonů, byly zrušeny přijaty další zákony a prováděcí vyhlášky, jež měly zásadní vliv na evidenci věcných břemen, např.:

1. zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí – k 31. 12. 1992 byl zrušen a nahrazen zákonem 344/1992 Sb. a zákonem číslo 265/1992 Sb. (funkce státního notářství byla nahrazena katastrálním úřadem).
2. zrušena byla též vyhláška č. 23/1964 Sb., jež byla prováděcím právním předpisem k zákonu číslo 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí a byla nahrazena vyhláškou číslo 126/1993 Sb.

3. zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.<sup>15</sup>

Uvedená právní úprava byla jednoznačně obrozením, jelikož nové společenské uspořádání si vyžadovalo i novou právní úpravu, která začala opětovně a v plné míře využívat podstatu věcných břemen, jakožto nástrojů pro efektivní využívání nemovitostí.

Současně s účinností zák. č. 344/1992 Sb. a zák. č. 265/1992 Sb. došlo též k zániku Státního notářství, které bylo do té doby státním orgánem, jenž konstituoval vznik či zánik věcných břemen, nebylo-li o těchto rozhodnuto jiným státním orgánem, nejčastěji soudem.

I podle uvedené právní úpravy mohou vznikat věcná břemena jednak rozhodnutím státního orgánu a jednak právním jednáním. Oba tyto způsoby mají totožný výsledek, který se rozdílně zapisoval do katastru nemovitostí. Věcná břemena, o kterých bylo rozhodnuto, tedy již existovala před jejich zápisem do katastru nemovitostí, se zapisovala tzv. záznamem, což byl deklaratorní zápis práva. Bylo-li věcné břemeno ujednáno, vzniklo, tzn. bylo konstituováno vkladem do katastru nemovitostí, a to vždy s právními účinky k datu podání návrhu na vklad tohoto práva do katastru nemovitostí.

Zjednodušeně lze uvedené shrnout též tak, že agendu týkající se nemovitostí, jež náležela do působnosti bývalých státních notářství převzaly katastrální úřady. Současně s převzetím této agendy došlo i k masivnímu přeskupení pracovních sil, kdy celá řada bývalých zaměstnanců státních notářství přešla na nově vzniklé katastrální úřady.

---

<sup>15</sup> ČÚZK – Historie a význam zeměměřictví. ČÚZK – Úvod [online]. [cit. 28.06.2019]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Zememerictvi/Historie-a-vyznam-zememerictvi.aspx>

### 3.3 Služebnosti podle Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Věcná břemena se dle zákona č. 89/2012 Sb. rozdělují na služebnosti a reálná břemena. Služebnosti jsou jedny ze dvou kategorií rozdělení věcných břemen. Omezují vlastníka služebné věci (např. pozemku) ve prospěch oprávněného něco trpět (**pati**), nebo se popř. něčeho zdržet (**omittere**). V případě reálných břemen mluví o závazku vlastníka věci, jež je zapsán ve veřejném seznamu, něco jiné osobě dávat, popř. konat, u služebností se jedná o povinnost vlastníka věci cokoli ve prospěch jiné osoby strpět, popř. se zdržet. Případnou služebností přitom může být zatížena jak věc nemovitá, tak i věc movitá.

Dle § 1258 odst. 1 se služebnosti nabývají více způsoby:

- 1) Smlouvou – pouze mezi více subjekty, se sebou samým nikdo uzavřít smlouvu nemůže (*tímto způsobem nabytí se podrobněji bude věnovat kapitola 3.4.1*)
- 2) Pořízením pro případ smrti – zde opět mezi více subjekty, každý vlastník daného pozemku musí mít pro tento případ dědice, sám být dědic nesmí
- 3) Vydržením – nikdo nemůže vydržet vlastní věc, jelikož vydržením se nabývá právo k cizí věci

Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se dle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.<sup>16</sup>

#### 3.3.1 Pojem „vlastnická služebnost“

Pokud by vlastník chtěl zřídit služebnost (tzv. **vlastnickou služebnost** – „*tato služebnost umožňuje vlastníkovi pozemku zajistit jeho práva k jinému pozemku pro budoucí odlišné vlastnické uspořádání – např. pozdější prodej pozemku. Jediný způsob, jímž je možné vlastnickou služebnost zřídit, je jednostranné právní jednání vlastníka - § 1260 však tento způsob nabytí služebnosti výslovně neuvádí*“<sup>17</sup>), Jednostranné právní jednání je zde

<sup>16</sup> KINDL, Milan a ROZEHNAL Aleš. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Praha, 2017. Praha: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 9788073807429., § 1258, odst. 1

<sup>17</sup> VÝTIŠK, Michal, BERAN Vladimír a PETROV Jan. *Občanský zákoník, Komentář*. Praha, 2017. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1., § 1257, oddíl III, odst. 1

nutno chápat jako smluvní akt, kde na místě povinného i oprávněného vystupuje táž osoba. Výjimkou může být i pořízení pro případ smrti (jedna z možností dle § 1257 odst. 1), přičemž za dědice nejen služebné, ale i panující věci se povolává jedna a tatáž osoba. Situace, kdy oprávněným a povinným ze služebnosti se stane pouze jedna osoba, může nastat jen v případě, pokud se po vzniku stane vlastníkem služebné i panující věci pouze jedna osoba (toto umožňuje § 1301, dle kterého v tomto případě služebnost nezaniká).

### 3.3.2 Rozdělení služebností

Služebnosti se dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, dělí na dvě základní skupiny:

1. Služebnosti pozemkové – tyto služebnosti nelze spojit s jiným panujícím pozemkem
2. Služebnosti osobní – tyto služebnosti nelze dle právní normy převést na jinou osobu<sup>18</sup>

### 3.3.3 Pozemkové služebnosti

Tyto služebnosti se zpravidla přenáší z vlastníka na jiného vlastníka, proto je při koupi nemovitosti (pozemku) nutné sledovat její zatížení právy jiných osob. V pozemkových služebnostech zákon rozlišuje také následující oblasti:

1. Služebnost inženýrské sítě – tato pozemková služebnost zakládá právo zřídit vlastními náklady a zároveň vhodným a bezpečným způsobem na služebném pozemku (popř. vést přes tento pozemek) vodovodní, kanalizační, energetické, nebo jiné vedení – tímto výše zmíněným se v zásadě rozumí především kabelové, energetické či jiné vedení, a dále také kanalizační a plynové potrubí. Součástí tohoto je také provoz a udržování těchto vedení. Vlastník služebného pozemku má povinnost zdržet se všeho, co by mohlo vést k ohrožování těchto inženýrských sítí

---

<sup>18</sup>KINDL, Milan a ROZEHNAL Aleš. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Praha, 2017. Praha: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 9788073807429., § 1265, odst. 1

(pokud je toto s vlastníkem předem ujednáno); dále tento vlastník je povinen umožnit oprávněné osobě vstup na pozemek, a to po dobu nezbytně nutnou pro potřeby prohlídky či údržby inženýrské sítě.<sup>19</sup> Strany se mohou dohodnout na různých dalších podmínkách, jež se týkají přímo této služebnosti. Mezi takové podmínky je možnost zřídit a udržovat na služebném pozemku obslužné zařízení, stejně tak právo na tomto pozemku provádět úpravy na inženýrské síti za účelem její modernizace, popř. zlepšení výkonnosti této sítě.<sup>20</sup>

2. Opora cizí stavby – v případě této upravené pozemkové služebnosti se jedná zpravidla o stěny na hranici dvou sousedících pozemků, o jejichž opravy se dělí oba sousedé dle míry užívání (zpravidla toto užívání bývá rozděleno rovným dílem). Jde o to, že stavba se musí o nemovitost povinného opírat, či ji jinak fyzicky zatěžovat. Pokud si situace žádá v případě udržování vstoupení na cizí (sousedící) pozemek, vlastník takového pozemku je povinen tento vstup umožnit, a to v rozsahu nezbytném pro zmíněnou údržbu.<sup>21</sup>
3. Služebnost okapu – přestože může být okap i potrubí na pozemku jednoho majitele pozemku, z důvodu služebnosti se o náklady spojené s údržbou právě okapu podílejí všichni, kteří daný odtok ze střechy využívají. Pokud by však jeden z majitelů nemovitosti **záměrně** sváděl dešťovou vodu na cizí (sousední) pozemek, dopouštěl by se v tomto případě tzv. protiprávního jednání. Dle ObčZ je přísný zákaz přivádět tzv. „**imise**“<sup>22</sup>. V případě, pokud by bylo toto protiprávní jednání shledáno, mohl by se vlastník zasaženého pozemku bránit tzv. **zápůřčí žalobou**<sup>ii</sup>
4. Právo na svod dešťové vody – zde se jedná po domluvě s vlastníkem sousedního pozemku, zda je možné zachycenou dešťovou vodu „zasakovat“ na svém pozemku. Vlastník pozemku, jenž má právo na svod dešťové vody ze sousední střechy na svůj pozemek, je povinen hradit si náklady na zařízení, která jsou k tomuto

---

<sup>19</sup> ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Praha, 2012. Praha: Nakladatelství Sagit, a. s., 2012, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2., § 1267, 1268

<sup>20</sup> ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Praha, 2012. Praha: Nakladatelství Sagit, a. s., 2012, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2., § 509

<sup>21</sup> ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Praha, 2012. Praha: Nakladatelství Sagit, a. s., 2012, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2., § 1269 (analogie § 1029 ObčZ)

<sup>22</sup> ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Praha, 2012. Praha: Nakladatelství Sagit, a. s., 2012, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2., § 1013, odst. 1



potřebná.<sup>23</sup> Pokud je k svodu dešťové vody zapotřebí nějaké zařízení (např. strouha), v tomto případě náklady na její zřízení a údržbu nese (naopak) vlastník panujícího pozemku

5. Právo na vodu – v tomto případě se jedná o možnost využívat zdroj vody na cizím pozemku (nejčastěji se jedná např. o studnu)
6. Služebnost rozlivu – v případě prevence např. před povodní (či jinou živelnou katastrofou), nebo přímo při povodni samotné může vlastník vodního díla využít sousední pozemky, nebo pozemky v blízkosti vodního díla pro rozliv přebytečné vody
7. Služebnost stezky, průhonu a cesty – tento druh služebnosti lze, dle typu pozemní komunikace, využít pro pěší průchod, hnaní zvíře, nebo pro průjezd motorového vozidla (v tomto případě může být např. cesta nacházející se na našem pozemku jedinou přístupovou komunikací na další nemovitosti)
8. Právo pastvy – v tomto bodě se zpravidla jedná o možnost využití cizího pozemku pro pastvu hospodářských zvířat

### 3.3.4 Osobní služebnosti

Zákon rozlišuje tři oblasti osobních služebností:

1. Uživací právo = nejznámější služebnost, jež se týká především nemovitostí a možnosti dožití původního majitele
2. Poživací právo = oprávněná osoba i vlastník smí brát užitky a výnosy, stejně tak se musí podílet na ztrátách a nákladech spojených s nemovitostí
3. Služebnost bytu = zde se jedná o zvláštní formu uživatelského či pořivatelského práva a jedná se přímo o sdílení jedné domácnosti

---

<sup>23</sup> ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Praha, 2012. Praha: Nakladatelství Sagit, a. s., 2012, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2., § 1271, odst. 1

## 3.4 Vznik a zánik služebností na základě dokumentů a rozhodnutí správních orgánů

### 3.4.1 Vznik služebnosti na základě smlouvy

Jedním ze způsobů, jak lze služebnost nabýt, je na základě smlouvy – tedy na základě dvoustranného právního jednání mezi dvěma osobami – oprávněným a povinným. Pro toto jednání zároveň platí výklad dle § 555, kdy se právní jednání vykládá podle svého obsahu. Je-li předmět zatížení ve spoluvlastnictví, pak musí být všichni spoluvlastníci také účastníky smlouvy; jen jeden ze spoluvlastníků nemůže platně zřídit služebnost k věci, která je v podílovém spoluvlastnictví. Jeden ze spoluvlastníků má možnost zřídit smlouvou služebnost ke svému spoluvlastnickému podílu bez souhlasu druhého nebo ostatních jen tehdy, nezasahuje-li služebnost do práv druhého ze spoluvlastníků. Smlouvou může, dle tohoto zákona, být zřízena služebnost i ve prospěch třetí osoby.<sup>24</sup>

Smlouva musí splňovat také předepsané náležitosti, které musejí smluvní strany bezpodmínečně dodržet. Jsou jimi:

- a) Vymezení obsahu služebnosti – to, čeho se má povinný zdržet, popř. co má strpět
- b) Přesné označení věci služebné, popř. věci panující
- c) Rozlišení, zda se jedná o služebnost pozemkovou, či služebnost osobní
- d) Způsob určení oprávněného ze služebnosti

Dále by smlouva měla obsahovat přesný rozsah a způsob výkonu dané služebnosti. I když je specifikace dané služebnosti nedostatečná, nemá za následek vždy neplatnost smlouvy o jejím zřízení (*judikát 22 Cdo 4153/2014 – návaznost na § 1299, odst. 2 ObčZ*).<sup>25</sup> Z vlastnosti služebnosti musí být jasné, zda je daná služebnost zřizována jako věcné břemeno, nikoliv však pouze jako závazek. Pokud služebnost pozemková zatěžuje,

---

<sup>24</sup> VÝTISK, Michal, BERAN Vladimír a PETROV Jan. *Občanský zákoník, Komentář*. Praha, 2017. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1., § 1260, odst. 2, písm. a)

<sup>25</sup> Iudictum.cz [online]. Brno: Paradox Online, 2017 [cit. 2020-01-16]. Dostupné z: <https://iudictum.cz/148464/22-cdo-4153-2014#>

byť jen zčásti, věc, tato musí být přesně ve smlouvě vymezena. Je-li touto věcí pozemek, zmíněná část služebného pozemku musí být vyznačena na geometrickém plánu, jenž musí být neoddělitelnou součástí smlouvy.<sup>26</sup>

### **3.4.2 Vznik služebnosti rozhodnutím příslušného orgánu, zejména soudu, a na základě soudního smíru**

Státní orgány zejména rozhodují o zřízení služebností dle speciálních právních předpisů zejména zák. č. 184/2006 Sb. za podmínek tam uvedených. Rozhodnutí o tomto zřízení podléhá speciálním právním předpisům a podmínkám, jež jsou v zákonech uvedeny. Rozhodnutí správního orgánu, že služebnost bude zřízena, není samo o sobě rozhodnutím správního orgánu v soukromoprávní věci vydaným v mezích zákonné pravomoci správního orgánu (§ 68 písm. b) SŘS); jeho přezkum tak náleží do pravomoci správních soudů, nikoliv do pravomoci soudů obecných.

Služebnosti může zřídit také soud; rozhodnout o jejich zřízení může jen v případech, které jsou uvedeny v zákoně. Jako příklad lze uvést § 36 odst. 2, 3 zákona č. 13/1997 Sb. Pokud není možné umístit bez neúměrných nákladů vedení (energetické, telekomunikační, vodovodní, kanalizační, aj.) mimo silniční pozemek, lze povolit jako zvláštní užívání dálnice, silnice, nebo pozemní komunikace podélné umístění tohoto vedení do silničního pomocného pozemku, do středícího dělicího pásu, nebo na mosty a mostní objekty dotčené komunikace. Nestanoví-li zvláštní předpis jinak, uzavřou mezi sebou vlastník dotčené pozemní komunikace a vlastník vedení smlouvu o zřízení věcného břemene za jednorázovou úhradu; v opačném případě rozhodne o zřízení věcného břemene soud.<sup>27</sup> Soud také může zřídit služebnost při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci (§ 1145 ObčZ).

---

<sup>26</sup> VÝTISK, Michal, BERAN Vladimír a PETROV Jan. *Občanský zákoník, Komentář*. Praha, 2017. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1., § 1260, odst. 2, písm. b), c)

<sup>27</sup> *Zákony. Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, 2010 [cit. 2020-01-18]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-13#cast7>

### 3.4.3 Zánik služebnosti

1. Služebnosti (především pozemkové) zanikají trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě.
2. Při trvalé změně, jež vyvolává hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu<sup>28</sup>
3. Dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu. Služebnost zanikne výmazem z veřejného seznamu<sup>29</sup>
4. Osobní služebnosti zanikají smrtí oprávněné osoby. Pokud je služebnost rozšířena na případné dědice, má se za to, že jimi jsou zákonní dědici první třídy (dle § 1635 ObčZ jsou dědici první třídy zůstavitelovy děti, manžel/manželka; každý ze zmíněných stejným dílem – pokud nedědí některé ze zůstavitelových dětí, dědický podíl stejným dílem jeho děti; totéž platí o vzdálenějších potomcích předka.)

Slouží-li tato služebnost provozu závodu, v tomto případě služebnost nezaniká převodem či přechodem závodu, nebo takové části, jež bude dále provozována jako samostatný závod.<sup>30</sup>

### 3.4.4 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí (dále též jen jako katastr<sup>40</sup>) je veřejně přístupný seznam, jenž v sobě obsahuje soubor veškerých údajů o nemovitých věcech (= tzv. nemovitostech). Tyto jsou vymezeny zákonem **č. 256/2013 Sb., katastrálním zákonem**, který obsahuje také

---

<sup>28</sup> KINDL, Milan a ROZEHNAL Aleš. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Praha, 2017. Praha: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 9788073807429., pododíl 6, § 1299, odst. 1, 2

<sup>29</sup> KINDL, Milan a ROZEHNAL Aleš. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Praha, 2017. Praha: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 9788073807429., pododíl 6, § 1300

<sup>30</sup> KINDL, Milan a ROZEHNAL Aleš. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Praha, 2017. Praha: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 9788073807429., pododíl 6, § 1302, odst. 1, 2

KINDL, Milan a ROZEHNAL Aleš. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Praha, 2017. Praha: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 9788073807429., díl 4. Zákonná posloupnost, § 1635, odst. 1, 2

jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitým věcem.<sup>iii31</sup>

Samotný katastr nemovitostí slouží veřejnosti také jako zdroj informací:

- a) k ochraně práv k nemovitým věcem
- b) pro účely daní, poplatků, dalších obdobných peněžitých plnění
- c) k ochraně životního prostředí
- d) k ochraně nerostného bohatství
- e) jako ochrana zájmů státní památkové péče
- f) pro rozvoj území
- g) pro vědecké, hospodářské, statistické a jiné účely
- h) jako tvorba dalších informačních systémů, které slouží k výše uvedeným účelům<sup>32iv</sup>

#### 3.4.4.1 Vymezení pojmů souvisejících s katastrem nemovitostí

V souvislosti se zákonem č. 256/2013 Sb., katastrálním zákonem, se rozumí pojmy:

- a) **pozemek** = část zemského povrchu, jež je oddělena od sousedních částí tzv. hranicí územní jednotky, popř. hranicí katastrálního území, dále hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou např.:
  - a. regulačními plány
  - b. územním rozhodnutím
  - c. územním souhlasemdále, v § 19 tohoto zákona, hranicí jiného práva, zástavního práva, aj.
- b) **parcela** = pozemek, jenž je geometricky a polohově určený a který je v katastrální mapě zobrazený a označený pod příslušným **parcelním číslem**
- c) **stavební parcela** = pozemek, který je evidován v druhu pozemku jako **zastavěná plocha nebo nádvoří**
- d) **pozemková parcela** = pozemek, jenž není stavební parcelou

---

<sup>31</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. Sazba SV, spol. s r. o. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1., § 1, odst. 1

<sup>32</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. Sazba SV, spol. s r. o. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1., § 1, odst. 2, písm. a), b)

- e) **katastrální území** = jednotka, jež je tvořena uzavřeným, v katastru společně evidovaným souborem nemovitostí
- f) **katastrální mapa** = polohopisná mapa s velkým měřítkem. Tato mapa zobrazuje všechny pozemky, které jsou součástí katastru, dále zobrazuje katastrální území (každá obec v ČR má své katastrální území) + další polohopisné prvky. Pozemky se v této mapě zobrazují jako průmět svých hranic do tzv. „zobrazovací roviny“, označují se příslušnými parcelními čísly a značkami druhů pozemků.
- g) **geometrický plán** = technický podklad využívaný pro vyhotovování listin. Na jejich základě dojde ke změnám v souborech geodetických a popisných informací
- h) **budova** = nadzemní stavba, která je spojena se zemí pevným základem, dále je prostorově soustředěna, navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí<sup>33</sup>

#### 3.4.4.2 Předmět evidence

V katastru se evidují:

- a) pozemky v podobě parcel<sup>v</sup>
- b) budovy, jimž není přidělováno ani číslo popisné či číslo evidenční<sup>34</sup> vi
- c) budovy, kterým je přidělováno číslo popisné, popř. číslo evidenční, pokud tyto nejsou součástí pozemku či práva stavby
- d) jednotky, jež jsou vymezeny dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Do tohoto bodu lze, od 1. 1. 2014, zařadit také jednotky, které byly vyčleněny zákonem **č. 72/1994 Sb., zákonem o vlastnictví bytů – tento byl k 1. 1. 2014 zrušen**
- e) právo stavby – věcné právo k cizímu pozemku, jenž je upraveno § 1240 ObčZ<sup>35</sup>
- f) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis<sup>36</sup>

<sup>33</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. Sazba SV, spol. s r. o. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1., § 2, odst. 1, písm. a) – l)

<sup>34</sup> Tyto budovy však nesmějí být součástí pozemku ani práva stavby, musí být stavbou hlavní na daném pozemku a nesmí být stavbou drobnou

<sup>35</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. Sazba SV, spol. s r. o. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1., § 3, str. 23

Podle katastru se pozemky dělí na několik druhů:

- a) Zemědělské pozemky – do této kategorie patří orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty
- b) Lesní pozemky
- c) Vodní plochy
- d) Zastavěné plochy + nádvoří
- e) Ostatní plochy

K jednotlivým nemovitostem se zapisují další, s nimi související, práva a další skutečnosti, které jsou popsány v zákoně.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. Sazba SV, spol. s r. o. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1., § 3, odst. 1, písm. a) – f)

<sup>37</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. Sazba SV, spol. s r. o. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1., § 3 odst. 2, 3

## **4 Praktická část**

### **4.1 Zkoumané katastrální území – KÚ Nasavrky**

Toto katastrální území si autor vybral zejména proto, že je průměrně velké a počet obyvatel (cca 1.700 obyvatel) umožňuje relativně méně obtížnou separaci dohledaných věcných břemen. Katastrální území se nachází v blízkosti autorova bydliště a rovněž je nutné uvést, že bylo doporučeno pracovníkem Katastrálního pracoviště Chrudim (KP v jehož územní působnosti se nachází uvedené katastrální území), jelikož zde nebyla doposud realizována tzv. digitalizace, tj. obnova katastrálního operátu přepracováním a lze zde vyhledávat podle původního označení pozemků a budov. Současně se zde provádí obnova katastrálního operátu novým mapováním, v rámci kterého může dojít k opětovnému přezkumu starých věcných břemen a to zejména při osobním jednání s jednotlivými vlastníky nemovitostí. Město Nasavrky se nachází 12 km jižně od okresního města Chrudim, poblíž hranice Pardubického kraje a kraje Vysočina.



## 4.2 Evidované služebnosti ve zkoumaném KÚ a jejich analýza

V první fázi, ve spolupráci se zaměstnancem KP, byla v systému ISKN zjištěna všechna věcná břemena převzatá z pozemkové knihy, která se ve zkoumaném KÚ nacházejí. Autor volil tuto metodu výběru především proto, že lze důvodně předpokládat faktickou neexistenci věcného břemene, jehož vznik je datován minimálně před sedmdesáti lety. Pro detailní analýzu bylo vybráno pět věcných břemen, na kterých lze ilustrovat jejich jednotlivé typy a následně možnosti jejich výmazu. Pro konečný výběr bylo nejprve nutno detekovaná věcná břemena rozdělit podle stanovených kritérií a tyto pak následně třídit dle dalších charakteristik.

Z hlediska evidence v KN, resp. v systému ISKN, lze věcná břemena rozlišit na dva druhy:

1. Věcná břemena blíže specifikovaná, tzn. zapsaná v katastru nemovitostí pomocí předem definovaných typů, jež jsou součástí aplikačně programového vybavení ISKN – tato břemena jsou v katastru evidována nově, konkrétně se jedná v drtivé většině případů o věcná břemena zapsaná do katastru od roku 1993, tj. od okamžiku vzniku dnešního katastru nemovitostí. Katastrální úřady již v roce 1994 disponovaly takovým programovým vybavením, které umožňovalo jednotlivé typy věcných břemen podřadit přesně stanovenému číselnému kódu, který se poté přesným a vždy shodným textem zobrazoval na příslušném listu vlastnictví.
2. Věcná břemena blíže nspecifikovaná – tato břemena jsou na listech vlastnictví označena většinou jako „věcná břemena podle listiny“, a to především z toho důvodu, že byla z této pozemkové knihy, kde byla zapsána volnou formou, převáděna do předdefinovaného systému. Aby bylo možno staré věcné břemeno přepsat bez jeho úprav do digitální podoby, byl tvůrci systému umožněn tento zápis za použití tohoto typu, který umožňuje další popis původního věcného břemene. Je zřejmé, že taková břemena se mohou vyskytnout i dnes, jelikož platná právní úprava vlastníky nijak neomezuje, ovšem moderní katastr takováto břemena obsahuje velmi zřídka. V praxi uvedené znamená, že tato břemena jsou s vysokou mírou pravděpodobnosti stará a nevyužívaná, mnohdy též i zaniklá **ex lege**.

#### 4.2.1 Pozemkové knihy, stabilní katastr – úvod do zkoumaných věcných břemen

Autor zde považuje za nutné zobecnit jednak právní úpravu a jednak způsob evidence starých věcných břemen vzniklých za účinnosti OZO, protože analýza těchto břemen je jádrem praktické části této práce. V roce 1817, za vlády tehdejšího rakouského císaře Františka I., byl založen tzv. **Stabilní katastr**. Šlo o přesný soupis a geodetické vyměření veškeré půdy na vědeckých základech velkoměřítkového mapového díla s využitím trigonometrie<sup>vii</sup>. Zaměřené pozemky v této době byly zobrazeny a zaznamenány jako tzv. **parcely**. Z map Stabilního katastru je odvozena značná část dosud platných katastrálních map, resp. map kde neproběhla obnova operátu novým mapováním.

Po ukončení tzv. polního měření pro stabilní katastr byla v každé obci zřízena tzv. **hlavní kniha držebnosti**. Do této knihy se zapisoval vlastník každé usedlosti v dané obci; každý vlastník tak měl svůj zvláštní list. Pokud nastala situace, že dům nebo pozemek vlastnilo více vlastníků, byli tito v knize uvedeni jako spoluvlastníci. Měl-li některý ze spoluvlastníků ve svém vlastnictví ještě jinou, samostatnou usedlost, založil se pro něho do této knihy nový list pro spoluvlastnictví na novém pozemku. Čísla, která byla na listech knihy držebnosti uvedena, byla doplněna i do parcelních protokolů Stabilního katastru. Toto třídění jednotlivých nemovitostí dle jejich vlastníků se s malými obměnami používá i v současném katastru nemovitostí; tyto nemovitosti jsou propojeny se svým vlastníkem, příp. vlastníky na tzv. **listu vlastnictví** (zkr. LV).

Hlavní nedostatek knih držebnosti<sup>viii</sup> tehdejšího Stabilního katastru bylo, že dopodrobna neudávaly, z jakých konkrétních pozemků se knihovní těleso skládalo, popř. jaká s ním byla spojena práva a povinnosti.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) [online]. Pod Sídlíštěm 1800/9, 182 11, Praha 8: ČÚZK, ©2020 [cit. 2020-02-07]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

## 4.2.2 Obecný knihovní zákon

Zákon č. 95/1871 ř.z., známý též jako Obecný knihovní zákon, nabyl účinnosti 15. února 1872 a byl v dějinách katastru důležitým „milníkem“. Tento zákon byl vztahován na všechny tehdejší platné veřejné knihy (= úřední seznamy, do kterých se zapisovaly veškeré nemovitosti a práva, povinnosti a některé právní skutečnosti vztahující se k těmto nemovitostem). Za tyto seznamy byly považovány **pozemkové knihy v širším smyslu slova**<sup>ix</sup>, dále také **železniční knihy**<sup>x</sup> a **horní knihy**<sup>xi39</sup>. Nově založené pozemkové knihy, jež sloužily k zápisu práv k nemovitostem (ať už práva vlastnická, popř. jiná věcná práva týkající se nemovitostí), jsou velmi podobné současné podobě katastru nemovitostí. V té době se jednalo o nejpokročilejší a nejpropracovanější systém evidence půdy.

Tyto dvě evidence, tj. pozemkové knihy a dnešní katastr nemovitostí, jsou spolu velmi úzce propojené a jsou spojeny hlavními principy jejich vedení a správy; výjimku tvoří období 2. poloviny 20. století (období mezi lety 1951-1964 a 1964-1992). Uvedená propojenost se v praxi projevuje tak, že pozemkové knihy jsou ve správě jednotlivých katastrálních pracovišť, která je stále v hojné míře využívají pro svoji činnost. Pozemkové knihy se v současné době digitalizují, aby bylo možno pracovat pouze s digitálním obrazem a původní knihy byly zachovány příštím generacím.

Pozemková kniha se skládala z následujících částí:

- 1) Z knihy hlavní – nejdůležitější část PK
- 2) Ze sbírky listin
- 3) Z map pozemkové knihy

Pozemková kniha byla dále pro lepší orientaci tvořena:

- a) Osobním rejstříkem
- b) Seznamem veřejného statku
- c) Věcným rejstříkem

Tyto rejstříky společně se seznamem tvořily tzv. pomocnou součást pozemkové knihy.

---

<sup>39</sup> BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing, ISBN 978-80-247-2318-1.

Hlavní kniha byla nejdůležitější částí celé pozemkové knihy, jelikož byla pro každé jednotlivé území zvlášť vedena a byla tvořena tzv. **knihovními vložkami**<sup>xii</sup>. Knihovní vložka byla dělena na 3 samostatné části:

- 1) List **A**
- 2) List **B**
- 3) List **C**

List „**A**“, neboli list statkové podstaty, měl nadpis, jenž obsahoval číslo dané vložky, dále také katastrální území, popis nemovitosti, seřazený seznam parcel knihovního tělesa (tento seznam byl původně řazen aritmeticky) a zápisy, jež dokládaly jakékoliv změny tělesa, ke kterým docházelo z různých důvodů – nejčastěji z důvodu převodu, změny druhů pozemků; někdy také docházelo ke změně práv souvisejících se stavbou, nebo pozemkem.

List „**B**“, také jako list vlastnický, uváděl vlastníka nemovitostí zapsaných v listu „**A**“ včetně nabývacích titulů,

List „**C**“, označovaný jako list závad, obsahoval věcná práva, poznámky a další zápisy, jež měly přímou vazbu ke knihovnímu tělesu. „**A**“<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing, ISBN 978-80-247-2318-1

A. 1.

Císlo vložky knihovni: Katastrální obec: *Nasavrky*

Soudní okres: *Nasavrky*

Bežné číslo	Číslo katastrální	Poznačení parcely (číslo domu, způsob vzdělávání)	Bežné číslo	Číslo katastrální	Poznačení parcely (číslo domu, způsob vzdělávání)
1	417	role			

**Vklad**

1. *Dle § 26. ustanovení 1409 č. 10 k. z. 1862. Sml. ukázkové smlouvy ze dne 8. prosince 1409 č. 10 k. z. 1862, v nichž se uvádí, že vlasník odpovídá pouze za pozemky č. 417, role, které včítá se do vložky č. 10. Na pozemku nemá být se za tuto vložku rušiti.*

Pokračování vložky č. 4 str. 41. - List A II. -

9. *Došlo 29. března 1963 č. d. 306/63.  
Podle dvou smluv kupních k. 3/6. 1957 a k. 2/3. 1961, geometrického plánu ze dne 28/12. 1956 č. s. 7, úpravací listiny okresního národního výboru v Pardubicích ze dne 25/6. 1960 č. 200/60/žv - a dle § 14 vládní nař. č. 81/1958 Sb.:  
a) rozděluje se pp. čk. 463/1 les na pp. čk. 463/1a a 463/1b lesy;  
b) od pp. čk. 465 se oddělují dílce "c", "d", "f";  
c) rozděluje se pp. čk. 467 pastvina na pp. čk. 467/1 a 467/2 pastviny a na dílce "g" a "i";  
d) sloučí se dílce "c" a "g" s pp. čk. 463/1, - dílce "d" a "i" s pp. čk. 467/1 a dílce "f" s pp. čk. 467/2;  
e) odepíší se bez náhrad pp. čk. 463/1 les, 463/3 les, 467/1 pastvina, 467/2 pastvina, 468/1 les a 469 pastvina a zapisují se do nové vložky číslo 493.*

Formulář IV za §. 30.

1 - List A, strana 1, kn. vložky č. 4 vztahující se k analyzovanému věcnému břemeni zmíněnému dále: Zdroj pozemková kniha KP Chrudim





42.

B.

Bežné číslo	Vklad
4 v. 2. 4.	Prac. 10. května 1876 č. 2488 Podle smlouvy o koupi ze dne 2. května 1876 vkladá se <u>Neonice</u> se <u>harolovi</u> právo vlastnické
2 ad 1 v. 3	Prac. 24. dubna 1882 č. 1188 Podle smlouvy postupu ze dne 14. dubna 1882 č. j. 7779 vkladá se se <u>Josefu Linhartovi</u> právo vlastnické na polovici.
13 ad 2 v. 4.	Prac. 1. března 1887 č. 1969 Podle seznamu listiny ze dne 20. prosince 1886 č. 7939 vkladá se na polovici právo vlast. níce <u>Neonice Linhartovi</u>
4 ad 1. 3. v. 7	Prac. 25. října 1900 č. 645. Podle mínění ze spisu notářského ze dne 5. září 1900 č. 2093, že bratr sedmý S. z list. 1900 č. 645, 154/00, kupní smlouva ze dne 9. října 1900 a bratřích listin ze dne 9. října 1900 vkladá se právo vlastnické manželům <u>J. Josefu Linhartovi na polovici</u> <u>č. Antonii Linhartové na polovici</u> .
5 ad 4. v. 7	Prac. 24. listopadu 1926 č. 742. Podle osvědčení listiny ze dne 29. září 1925, č. D 154/26-7 vkladá se na polovici Josefu Linhartovi právo vlastnické <u>Antonii Linhartové</u> .
6	Prac. 16. září 1929 č. 589. Právo vlastnické se práve předkupní na listu č. 26 vloženo.
7 ad 4. 5.	Prac. 12. srpna 1930 č. 162. Podle mínění spisů notářských ze dne 11. října 1930 a kupní smlouva listin ze dne 16. října 1930 vkladá se právo vlastnické manželům: u Josefu Linhartovi na polovici u Marie Linhartové na polovici
	C. j. 465/44 Tato vložka je vložena podle § 133 not. z. Státní notářství v Chrudim, dne 11. října 1937 Luděk

3 - List B, kn. vložky č. 4 vztahující se k analyzovanému věcnému břeměni zmíněnému dále: Zdroj pozemková kniha KP Chrudim



C.

Božné číslo	Vklad	zl.	kr.
	Prac. 28 března 1864 č. 460		
1/11	Podle zveřejnění odvodací listiny ze dne 27 října 1861 č. 2702. <u>Obládá</u> se zastávkou práva za posledního dědice Kateřiny Linhartové v sumě 106 zl 14 3/4 str. neb 142 zl 6 1/2 r. č. a po výmazu 90 zl 8 1/2 r. č. zbytek v sumě čtyřicet tři sedmi platých 84 1/2 r. č.	47	54
2/12	<u>Obládá</u> se zastávkou práva za posledního dědice Barbory Linhartové v sumě 146 zl 14 3/4 str. neb 142 zl 6 1/2 r. č. a po výmazu 90 zl 8 1/2 r. č. zbytek v sumě čtyřicet tři sedmi platých 84 1/2 r. č.	47	54
3/11	<u>Obládá</u> se výměnkou dle dotčení listiny Kateřiny Linhartové		
4/12	<u>Obládá</u> se výměnkou dle dotčení listiny Barbory Linhartové		
	Prac. Čimera 1872 č. 774		
5/13	Podle zveřejnění zveřejnění ze dne Čimera 1872 <u>Obládá</u> se výměnkou dle čl. 4 <sup>ho</sup> Barbory Linhartové		
	Prac. 1 března 1887 č. 1969 <u>Prac. Obládka</u>		
	Podle odvodací listiny ze dne 20 prosince 1886 č. 7939 <u>Obládá</u> se právo zastávkou za posledního dědice :		
6/14	nerstěbílí Karla Linhartové v sumě dvou set platých	200	
7/14	nerstěbílí Aloise Linhartové v sumě dvou set platých	200	
8/15	nerstěbílí Josefa Linhartové v sumě dvou set platých	200	
9/15	nerstěbílí Anny Linhartové v sumě dvou set platých	200	
10/15	nerstěbílí Anny Linhartové v sumě dvou set platých a pozna.	200	
11/15	nerstěbílí se společným zápisem na pozemcích str. 51 v č. č. 1, 2, 3, 4, 5 a str. 92 v č. č. 1, 2, 3, 4, 5 se se oblaškách vedlejších.		
	Prac. 9 ledna 1895 č. 178		
11/13	Podle duplikátu odvodací listiny ze dne 31 srpna 1877 č. 4339, po dle odvodací listiny ze dne 20 prosince 1886 č. 7939 a prohlášení ze dne 5 ledna 1895 <u>Obládá</u> se výmaz práva zastávkou za posledního dědice Kateřiny Linhartové v sumě 47 1/2 zl pod pol. 1 a výměnka též pod pol. 3 vázanoucího,		
12/14	podle odvodací listiny ze dne 31 března 1894 č. 2169 a prohlášení ze dne 3 ledna 1895 <u>Obládá</u> se výmaz práva zastávkou za posledního dědice Barbory Linhartové v sumě 47 1/2 zl		

4 - List C, strana 1 kn. vložky č. 4 vztahující se k analyzovanému věcnému břemeni zmíněnému dále: Zdroj pozemková kniha KP Chrudim



Borne číslo	Vklad	zl.	kr.
13/ ad 5	54 ke pod pol. 2. a výměnku listu pod pol. 4 letištko, podle nvrstního listu ze dne 4 ledna 1895 vklad se vjmar výměnka Carberg Linhartové pod pol. 5 letištko,		
14/ ad 6/7	Vkládá se vjmar práva zálohového za pohledáváni: a nvr. Františky Linhartové v sumě 200zl pod b.č. 6 letištko, ke podle koutance ze dne 9 ledna 1890 a dekreta ze dne 3 října 1889 č. 7789, b. nvr. Aloisie Linhartové v sumě 200zl pod pol. 7 letištko podle koutance ze dne 6 ledna 1893 a dekreta ze dne 19 října 1892 č. 7589, vymazuje se pojmenování obladky blaoui a poznámenáui splečného závažku.		
15/ ad 8	Přis. 25. října 1900 č. 615. Hlavní vkladka. Vkladní kniha ze dne 5. září 1900 č. 2093, Dekret ze dne 5. září 1900 č. 18400, Společného listu ze dne 9. října 1900 a koutního listu ze dne 9. října 1900 vklad se vjmar práva zálohového za pohledáváni nvr. Josefa Linhart v sumě 200zl v b.č. 8. letištko - zde i se vklad vkladů vedlejších.	76	6
16/ ad 9	Vkládá se zálohové právo za pohledáváni nvr. Anny Linhartové v sumě čtyř set korun.	400	
17/ ad 10	Vkládá se výměnka listu II. Veronice Linhartové a poznámenáui se společný závažek ve vložkách 51. a 92. E. 89 jakožto vedlejších.		
18/ ad 11	Vkládá se zálohové právo bydlení listu II. nvr. Veronice Linhartové.		
19/ ad 12, 13, 14	Přis. 9. prosince 1900 č. 579. Dle listu koutního ze dne 12 listopadu 1900 dekretu ze dne 26. ledna 1900 č. 2894/05, koutního ze dne 26. listopadu 1902 a dekretu ze dne 2. dubna 1902 č. 11294/05 vklad se zde i se vedlejších vložkách 51a 42, výměnka práva zálohového za pohledáváni: a. nvr. Jitky Linhartové v sumě 200zl v b.č. 9, b. nvr. Anny Linhartové v sumě 200zl v b.č. 10 a v sumě 100zl v b.č. 15 letištko, vymazuje se poznámenáui společného závažku.		
20/ ad 17	Přis. 10. srpna 1905 č. 544. Výměnka se poznámenáui zálohového závažku výměnka v b.č. 6 letištko ve vedlejších vložkách 51a 92.		
21/ r. 22	Dle listu koutního 19. č. 742. Hlavní vkladka. Podle osvědčení koutního ze dne 29. září 1925 č. 2754/25-7 se právo zálohové za pohledáváni: vkladů - Karly Linhartové v sumě dva tisíce korun s pět % úroků	2000	
22/ r. 23	vkladů - Josefa Linharta v sumě dva tisíce korun s pět % úroků	2000	
23/ r. 24	vkladů - nvr. Antonína Linharta v sumě dva tisíce korun s pět % úroků	2000	
24/ r. 30	vkladů - nvr. Jaroslava Linharta v sumě dva tisíce korun s pět % úroků	2000	
	vedlejší vkladka č. 754 č. 6, 7, 8, 9.		

5 - List C, strana 2 kn. vložky č. 4 vztahující se k analyzovanému věcnému břemeni zmíněnému dále: Zdroj pozemková kniha KP Chrudim

Běžné číslo	Vklad	-st.	-kr.
25	Dělo 10. září 1929 č. 584. Podle nájemní smlouvy ze dne 6. září 1929 v. l. k. l. a. se právo nájemní k místnostem v č. 21 s v. l. k. l. a. n. d. n. j. d. d. l. t. j. d. d. l. t. od 1. září 1929 do 31. srpna 1934 pro firmu T. a G. Bata ve Zlíně.		
26	V. l. k. l. a. n. d. n. j. d. d. l. t. j. d. d. l. t. od 1. září 1929 do 31. srpna 1934 pro firmu T. a G. Bata ve Zlíně.		
27	22/2. 1931 č. 162. <u>Alamir obilovka.</u> Podle výměry spisu notářského ze dne 11. 11. 1930, prohlášení ze dne 13. 12. 1931 a d. n. l. k. l. a. n. d. n. j. d. d. l. t. j. d. d. l. t. od 1. září 1929 do 31. srpna 1934 pro firmu T. a G. Bata ve Zlíně. V. l. k. l. a. n. d. n. j. d. d. l. t. j. d. d. l. t. od 1. září 1929 do 31. srpna 1934 pro firmu T. a G. Bata ve Zlíně. V. l. k. l. a. n. d. n. j. d. d. l. t. j. d. d. l. t. od 1. září 1929 do 31. srpna 1934 pro firmu T. a G. Bata ve Zlíně.	Le 15000 500	k
28	V. l. k. l. a. n. d. n. j. d. d. l. t. j. d. d. l. t. od 1. září 1929 do 31. srpna 1934 pro firmu T. a G. Bata ve Zlíně.		
29	V. l. k. l. a. n. d. n. j. d. d. l. t. j. d. d. l. t. od 1. září 1929 do 31. srpna 1934 pro firmu T. a G. Bata ve Zlíně.		
30	V. l. k. l. a. n. d. n. j. d. d. l. t. j. d. d. l. t. od 1. září 1929 do 31. srpna 1934 pro firmu T. a G. Bata ve Zlíně.		
31	V. l. k. l. a. n. d. n. j. d. d. l. t. j. d. d. l. t. od 1. září 1929 do 31. srpna 1934 pro firmu T. a G. Bata ve Zlíně.		
32	V. l. k. l. a. n. d. n. j. d. d. l. t. j. d. d. l. t. od 1. září 1929 do 31. srpna 1934 pro firmu T. a G. Bata ve Zlíně.		
33	V. l. k. l. a. n. d. n. j. d. d. l. t. j. d. d. l. t. od 1. září 1929 do 31. srpna 1934 pro firmu T. a G. Bata ve Zlíně.		

6 - List C, strana 2 kn. vložky č. 4 vztahující se k analyzovanému věcnému břemenu zmíněnému dále: Zdroj pozemková kniha KP Chrudim



### 4.2.3 Evidence věcných břemen „ve světle“ historických právních úprav

Již od roku 1871, kdy se datuje vznik prvních pozemkových knih, existují věcná břemena, která lze evidovat i v současném katastru. To se děje proto, že právní normy, konk. zákon č. 95/1871 ř.z. – Obecný knihovní zákon; zákon č. 177/1927 Sb. o pozemkovém katastru; zákon č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí; zákon č. 344/1992 Sb. – katastrální zákon (zrušen k 1. 1. 2014) a zákon č. 256/2013 Sb. – katastrální zákon (účinný od 1. 1. 2014) uplatňovaly, resp. nezakazovaly přebírání věcných břemen z pozemkové knihy. V praxi to tedy znamená, že i evidentně zaniklá věcná břemena byla do příslušné evidence přepsána a proto se vyskytují skoro v každém katastrálním území i do dnešní doby. Žádný z výše uvedených předpisů neobsahuje, byť vyvratitelnou domněnku o zániku těchto starých věcných břemen. Výmaz věcných břemen byl možný v historii celé jejich evidence pouze v jediném období → konkr. v období **mezi lety 1964 – 1992**, kdy byla platnou pozemkovou evidencí tzv. **evidence nemovitostí**. Evidence nemovitostí nebyla vedena ve veřejných knihách (pozemkových a železničních) ani v pozemkovém katastru. Jednalo se o novou pozemkovou evidenci s jinými cíly. Postupem času se dříve využívané evidence a evidence nemovitostí prakticky oddělily a původní evidence ztratily na své aktuálnosti. Podstatným rozchodem mezi knihovním a skutečným stavem nastal především v osídlovaných obcích; mezi další důvody se pak řadí provedení první pozemkové reformy, hospodářskotechnické úpravy pozemků pro jednotná zemědělská družstva a státní statky. V době evidence nemovitostí (tedy období, kdy bylo možné vymazat zaniklá věcná břemena) se na uvedené nekladl ze strany státních úředníků příliš vysoký důraz, jelikož evidence nemovitostí byla vytvořena tak, aby naplňovala cíle tehdejšího národního hospodářství s tendencí ke kolektivnímu hospodaření. Další příčinou bylo úplné opuštění intabulačního principu<sup>xiii</sup> středním občanským zákoníkem<sup>xiv</sup>; od jeho účinnosti měly všechny **zápisy** do pozemkové knihy **pouze evidenční charakter a po 1. 4. 1964 se od jejich zápisů upustilo zcela**. Po popisu důvodů, které vedly k rozchodu pozemkové knihy se skutečností, se dále uvádí důvody vyhotovení **nového technického díla**, jež eviduje údaje o pozemcích dle jejich faktického užívání bez braní ohledu na jejich vlastníky a poskytuje potřebné údaje především pro plánování a řízení zemědělské výroby a nákup zemědělských výrobků (1956). Novým

technickým dílem se stala Jednotná evidence půdy (JEP). Dne 5. května 1963, usnesením vlády č. 365, bylo v zásadách nové právní úpravy stanoveno, že nový plánovaný institut „evidence nemovitostí“ bude zcela novou evidencí a bude zakládána ve dvou etapách:

- 1) Do konce roku 1968 budou evidovány běžné změny právních vztahů a nově vzniklé právní vztahy, tzv. I. etapa
- 2) Od roku 1967 budou postupně zapisovány právní vztahy v evidenci nemovitostí ještě nevyznačené, tzv. II. etapa

Druhá etapa znamenala, že orgány geodzie musely společně se státním notářstvím, národními výbory, orgány, organizacemi a občany na podkladě zápisů, jež byly k dispozici ve veřejných knihách a v pozemkovém katastru vyšetřit, zda právní vztahy zapsané v dosavadních veřejných knihách odpovídají skutečnosti. Jak již bylo zmíněno výše, to byla poslední možnost vymazat z moci úřední zaniklá (pravděpodobně zaniklá) věcná břemena z katastru nemovitostí. Později v zákoně č. 344/1992 Sb., konk. § 29, odst. 1, je obsaženo recepční ustanovení deklarující, že od účinnosti tohoto zákona (1. 1. 1993) se operát evidence nemovitostí považuje za katastrální operát. V praxi toto znamená, že **věcná břemena nebylo možno z katastru nemovitostí vymazat bez součinnosti vlastníků**. Stát již svou mocí do zapsaného stavu nemohl zasahovat.

#### **4.2.4 Analyzovaná stará věcná břemena**

Autor si z pěti nalezených věcných břemen vybral věcné břemeno „trpěti kanál“ zapsané v katastru nemovitostí na listech vlastnictví číslo 259 a číslo 818 vztahující ke statku služebnému, tj. rodinnému domu číslo popisné 4, jenž je nyní součástí pozemku, který je v katastru nemovitostí označen jako stavební parcela číslo 40 a současně ke statku panujícímu, kterým je dům číslo popisné 5 postavený na pozemku, jenž je v katastru nemovitostí označen jako stavební parcela číslo 41. Autora zaujalo, že v domě číslo popisné 5 jsou vymezeny čtyři jednotky podle zák. č. 72/1994 Sb., což nasvědčuje tomu, že dům byl upravován či prošel rekonstrukcí. Současně je třeba vzít v úvahu i tu skutečnost, že oba domy jsou postaveny na náměstí, které bylo v minulých letech kompletně rekonstruováno.

Jak autor zjistil dotazem na stavebním úřadě, jsou taková věcná břemena vždy velkým problémem při získání stavebního povolení pro stavbu uvedeného rozsahu. Současně je třeba zmínit, že rekonstrukce náměstí v Nasavrkách je z hlediska svého rozsahu a umístění v centru Železných hor významným počinem z hlediska regionálního rozvoje.

Analyzované věcné břemeno bylo jednou z mnoha překážek, které bylo třeba překonat, aby mohlo být vydáno stavební povolení. Technickým posouzením bylo zjištěno a prokázáno, že při rekonstrukci domu číslo popisné 5 došlo ke kompletnímu napojení tohoto domu na kanalizační řad, současně byly oba objekty kompletně technicky odděleny. Příslušné věcné břemeno ztratilo smysl a zaniklo v důsledku trvalých změn ve smyslu ust. § 151p zák. č. 40/1964 Sb. a s přihlédnutím k přechodným ustanovením zák. č. 89/2012 Sb. a též podle ust. § 1299 odst. 1. uvedeného zákona.

Z projektové dokumentace a následné realizace rekonstrukce domu číslo popisné 5 vyplývá zánik předmětného věcného břemene, přesto toto zůstává doposud zapsáno v katastru nemovitostí V rámci stavebního řízení současně musela být ze strany investora rekonstrukce náměstí jednoznačně doložena jeho skutečná neexistence.

O možnostech výmazu a návrhu právní úpravy bude pojednáno v další části této práce, jelikož je velmi nešťastné, že i při prokázání skutečného právního stavu, popř. prokázání zániku práva **ex lege**, není možno změnit stav evidovaný, a tím zachovat věrohodnost, a především aktuálnost veřejného seznamu, kterým je katastr nemovitostí.

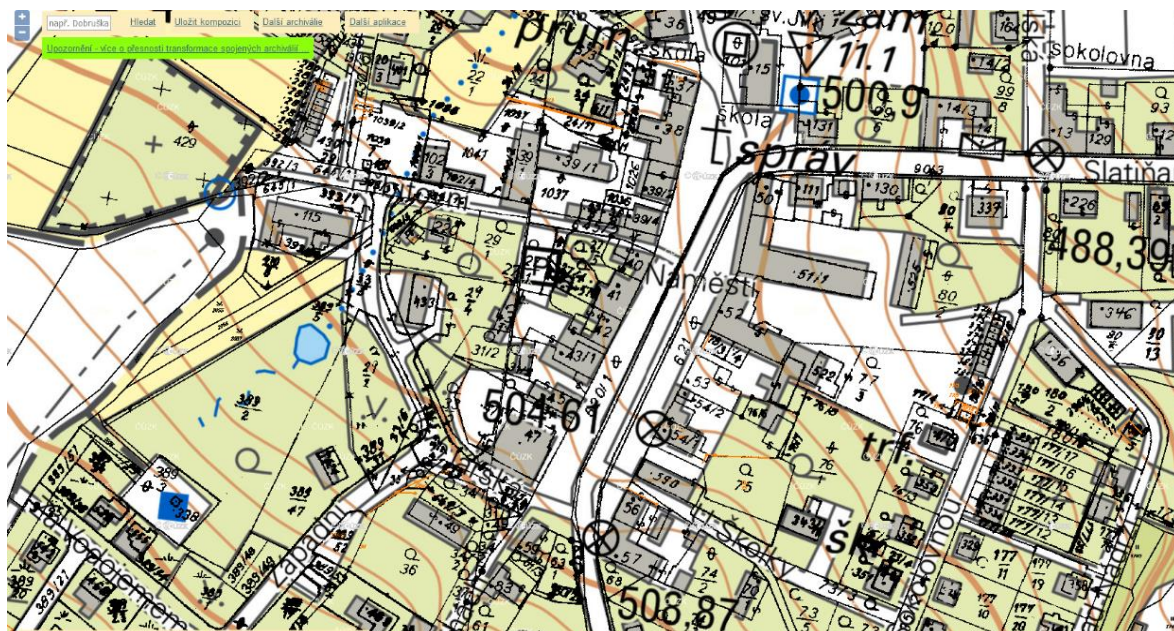


7 - Císařský povinný otisk map Stablního katastru v měřítku 1:2880 (1824–1843); Zdroj: archivnimapy.cuzk.cz

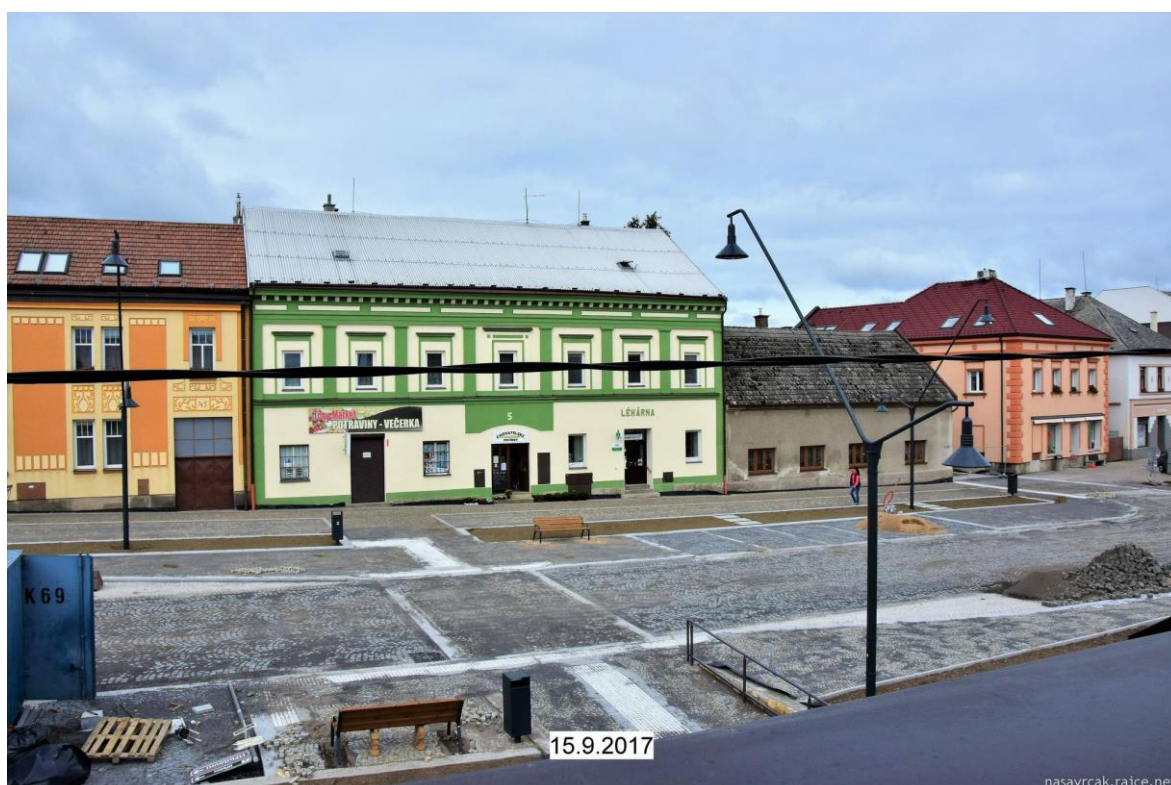


8 - Mapa náměstí ve městě Nasavrky z období Stablního katastru (1824–1843); Zdroj: archivnimapy.cuzk.cz





9 - Obrazové znázornění platné katastrální mapy (pro přehlednost na topografické mapě); Zdroj: archivnimapy.cuzk.cz



10 - Rekonstrukce náměstí ve městě Nasavrky, na fotografii je možno vidět autorem vybranou st. parcelu č. 40 a sousední st. parcelu č. 41; Zdroj: „nasavrcak.rajce.net“





11 - Rekonstrukce náměstí ve městě Nasavrky, na fotografii je zachycena modernizace z horní části náměstí, včetně místa před autorem vybranými st. parcelami č. 40 a 41



12 - Obrazové znázornění vybraného objektu (dům č. p. 4 na st. parcele č. 40) ve městě Nasavrky; Zdroj: autorova fotografie



### 4.3 Možnosti výmazu neúčinných služebností z katastru nemovitostí

Autor se v této kapitole bude zabývat separací věcných břemen podle možnosti orgánů státní správy, zejména katastrálního úřadu, určit existenci, resp. účinnost konkrétního věcného břemene.

Věcná břemena je možno, v návaznosti na výše uvedené, rozdělit na následující tři skupiny:

- 1) Věcná břemena zaniklá doložitelným způsobem
- 2) Věcná břemena, která zanikla s vysokou pravděpodobností, bez součinnosti vlastníků nedoložitelná
- 3) Věcná břemena, u kterých lze předpokládat s vysokou pravděpodobností neúčinnost

#### 4.3.1 Věcná břemena zaniklá doložitelným způsobem

O těchto věcných břemenech lze tvrdit, že jsou zaniklá tzv. explicitně (tj. doložitelným způsobem). Jsou to buď věcná břemena „*in personam*“ (pro zemřelé osoby), nebo věcná břemena „*in rem*“, u kterých lze prokazatelně doložit zánik, a která jsou doposud evidovaná v katastru. Tento rozporný stav však odporuje hlavním zásadám katastru, kterými jsou:

- a) Informační funkce
- b) Evidenční funkce
- c) Ochranná funkce
- d) Pořádková funkce

a může způsobovat **uvedení v omyl**, což není dobrá vizitka KN. Věcná břemena „*in personam*“ tedy způsobují neaktuálnost katastru, což má především má vliv na nepružnost v ekonomickém využití pozemku, ev. nemovitostí obecně. „*A co současní vlastníci nemovitostí? Jim to je jedno?*“ Veřejný seznam, jehož rozsah lze „demonstrovat“ též tím, že elektronická databáze, soustřeďující veškeré informace katastru, je největší svého druhu ve střední Evropě. Dále je tento systém propojený s ostatními seznamy (ISEO – informační

system evidence obyvatel, ROB – registr obyvatel, AIFO – agendový identifikátor fyzické osoby); v praxi toto znamená, že jakákoliv změna (např. změna osobních údajů, změna trvalého bydliště, aj.) se v rámci několika hodin projeví také v katastru. V případě věcných břemen tomu tak není. Tyto změny se projeví u identifikačních údajů osob; tj. u všech údajů, u kterých lze využít synchronizaci dat. Zde je třeba uvést, že katastrální úřady centralizovaně provádí zkvalitňování údajů o evidovaných osobách tak, aby jejich evidované údaje umožňovaly synchronizaci dat. I přesto, že má katastrální úřad v těchto případech k dispozici explicitně doložitelný údaj o neexistenci oprávněné osoby, není nadán pravomocí odstranit evidované věcné břemeno, což je předmětem následující kapitoly 4.4.

#### **4.3.2 Věcná břemena zaniklá s vysokou pravděpodobností**

Další skupinou věcných břemen jsou ta, která jsou zaniklá s vysokou pravděpodobností. Ta jsou převzata z pozemkové knihy (nejen pozemková, ale i osobní). Osobní věcná břemena jsou ve prospěch osob, u nichž nejsou evidovány v katastru veškeré atributy (zejména **rodné číslo, které zaručuje nezaměnitelnost osoby**). Díky těmto nekompletním atributům a současně s přihlédnutím k aktuální právní úpravě nelze tato věcná břemena „**automatizovaně**“ vymazat.

#### **4.3.3 Věcná břemena, u nichž lze důvodně předpokládat jejich neúčinnost**

Třetí skupinou, do které lze věcná břemena zařadit, jsou věcná břemena, u nichž lze důvodně předpokládat neúčinnost (tzv. pozemková věcná břemena). Jsou to břemena, která jsou v dnešní době prakticky nevyužitelná; mohla zaniknout nevyužitím; z hlediska jejich znění takto nemohou být využívána. Typickým příkladem takového věcného břemene je „jízda trakařem po pozemku, trpěti kanál“ apod. Tato břemena v dnešní době není možné dle platné právní úpravy vymazat. Pokud je známý aktuální vlastník pozemku, může být toto věcné břemeno zrušeno na základě smlouvy, či jednostranným prohlášením oprávněného s tím, že toto prohlášení musí mít náležitosti smlouvy, jak je uvedeno výše.

Je-li známo, kdo z nich je aktivně legitimován (tj. ten účastník, který žaluje) a pasivně legitimován (tj. ten, kdo je žalován), lze v případě sporného řešení tato věcná břemena vymazat prostřednictvím **určovací žaloby**.

#### 4.4 Návrh nové právní úpravy a vnitroresortních předpisů

Právní úprava by tak měla vlastníkovu nemovitosti do jeho rukou vložit stejnou pravomoc, kterou je aktuálně nadán při možnosti výmazu zástavních práv, jež jsou převzata z pozemkové knihy. Při výmazu zástavních práv z katastru nemovitostí je třeba pouze čestné prohlášení příslušných skutečností do veřejné listiny (sepsaný notářský zápis), která je následně listinou, na jejímž základě může být povolen výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí. U věcných břemen však právní úprava takový postup nezná.

Katastrální úřad, přestože disponuje informačním systémem propojeným s ostatními systémy státní správy, nemůže určité typy zápisů provádět z tzv. úřední povinnosti. Pro komplexnost této informace je třeba zmínit, že automatizovaně dochází k aktualizaci adres, jmen a příjmení, popř. údajů o budovách zapsaných v RUIAN při změně referenčních údajů. Zápis a výmaz věcných břemen lze v katastru nemovitostí realizovat výhradně vkladem a bez ohledu na to, zdali se jedná o vklad konstitutivní či deklaratorní. Stěžejními ustanoveními jsou zde § 1262 a § 1305 ObčZ, kterými je vázán vznik věcných břemen, a tedy i jejich zánik. Podmínkou je vždy jejich zápis, popř. výmaz z veřejného seznamu, tj. katastru nemovitostí, který je kodifikován speciálním právním předpisem, katastrálním zákonem

Podle ust. § 11 katastrálního zákona se zápis věcných břemen provádí výhradně vkladem, přičemž vklad lze podle ust. § 12 katastrálního zákona provést výhradně na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení.

Podle ust. § 14 katastrálního zákona je řízení o povolení vkladu/výmazu práva zahájeno výhradně na návrh.

Tento návrh musí být podán na stanoveném formuláři a musí být signován alespoň jedním z účastníků. Současně musí být splněna podmínka zaplacení správního poplatku, bez něhož vklad nelze provést a katastrální úřad je zde nucen řízení zastavit.

Uvedené vyjádřit též tak, že katastrálnímu úřadu může být znám zánik určitého věcného břemene, nejčastěji in personam pro zemřelou osobu, přesto nemůže věcné

břemeno vymazat. Důvodem je nemožnost zahájení řízení o povolení vkladu bez návrhu, který musí být podepsán a který je zpoplatněn.

Jinými slovy se čeká, až vlastník nemovitosti podá vklad do katastru nemovitostí (od 1. 1. 2020 – správní poplatek **2.000 Kč**). Katastrální úřad poté po vlastníkově dané nemovitosti požaduje **prohlášení o zániku věcného břemene<sup>xv41</sup>**, a to s odkazem na **ust. § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb. jelikož speciální právní předpis nestanoví, jaká listina je podkladem pro jeho výmaz. Primárně se nabízí možnost za takovou listinu označit např. úmrtní list, ale tento má shodnou vypovídací hodnotu jako údaj převzatý z ISEO v elektronické podobě.**

**Popsaný proces vyžadující aktivitu vlastníka zatížené nemovitosti je podle názoru autora značně neefektivní, protože správní orgán vyzývá vlastníka k právnímu jednání, což je ve své podstatě zbytečné a v rozporu se základními principy správního řízení. Nutnou aplikací tohoto postupu je katastr nemovitostí stále neaktuální. Pokud je vlastník nemovitosti tzv. „líknavý“ (neplní své povinnosti), v tomto případě se také dopouští porušení pořádku na úseku katastru – je-li vlastníkem nemovitosti fyzická osoba, hrozí této pokuta až do výše 50.000 Kč, v případě právnických osob a podnikajících fyzických osob může být tato pokuta stanovena ve výši 100.000 Kč.<sup>42</sup>**

Autorům zákona se již povedlo vypořádat se se zápisy, resp. výmazy starých zástavních práv převzatých z pozemkové knihy, ovšem na výmazy věcných břemen, kromě již zmíněných zákonných ustanovení nedopadá žádné speciální, které by umožnilo orgánům státní správy promítnout skutečný právní stav do stavu evidovaného.

---

<sup>41</sup> ČÚZK – *Potvrzení o zániku věcného břemene* [online]. Praha: ČÚZK, © 2019 [cit. 2020-01-28]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-vkladem/Formulare-pro-nektere-vkladove-listiny/Prohlaseni-o-zaniku-vecneho-bremene-\(pro-osobu\).aspx?feed=7790643a-3337-42f9-8e8b-115827c5794a](https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-vkladem/Formulare-pro-nektere-vkladove-listiny/Prohlaseni-o-zaniku-vecneho-bremene-(pro-osobu).aspx?feed=7790643a-3337-42f9-8e8b-115827c5794a)

<sup>42</sup> ČÚZK – *Stručná charakteristika zákonů, které upravují katastr nemovitostí* [online]. Praha: ČÚZK, 2020 [cit. 2020-01-22]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Strucna-charakteristika-zakonu-KN.aspx>

## 5 Výsledky a diskuse

Autor v praktické části této práce seznamuje jím zvolené katastrální území, ve kterém, po debatě s pracovníkem KP Chrudim, detekoval zastaralá věcná břemena. V této části jsou popisována věcná břemena tak, jak jsou evidována v KN. Tato část je překlenutím do popisu detekovaného věcného břemene, jež si autor vybral pro podrobnější popis.

Dále je zde detailně analyzována knihovní vložka, konkrétně listy této vložky s obsahem. Následné obrázky zobrazují knihovní vložku č. 4 z roku 1891, ve které je popisováno předmětné věcné břemeno a jsou zde uvedeny další důležité informace týkající se popisovaných nemovitostí ve městě Nasavrky, k nichž se toto věcné břemeno váže.

Autor považuje také za nutné zmínit část historie katastru, která podrobnějším způsobem popisuje problematiku, která je zmiňována a využívána v dalších kapitolách praktické části.

Následující obrázky zobrazují „císařský otisk“ z období mezi lety 1824–1843, na nichž jsou znázorněny vybrané stavební parcely č. 40 a 41. Z těchto obrázků je patrné dřívější oddělení dvou staveb (domů), které se nacházejí na zmíněných stavebních parcelách.

Obrázek č. 9 znázorňuje katastrální mapu, která je, pro lepší přehlednost, znázorněna na topografické mapě. Tento obrázek je zde v zásadě pro ilustraci změn, které se udály na dané parcele za necelých 200 let. Obrázky 10 a 11 znázorňují situaci ze září roku 2017, kdy byla naplánovaná rekonstrukce náměstí ve městě Nasavrky. Tyto fotografie byly autorem vybrány záměrně, jelikož jsou na nich zachyceny zmíněné stavební parcely společně s domy č. p. 4 a č. p. 5. Na zmíněných obrázcích je tak možné vidět bezprostřední „spojení“ obou domů, z čehož je patrné, že vybrané věcné břemeno „trpěti kanál“ je zcela evidentně zaniklé.

Po obrazových ukázkách se autor v kapitole 4.3. zabývá možností výmazu věcných břemen. V této kapitole popisuje 3 „skupiny“ věcných břemen, která jsou v KN evidována. Jednotlivé skupiny těchto věcných břemen mají určitá specifika, která autor v podkapitolách podrobně popisuje.

V závěrečné kapitole 4.4. autor předkládá svůj návrh, jak by měla fungovat nová právní úprava a další vnitroresortní předpisy. Je zde popisována situace, proč nemůže katastrální úřad z moci úřední vymazat zcela evidentně zaniklé věcné břemeno, což znemožňuje aktuálnost databáze, z níž vychází KN.

## 6 Závěr

Tato práce se zabývá evidencí věcných břemen v průběhu času na území České republiky. Současně zde autor objasňuje princip služebností, uvádí praktické příklady využití služebností, zabývá se jejich vznikem, zánikem a způsobem výmazu z různých pozemkových evidencí, který na našem území evidovaly pozemkovou držbu.

V úvodu práce jsou rozebrány služebnosti od dob římského práva po současnost s důrazem na období Obecného zákoníku občanského a zejména na období od účinnosti zákona č. 89/2012 Sb.

Jádrem práce je její praktická část, při které autor spolupracoval s jednotlivými orgány státní správy, zejména s katastrálním a stavebním úřadem, v jejichž územní působnosti se nachází nemovitosti, které byly předmětem autorova zkoumání.

Ve spolupráci s pracovníky katastrálního úřadu byly ve vybraném katastrálním území, sofistikovanými způsoby detekovány služebnosti, které jsou s vysokou pravděpodobností neúčinné či neexistující. Na jedné konkrétní služebnosti, je následně proveden rozbor její evidence v katastru nemovitostí v rozporu se skutečným právním stavem a důsledky takové evidence v návaznosti na další probíhající řízení.

Právní úprava, kterou je katastr nemovitostí ovládán, je v oblasti evidence věcných břemen neflexibilní a nevstřícná vůči široké veřejnosti. Ve vztahu ke svému studijnímu oboru autor rozebírá věcné břemeno zapsané do bývalé Pozemkové knihy, které původně zajišťovalo komfortní využívání jedné nemovitosti a následně dokazuje jeho skutečný zánik a následné problémy, které způsobuje evidence takového věcného břemene při regionálním rozvoji.

Autor dospěl k závěru, že aktuální znění katastrálního zákona plně nerespektuje základní funkce veřejného seznamu-katastru nemovitostí, kterými jsou funkce evidenční, informační, ochranná a dle některých autorů též i funkce pořádková a publicity. Současný právní stav veškeré povinnosti týkající se evidence věcných břemen vkládá do rukou vlastníka nemovité věci, přestože stát jako správce katastru nemovitostí má k dispozici explicitně doložitelné skutečnosti, na jejichž základě by mohl konat z tzv. úřední



povinnosti. Dojde-li k zániku věcného břemene ex lege, zůstává toto evidováno v katastru nemovitostí do té doby, dokud jeho výmaz nenavrhne vlastník nemovitosti. Práva lze z katastru nemovitostí vymazat i bez návrhu na základě listiny vyhotovené soudem nebo soudním exekutorem, ovšem v praxi se takové případy téměř nevyskytují. Pokud tedy vlastník své povinnosti nesplní, zůstávají údaje týkající se věcných břemen v katastru nemovitostí evidovány i přesto, že tyto služebnosti skutečně neexistují. Tímto se katastr nemovitostí stává neaktuální, čímž je narušena zásada materiální publicity zakotvená zejména v § 980 a § 984 občanského zákoníku. Narušení této zásady s sebou přináší narušení všech funkcí, které jsou uvedeny výše.

Dalším případem jsou evidované služebnosti, jejichž zánik nelze doložit explicitním způsobem na základě propojení agendových systémů státní správy a vlastníci jsou v těchto případech postaveni do nelehké role, kdy je na ně přenesena povinnost tuto neexistenci nesporným způsobem doložit, např. doložením prohlášení za mrtvého, jehož identitu nelze jednoznačně určit.

Autor ve své práci popisuje analogii výmazu zástavních práv, která byla převzata z bývalé pozemkové knihy a výmazu věcných břemen, jejichž stáří a skutečná existence může být obdobná.

Vzhledem k provázanosti systémů státní správy autor navrhuje, aby věcná břemena in personam zanikla na základě úmrtí oprávněné osoby byla z katastru nemovitostí mazána tzv. z úřední povinnosti např. automatizovaným založením řízení o povolení vkladu, jehož iniciací je vyznačení úmrtí u oprávněné osoby příslušným státním orgánem (matrikou).

U ostatních věcných břemen, jejichž minimální stáří by bylo zakotveno přímo v zákoně, by zákon zavedl vyvratitelnou domněnku jejich zániku, doložitelnou veřejnou listinou, kterou by byl např. notářský zápis deklarující prohlášení vlastníka zatížené nemovitosti.

Beznávrhová řízení by sice na jedné straně znamenala menší příjem do státního rozpočtu, na straně druhé by široké veřejnosti nabídla aktuální veřejný seznam s téměř absolutní materiální publicity. Možnost vlastníků realizovat výmaz neexistující služebnosti na základě čestného prohlášení formou veřejné listiny by v mnoha případech

významně zkrátila probíhající návazná řízení týkající se regionálního rozvoje, čímž by ve výsledku byl uvedený deficit vyrovnán.

Závěrem autor vyjadřuje přání, aby státní správa a jím zřízená evidence sloužila veřejnosti v takové šíři, jakou disponují její technické možnosti. Jejich využití závisí na velmi jednoduché výše popsané právní úpravě, kterou autor jako výsledek práce navrhuje.

## 7 Seznam použitých zdrojů

1. BRADÁČ A. a kol Bradáč A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde Praha a.s., 2001
2. BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing, ISBN 978-80-247-2318-1.
3. CODEXIS [online]. Ostrava: ATLAS consulting, 2020 [cit. 2020-03-18]. Dostupné z: <https://atlasconsulting.cz/software/codexis/>
4. ČÚZK - [online]. Pod Sídlištěm 1800/9, 182 11, Praha 8: ČÚZK, [cit. 2020-02-07]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>
5. ČÚZK – Potvrzení o zániku věcného břemene [online]. Praha: ČÚZK, [cit. 2020-01-28]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-vkladem/Formulare-pro-nektere-vkladove-listiny/Prohlaseni-o-zaniku-vecneho-bremene-\(pro-osobu\).aspx?feed=7790643a-3337-42f9-8e8b-115827c5794](https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-vkladem/Formulare-pro-nektere-vkladove-listiny/Prohlaseni-o-zaniku-vecneho-bremene-(pro-osobu).aspx?feed=7790643a-3337-42f9-8e8b-115827c5794)
6. ČÚZK – Stručná charakteristika zákonů, které upravují katastr nemovitostí [online]. Praha: ČÚZK, [cit. 2020-01-22]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Strucna-charakteristika-zakonu-KN.aspx>
7. ELIÁŠ, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. Praha, 2012. Praha: Nakladatelství Sagit, a. s., 2012, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.
8. Iudictum.cz [online]. Brno: Paradox Online, 2017 [cit. 2020-01-16]. Dostupné z: <https://iudictum.cz/148464/22-cdo-4153-2014#>
9. KINCL, Jaromír, URFUS Valentin a SKŘEJPEK Michal. *Římské právo: Kapitola šestá: Věcná práva k věci cizí, Úvod, část 306*. Praha. Praha: C. H. Beck, 1997. ISBN 80-7179-031-1.

10. KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. Praha, 2017. Praha: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 9788073807429.,
11. KURZY.cz [online]. Praha: AliaWeb, spol. s r. o., Kurzy.cz, [cit. 2020-02-07]. Dostupné z: <https://regiony.kurzy.cz/katastr/ku/701637>
12. Služebnosti podle NOZ | Co je služebnost | Vznik a zánik služebností. *Právní poradenství online. Praktické články a vzory smluv*. [online]. [cit. 28.06.2019]. Dostupné z: <https://muj-pravnik.cz/sluzebnosti-noz-co-je-sluzebnost-vznik-zanik/>
13. Věcné břemeno a služebnost podle NOZ – AK Králík & Pavlík. *Právní služby, advokátní služby – Advokátní kancelář Králík & Pavlík* [online]. PANKREA [cit. 07.07.2019]. Dostupné z: [https://www.kralik-pavlik.cz/clanek/vecne-bremeno-a-sluzebnost\\_58](https://www.kralik-pavlik.cz/clanek/vecne-bremeno-a-sluzebnost_58)
14. VÝTISK, Michal, Vladimír BERAN a Jan PETROV. *Občanský zákoník, Komentář*. Praha, 2017. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1.
15. Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník ze dne 25. října 1950
16. *Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, 2010 [cit. 2020-01-18]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-13#cast7>

## 8 Poznámkový aparát

<sup>i</sup> tj. vše, co způsobuje, že voda, kouř, odpad, plyn, pachy a další vnikají na pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřeným poměrům a podstatně tak omezují obvyklé užívání pozemku

<sup>ii</sup> Žaloba, jež slouží k ochranně vlastnického práva v případě, že je porušeno jiným způsobem, než zadržovacím právem (§ 1040–1042 ObčZ)

<sup>iii</sup> Katastr obsahuje také řadu údajů o osobách a jejich vlastněném majetku. Ačkoliv je katastr veřejně dostupný seznam, je v souladu se všemi právními předpisy o ochraně osobních údajů; proto není dovoleno k jiným než zákonem schváleným účelům tyto údaje využívat. Při neoprávněném užití jiných údajů katastru jde poté o přešůpek (§ 57, odst. 1 písm. a), v druhém případě se může jednat o správní delikt (§ 58 odst. 1, písm. a)

<sup>iv</sup> Údaje, které jsou v katastru dostupné, lze využívat i k tvorbě dalších informačních systémů. Tyto údaje však musí odpovídat účelům, jež jsou stanoveny v odst. 1, písm. a)

Nejvýznamnější z dalších informačních systémů (registrů) veřejné správy, jež je katastrem velmi hojně využíván, je **základní registr územní komunikace, adres a nemovitostí** = „RUIAN“, tento registr je veden dle zákona 111/2009 Sb., o základních registrech (konk. § 29 a násl. tohoto zákona). Je propojen s katastrem nemovitostí (přejímá z něho všechny údaje o územních prvcích). Katastr je ve vztahu k systému RUIAN tzv. „**agendovým**“ **informačním systémem**, tj. údaje, jež jsou (online) čerpané z tohoto systému jsou totožné a aktuální s údaji čerpanými z katastru.

<sup>v</sup> Evidenci v katastru podléhají všechny pozemky, které jsou na území ČR. Je-li definován pro potřeby KZ pozemek (§ 2 písm. a), poté je pro tentýž účel definován taktéž pojem „parcela“ (§ 2, písm. b)

<sup>vi</sup> Stavby včetně staveb budov jsou součástí pozemku (§ 506, odst. 1 ObčZ – *součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zřízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*). Existují případy, že budovy s přiděleným č. p. nebo č. e. nejsou samostatnou věcí, jestliže jsou součástí pozemku. Pokud nejsou samostatnými věcmi, nemohou tak být ani jako samostatné věci evidované v katastru nemovitostí

<sup>vii</sup> Trigonometrie (*také jako „jednotná trigonometrická síť katastrální – JTSK*) – je síť geodetických bodů, které slouží jako základ pro tzv. Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální (*S-JTSK*), která vznikla v období 1. a začátku 2. poloviny 20. století (konk. mezi lety 1920 – 1957). Body JTSK byly tehdy rozděleny dle přesnosti na I. – V. řád, kde I. řád byl tím nejpřesnějším. Na počátku, v roce 1920, obsahoval I. řád celkem 268 bodů (107 z nich bylo převzato z předchozí, tzv. **vojenské triangulace**)

<sup>viii</sup> Pozemkové knihy – společně se zemskými knihami, vodními knihami, horními knihami, aj. jsou součástí tzv. veřejných knih (tj. úředních seznamů, do nichž se zapisovaly veškeré informace o nemovitostech a k nim vztahující se práva a povinnosti).

<sup>ix</sup> Pozemkové knihy v širším slova smyslu zahrnovaly dle zákona č. 95/1871 ř.z. tzv. **zemské desky** (první historický doklad, jež sloužil jako evidence nemovitého majetku – 2. polovina 13. století, konk. rok 1278. Od počátku 14. století si svá práva k těmto nemovitostem zajišťovala především šlechta zápisem právě do zemských desek) a **pozemkové knihy v užším slova smyslu**)

---

<sup>x</sup> Železniční knihy vznikly na podkladě zákona č. 70/1874 ř.z. a byly v nich zachycovány výhradně nemovitosti, které sloužily pro provoz drah)

<sup>xi</sup> Horní knihy (tyto knihy byly zřízeny tzv. horním zákonem č. 146/1854 ř.z.; svým obsahem se lišily od ostatních tím, že se do těchto knih zapisovaly nemovitosti definované zákonem 946/1811 Sb. je sporadicky. Obsahem byla oprávnění, jimž horní zákon přiznával charakter nemovitosti ve smyslu právním

<sup>xii</sup> Knihovní vložka obsahovala své knihovní těleso. Za tato tělesa mohla být samostatná nemovitost, více nemovitostí pohromadě (tyto nemovitosti vlastnila stejná osoba)

<sup>xiii</sup> Intabulační princip je založen na současném vzniku a zápisu např. vlastnictví nebo zástavního práva do veřejné knihy

<sup>xiv</sup> Střední občanský zákoník – č. 141/1950, nabyl právní účinnosti k 1. 1. 1951

<sup>xv</sup> Prohlášení o zániku věcného břemene je formální dokument (formulář), který je přílohou návrhu na výmaz vkladem (správní poplatek 2.000 Kč od 1. 1. 2020) při zániku věcného břemena ze zákona.