

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Diplomová práce**

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

**Bc. Daniel Mašek**

© 2020 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Daniel Mašek

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

**Land and personal servitudes in the civil code no. 89/2012 establishment, purpose. Relation to the Land registry.**

---

### Cíle práce

Cílem práce je zkoumání, jaký je ekonomický a společenský účel věcných břemen typu služebností a jaký přinášejí společenský efekt; jak se v této oblasti po r. 2014 již stačil uplatnit a s jakou úspěšností občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

Autor bude zjišťovat důvody zřizování věcných břemen typu služebností a jejich četnost a fungování v moderní tržní společnosti. V teoretické části budou analyzovány jednotlivé druhy služebností dle platného občanského zákoníku, způsob jejich vzniku a zániku. Objasněno bude, jaký smysl má pro veřejnost zápis věcných břemen (předně pozemkových služebností) do katastru nemovitostí.

### Metodika

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

Hlavní metodou teoretické části bude analýza věcných práv s akcentem na práva k věci cizí, v té souvislosti také rešerše z odborných zdrojů. Vedlejšími metodami bude komparace s předchozí právní úpravou, event. syntéza zjištěných skutečností.

V praktické (aplikační) části s využitím dat z informačního systému katastru nemovitostí v rámci Ústeckého kraje.

**Doporučený rozsah práce**

60-80 stran

**Klíčová slova**

věcná práva, věcná břemena, služebnosti, nemovitost, katastr nemovitostí, právo

---

**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, E., Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 344 s. ISBN 978-80-7400-461-2.  
KINDL, M. ROZEHNAL, A. Občanský zákoník. Praktický komentář. nakl..Aleš Čeněk. Plzeň: 2019, ISBN 9788-073-807-429  
PETROV, J. VÝTISK, M. BERAN, V. et al: Občanský zákoník. KOMENTÁŘ. Praha: C.H.Beck 2017. ISBN 978-80-7400-653-1  
ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J.: Katastr nemovitostí. Wolters Kluwer . Praha 2017. ISBN 2017978-80-7598-152-3  
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 18. 03. 2020

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Služebnosti pozemkové a osobní v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.; vznik, účel. Vztah ke katastru nemovitostí." jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucí diplomové 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 diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 1. 4. 2020

---

### **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval JUDr. Evě Kadlecové za odborné vedení, rady a pomoc při zpracování této diplomové práce.

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

## Abstrakt

Předkládaná diplomová práce „*Služebnosti pozemkové a osobní v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.; vznik, účel. Vztah ke katastru nemovitostí.*“ se zabývá problematikou služebností ve vztahu ke katastru nemovitostí České republiky. Práce se snaží poskytnout ucelený pohled na daný právní institut, a to včetně jeho historického vývoje, který se právě v oblasti služebností přizpůsoboval společenským i politickým změnám, a dnes účinný občanský zákoník v mnohém vychází z úpravy rakouské.

V teoretické části diplomové práce je proto úvodní kapitola věnována historickému vývoji služebností na našem území. V dalších kapitolách jsou analyzovány pojem služebnosti, způsoby jejich nabytí, právní poměry ze služebnosti. Následují kapitoly o druzích služebností a možnostech jejich zániku. Poslední kapitola teoretické části diplomové práce se věnuje evidenci služebností.

Praktická část diplomové práce analyzuje dvě případové studie věcných práv odpovídajících služebnostem zapsaných do katastru nemovitostí včetně procesního postupu souvisejícího s povolením vkladu.

Výzkum provedený v rámci vyhotovení diplomové práce vychází z dat informačního systému katastru nemovitostí. V rámci výzkumu je zjišťován počet vkladových řízení týkajících se služebností v působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj a z toho i počet vkladů zamítnutých. Také jsou porovnávány jednotlivé druhy zapisovaných služebností.

**Klíčová slova:** věcná práva, věcná břemena, služebnosti, nemovitost, katastr nemovitostí, právo

# **Land and personal servitudes in the civil code no. 89/2012 establishment, purpose. Relation to the Land registry.**

## **Abstract**

The present thesis, entitled "*Land and personal servitudes in the civil code no. 89/2012 establishment, purpose. Relation to the Land registry*", examines issues pertaining to servitude in relation to the Real Estate Cadaster of the Czech Republic. The thesis aims to provide a comprehensive analysis of the legal instrument in question, including the historical development of servitude and ways in which it has been adapted to societal and political changes, where numerous aspects of the Civil Code in effect today can be traced to the Austrian law.

The introductory section of the theoretical part of the thesis is dedicated to the historical development of servitude in the Czech lands. The sections that follow analyze the concept of servitude, methods in which servitude is established, and the legal ramifications of servitude. Subsequent sections examine servitude types and the possible ways in which they terminate. The last section of theoretical part of the thesis is dedicated to servitude administration.

The practical part of the thesis analyzes two case studies of in rem rights corresponding to servitude registered in the Real Estate Cadaster, including the procedure for approving cases of servitude registered in the Real Estate Cadaster.

Research carried out in the framework of the preparation of the thesis was based on data from the information system of the Real Estate Cadaster. The research included examining the number of servitude registration proceedings carried out by the Real Estate Cadaster of the Ústí Region, including the number of rejected registration applications. The thesis also contains a comparison of individual registered servitude types.

**Keywords:** in rem rights, easements, servitude, real estate, Real Estate Cadaster, law

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>12</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>14</b>
2.1 Cíl práce .....	14
2.2 Metodika .....	14
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>16</b>
3.1 Historický vývoj služebností a věcných břemen.....	16
3.1.1 Služebnosti v římském právu.....	16
3.1.2 Obecný zákoník občanský z roku 1811 .....	17
3.1.3 Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník .....	18
3.1.4 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník .....	19
3.1.5 Věcná břemena v letech 1983 až 1991 .....	20
3.2 Pojem služebnosti.....	20
3.2.1 Rozsah a obsah služebnosti.....	21
3.2.2 Ochrana práv ze služebnosti .....	21
3.3 Nabytí služebnosti.....	22
3.3.1 Smlouvou .....	22
3.3.2 Na základě závěti .....	23
3.3.3 Dědickou smlouvou .....	23
3.3.4 Rozhodnutím orgánu.....	24
3.3.5 Ze zákona.....	24
3.3.6 Vydržením .....	25
3.4 Právní poměry ze služebnosti.....	26
3.4.1 Náklady na služebnou věc .....	26
3.4.2 Míra služebnosti.....	27
3.4.3 Zákaz přenesení služebnosti .....	28
3.4.4 Více služebností zatěžujících jednu věc .....	28
3.5 Druhy služebností.....	29
3.5.1 Služebnosti pozemkové .....	29
3.5.1.1 Služebnost inženýrské sítě.....	29
3.5.1.2 Opora cizí stavby .....	30
3.5.1.3 Služebnost okapu.....	31
3.5.1.4 Právo na svod dešťové vody.....	31
3.5.1.5 Právo na vodu .....	31
3.5.1.6 Služebnost rozlivu .....	32



3.5.1.7	Služebnost stezky, průhonu, cesty.....	32
3.5.1.8	Právo pastvy .....	33
3.5.2	Služebnosti osobní .....	34
3.5.2.1	Uživací právo.....	34
3.5.2.2	Právo poživací .....	35
3.5.2.3	Společná ustanovení .....	35
3.5.2.4	Služebnost bytu .....	36
3.6	Zánik služebností .....	37
3.6.1	Zánik trvalou změnou .....	37
3.6.2	Zánik dohodou .....	37
3.6.3	Zánik uplynutím doby.....	38
3.6.4	Spojení vlastnictví věci panující a věci služebné.....	38
3.6.5	Zánik smrtí oprávněné osoby.....	38
3.6.6	Ostatní způsoby zániku služebnosti.....	39
3.7	Evidence služebností od roku 1993.....	39
<b>4</b>	<b>Vlastní práce .....</b>	<b>41</b>
4.1	Studie služebnosti inženýrské sítě.....	41
4.1.1	Příprava vybudování inženýrské sítě .....	42
4.1.2	Smlouva o zřízení věcného břemene .....	42
4.1.3	Geometrický plán.....	45
4.1.3.1	Náležitosti geometrického plánu .....	45
4.1.3.2	Vyhotovení geometrického plánu.....	49
4.1.3.3	Ověření geometrického plánu.....	50
4.1.3.4	Potvrzení geometrického plánu .....	51
4.1.4	Vkladové řízení.....	52
4.1.4.1	Příjem podání návrhu na vklad.....	52
4.1.4.2	Návrh na vklad .....	53
4.1.4.3	Vyznačení plomby v katastru nemovitostí .....	54
4.1.4.4	Povolení návrhu na vklad .....	55
4.1.4.5	Předání vkladu k aktualizaci.....	56
4.1.4.6	Rozhodnutí o povolení vkladu a vklad do katastru nemovitostí .....	56
4.1.4.7	Údaje evidované v souboru popisných informací .....	57
4.1.4.8	Údaje evidované v souboru grafických informací.....	59
4.2	Studie osobní služebnosti užívání .....	60
4.2.1	Smlouva o zřízení služebnosti užívání.....	60

4.2.2	Údaje evidované v souboru popisných informací.....	62
4.3	Výzkum.....	63
4.3.1	Na základě statistických údajů ČÚZK.....	64
4.3.2	Z údajů Informačního systému katastru nemovitostí České republiky.....	65
4.3.3	Zamítnuté návrhy na vklad.....	71
	<b>Výsledky a diskuse.....</b>	<b>73</b>
<b>5</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>75</b>
<b>6</b>	<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>77</b>
6.1	Zdroje tištěné.....	77
6.2	Zdroje elektronické.....	78
6.3	Zákony a vyhlášky.....	78
<b>7</b>	<b>Příloha.....</b>	<b>80</b>

## **Seznam obrázků**

Obrázek č. 1: Popisové pole geometrického plánu .....	47
Obrázek č. 2: Výkaz dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí.....	47
Obrázek č. 3: Grafické znázornění geometrického plánu.....	48
Obrázek č. 4: Seznam souřadnic geometrického plánu.....	49
Obrázek č. 5: Část C listu vlastnictví.....	59
Obrázek č. 6: Mapa katastru nemovitostí.....	60
Obrázek č. 7: Část C listu vlastnictví.....	63

## **Seznam tabulek**

Tabulka č. 1: Statistika zápisů věcných břemen.....	65
Tabulka č. 2: Věcná břemena zapisovaná do katastru nemovitostí podle kódů.....	66

## **Seznam grafů**

Graf č. 1: Porovnání zápisů podle kódů.....	68
Graf č. 2: Poměr pozemkových a osobních služebností.....	69
Graf č. 3: Poměr zápisů a výmazů služebností.....	71

## **Seznam použitých zkratk**

OZ – občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

OZO – obecný zákoník občanský č. 946/1811 Sb.

PozKom – zákon o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

ObčZ – zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

KatZ – zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí

KatV – vyhláška č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

# 1 Úvod

Služebnosti pozemkové a osobní podle znění občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. patří spolu s reálnými břemeny k věcným břemenům, které představují právo k cizí věci. Služebnosti jsou starobylým institutem, již práva římského, kde byly popisovány jako věcné právo k užívání cizí věci spjaté s konkrétním pozemkem nebo s určitou osobou. Platná právní úprava služebností je inspirována Obecným zákoníkem občanským z roku 1811.

Význam služebnosti spočívá v možnosti využívat cizí věc, její užitné vlastnosti, kdy je daná věc poskytována někomu jinému, než je její vlastník. Služebnosti jsou věcným právem k cizí věci, ze kterého osobě odlišné od vlastníka – oprávněnému – náleží určitá oprávnění k dané věci. Vlastník věci má naopak povinnost vůči osobě oprávněné ze služebnosti. Je povinností vlastníka věci, aby zůstal ve vymezených případech vůči oprávněnému ze služebnosti pasivní, něco strpěl nebo se něčeho zdržel. Vlastník věci služebností zatížené zůstává pasivní. U reálných břemen se u vlastníka věci vyžaduje naopak aktivní přístup, kdy je povinen ve prospěch oprávněného něco dávat nebo konat.

Podle druhu lze služebnosti dělit na pozemkové, spjaté s vlastnictvím konkrétní věci, nebo osobní, patřící určité osobě. „*Podstatou zřízení služebnosti je, že se, přiměřeně potřebě oprávněného subjektu, ať vlastníka jistého pozemku, nebo určité osoby, omezí stanoveným způsobem práva vlastníka věci, a to ku prospěchu oprávněného subjektu, přičemž toto omezení vlastníka věci je učiněno formou věcného práva. Výsledkem je zatížení věci služebností.*“<sup>1</sup>

Věc nemusí být služebností zatížena celá. V tomto případě je nutné část pozemku, která je zatížena služebností, vymezit vyhotovením geometrického plánu. U osobních služebností je možné například zatížit pouze část domu.

Hlavním znakem práva odpovídajícímu věcnému břemeni je jeho opakující se nebo trvalý charakter. Naopak jednorázový výkon práva možný není. Obsahem věcného břemene jsou tedy vzájemná práva a povinnosti mezi osobou povinnou a osobou oprávněnou. Tyto osoby mohou být jak fyzické, tak právnické.

---

<sup>1</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 22

Význam věcných břemen spočívá jak v jejich obsahu, tak i v ekonomické podstatě. Věcná břemena jsou vztahem, který umožňuje lepší sociálně ekonomické využití nemovitosti. Společenským vývojem ztratila některá na významu a naopak.

Služebnost vzniká na základě právní skutečnosti. V případě, že práva nebo povinnosti vyplývající ze služebnosti jsou jednou ze stran porušována, má druhá strana možnost se bránit občanskoprávní žalobou.

Služebnosti týkající se nemovitostí podléhají zápisu do veřejného seznamu – jejich vznik je podmíněn zápisem do katastru nemovitostí. Věcná břemena jsou většinou zřizována s předpokladem platnosti pro dlouhé časové období. V katastru nemovitostí jsou proto zapsány různé druhy služebností, kdy například v polovině šedesátých let minulého století v rámci komplexního zakládání evidence nemovitostí byly zapisovány i právní vztahy převzaté z pozemkové knihy.

## 2 Cíl práce a metodika

### 2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je **přiblížit důvody, možnosti zřízení služebností a objasnění smyslu**, jaký má pro veřejnost jejich **zápis** do katastru nemovitostí.

V teoretické části bude především analyzována právní úprava služebností dle znění platného občanského zákoníku – pojem služebnosti, způsoby nabytí a zániku, právní poměry ze služebnosti, druhy služebností tak, jak jsou uvedeny v občanském zákoníku. Protože služebnost je historickým právem již z dob starého Říma a na území našeho státu má také bohatou tradici, bude úvod teoretické části věnován historickému vývoji služebností a věcných břemen. V závěru teoretické části bude rozebrán způsob evidence věcných břemen v katastru nemovitostí, ale i v dřívějších evidencích.

V praktické části diplomové práce budou uvedeny dvě případové studie věcných práv odpovídajících služebnostem zapsaných do katastru nemovitostí.

První studie se bude zabývat pozemkovou služebností inženýrské sítě zasahující do části pozemku. Druhá studie se bude věnovat osobní služebnosti užívání rodinného domu a k němu patřících pozemků. V obou studiích budou rozebrány důvody zřízení služebnosti, postupy nutné k vyhotovení smlouvy a vkladové řízení probíhající na katastrálním úřadě. V případě pozemkové služebnosti bude také analyzován postup vyhotovení geometrického plánu pro vymezení průběhu věcného břemene k části pozemku včetně jeho náležitostí.

V rámci diplomové práce bude také zjišťován počet vkladových řízení, podle kterých jsou prováděny zápisy věcných břemen do katastru nemovitostí v celé České republice, v působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj a jeho jednotlivých pracovišť. Porovnány budou jednotlivé druhy zapisovaných služebností. Uvedeny ty nejčastěji zapisované, včetně možných nedostatků a analýzy důvodů zamítnutí návrhů na vklad.

### 2.2 Metodika

Pro zpracování analýzy právní úpravy jednotlivých druhů služebností v teoretické části diplomové práce bude využita legislativa vztahující se k věcným břemenům, především znění platného občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Zároveň bude prostudována odborná literatura, včetně komentářů k občanskému zákoníku.

V praktické části diplomové práce bude pro analýzu obou případových studií využita legislativa vztahující se ke Katastru nemovitostí České republiky, tzn. znění zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí a vyhláška č. 357/2013 Sb. Českého úřadu zeměměřického a katastrálního o katastru nemovitostí. Pro provedení analýzy bude také čerpáno z návodu pro správu katastru nemovitostí a jednacího řádu katastrálního úřadu.

Analýza zabývající se zjišťováním počtu vkladových řízení, podle kterých jsou prováděny zápisy věcných břemen do katastru nemovitostí a následné porovnávání jednotlivých druhů zapisovaných služebností, bude vycházet ze statistických údajů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

Informační systém katastru nemovitostí České republiky bude využit v případě analýzy služebností do katastru nemovitostí nejčastěji zapisovaných a analýzy zamítnutých návrhů na vklad.

### 3 Teoretická východiska

První kapitola teoretické části diplomové práce je věnována historickému vývoji služebností. V dalších kapitolách jsou analyzovány způsoby jejich nabytí a zániku, právní poměry ze služebností. Rozebrány jsou i druhy služebností tak, jak jsou uvedeny v občanském zákoníku. V závěru teoretické části je uveden způsob evidence věcných břemen v katastru nemovitostí.

#### 3.1 Historický vývoj služebností a věcných břemen

Služebnosti nejsou na území dnešní České republiky novým institutem. Mají svou dlouholetou tradici, když byly upraveny již v dřívějších občanských zákonících. Jsou jedním z nejstarších institutů práva k cizí věci.

##### 3.1.1 Služebnosti v římském právu

Za historický základ současné právní úpravy k cizí věci je považováno římské právo. V polovině pátého století před naším letopočtem byl v Římě kodifikován Zákon dvanácti desek, který přímo neznal pojem věcných břemen, ale upravoval některé druhy služebností jako věcná práva k věci cizí. Zprvu byly za služebnosti považovány jen služebnosti pozemkové, později byly rozšířeny i o práva dávající možnost osobního užívání cizí věci.

Služebnosti vzniklé podle římského práva měly společné rysy. První byl předpoklad, že věcné právo k věci cizí mohlo vzniknout jen pod podmínkou existence rozdílu mezi osobou oprávněnou ze služebnosti a osobou mající ke služebné věci vlastnický vztah. „Předmět služebnosti musí být vůči oprávněnému ze služebnosti věcí cizí, neboť nikomu, jak to římskoprávní myšlení vyjadřovalo v jednom ze svých nejznámějších pravidel, „nemůže sloužit jeho věc“ (*nemini res sua servit*), nikdo nemůže mít služebnost k vlastní věci. Vlastník věci a ten kdo je oprávněn ze služebnosti k této věci, jsou tedy zásadně dvě odlišné osoby. Splyne-li obojí v jediné osobě, služebnost nezbytně tímto spojením neboli konfuzí (*confusio*) zaniká.“<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Kincl, J. Urfus, V. Skřejpek, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck 1995, s. 191



Jako druhý společný charakter služebností vzniklých podle římského práva bylo, že vlastník služebné věci nemusel nic konat. Měl ale povinnost strpět omezení, která se služebností souvisela.

Pozemkové služebnosti vznikaly, trvaly a zanikaly pouze ve spojitosti s vlastnickým právem k pozemku. Vlastník oprávněného, panujícího, pozemku měl možnost na služebném pozemku vykonávat nějakou činnost, případně vyžadovat po vlastníkově služebného pozemku, aby se na něm nějaké činnosti zdržel.

Služebnosti osobní dávaly podle římského práva možnost užívat nějakou věc jinou osobou, než byl její vlastník. Vlastník mohl se svou věcí nakládat pouze tak, aby neomezil práva uživatele. Tyto služebnosti byly vázány na konkrétní věc a práva uživateli na konkrétní osobu. Nejpozději zanikaly smrtí oprávněného. Uživateli právo zaniklo také, když uživatel získal věc do svého vlastnictví.

### 3.1.2 Obecný zákoník občanský z roku 1811

*„Historicky první ucelené právní úpravy služebností a reálných břemen na území ČR obsahoval tzv. Obecný zákoník občanský z r. 1811 (dále jen OZO). Základem jejich úpravy byly mnohaleté zkušenosti s fungováním těchto institutů v předchozích historických typech práva, počínaje již Zákonem XII. tabulí ve starověkém Římě.“<sup>3</sup>*

Podle občanského zákoníku č. 946/1811 Sb.z.s. se věcná břemena dělila na služebnosti a reálná břemena. Úprava věcných břemen byla velmi rozsáhle popsána v § 472 až 530. Služebnosti OZO vymezil ve svém úvodním ustanovení takto: *„Právem služebnosti jest vlastník zavázán, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ku své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné proti každému držiteli služebné věci účinné právo.“<sup>4</sup>* Právo služebnosti podle OZO bylo považováno za absolutní uživateli právo. Tím byla uložena povinnost jiným osobám výkon tohoto práva nerušit.

Po vzoru římského práva byly také služebnosti rozděleny. Věc, která byla zatížena služebností, musela být věcí konkrétní a cizí. Z důvodu účinnějšího a pohodlnějšího užívání bylo právo služebnosti pozemkové podle § 473 spojeno s vlastnictvím pozemku.

---

<sup>3</sup> Bradáč, A. Fiala, J. Hába, J. et al. *Věcná břemena od A do Z. 2. aktualizované vydání*. Praha: Linde Praha, 2001, s. 14

<sup>4</sup> § 472 Císařského patentu č. 946/1811 Sb.z.s., Obecný občanský zákoník rakouský

Výčet pozemkových služebností byl uveden v § 475 až 477. V § 475 služebnosti domovní, v § 476 služebnosti negativní domovní a v § 477 služebnosti polní.

*V rámci osobních služebností byly podle znění § 504 až 522 rozeznávány tři druhy služebností, a to právo užívání, právo požívání a služebnost bytu.<sup>5</sup>*

Na podkladě tzv. recepční normy převzal v roce 1918 OZO právní řád nově vzniklého Československého státu.

### **3.1.3 Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník**

Právní úprava služebností podle OZO platila na území dnešní České republiky až do 31. 12. 1950. V roce 1951 byl dosud platný občanský zákoník nahrazen občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb., tzv. středním občanským zákoníkem. Tento zákoník nepřevzal dosud platnou právní úpravu služebností a reálných břemen. Naopak jím byly instituty domovních, polních, osobních služebností nahrazeny institutem věcných břemen. *„Nové označení bylo přijato nikoliv z důvodů teoretických nebo z důvodu potřeb praxe, ale pouze z politicko-ideologických důvodů kvůli tomu, že dosavadní dělení na služebnosti a reálná břemena vycházelo z buržoazní právní teorie a bylo údajně zbytečně formalistické a učebnicové.“<sup>6</sup>*

Věcná břemena podle tohoto občanského zákoníku omezovala vlastníka věci ve prospěch někoho jiného tak, že vlastník je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, případně něco činit.

Podle § 167 práva odpovídající věcným břemenům jsou buď spojena s vlastnictvím k určité nemovitosti in rem, anebo svědčí určité osobě in personam. Věcné břemeno spojené s vlastnictvím nemovitosti při změně jejího vlastníka nezaniklo, ale přešlo na nového vlastníka. U věcného břemene svědčícího určité osobě bylo toto právo nepřevoditelné a zaniklo úmrtím oprávněné osoby fyzické, případně zánikem oprávněné osoby právnické.

Věcná břemena in rem nebyla přesně specifikována a jejich existence byla ponechána na domluvě obou stran. Jediným důvodem pro jejich zřízení byla podle § 166 jejich prospěšnost pro oprávněnou osobu.

---

<sup>5</sup> Bradáč, A. Fiala, J. Hába, J. et al. *Věcná břemena od A do Z. 2. aktualizované vydání*. Praha: Linde Praha, 2009, s. 15

<sup>6</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 7

Naopak věcná břemena typu *in personam* byla definována v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. přesně jako právo požívací, kdy poživatel měl nárok na celý výnos z věci, včetně mimořádného. Zákoník dále definoval právo užívání k osobní spotřebě, včetně užívání bytu. Třetím typem věcného břemene svěřícím určité osobě byl výměnek, který sloužil k sociálnímu zabezpečení staré generace zemědělců, dosavadních vlastníků nemovitostí, které byly převedeny na nového vlastníka.

### 3.1.4 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Z předpokladu klesajícího významu věcných břemen došlo v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. ke zjednodušení jejich úpravy pouze na dvě ustanovení. „*V § 495 se vymezoval pojem věcných břemen (odst. 3) dovolený způsob vzniku (odst. 1) a § 506 obsahoval přechodné ustanovení a možnost omezení nebo zrušení věcných břemen.*“<sup>7</sup>

Oproti předchozímu občanskému zákoníku byl jediný možný vznik věcných břemen ze zákona. Věcná břemena tak mohla vznikat například na základě zákonů č. 51/1964 Sb., o drahách, č. 110/1964, o telekomunikacích, č. 138/1973 Sb. o vodách, č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii, č. 61/1977 Sb., o lesích., č. 87/1957, o stavebním řádu.

Ne všechny tyto zákony ale přímo hovořily o věcných břemenech. Přesto některá jejich ustanovení bylo nutné považovat za taková, podle kterých věcná břemena mohla vzniknout. Jako příklad lze uvést zákon č. 46/1971, o geodézii a kartografii. Podle znění § 15 odstavce 1 „*Orgány a organizace provádějící geodetické práce jsou při výkonu těchto prací a při dohledu na ně nezbytném rozsahu oprávněny po předchozím upozornění vlastníka (uživatele) vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti a užívat je ke zřizování, udržování, přemísťování, odstraňování a obnovování měřických značek, signálů a jiných zařízení ...*“<sup>8</sup> Podle znění § 18 odstavce 1 „*Vlastníci (uživatelé) nemovitostí i jiné osoby jsou povinny trpět umístění měřických značek, signálů a jiných zařízení na nemovitostech a zdržet se všeho, co by je mohlo zničit, poškodit nebo učinit nepotřebnými.*“<sup>9</sup> Z uvedeného je zřejmé, že tato ustanovení byla obsahově shodná s typickými věcnými břemeny.

---

<sup>7</sup> Bradáč, A. Fiala, J. Hába, J. et al. *Věcná břemena od A do Z. 2. aktualizované vydání*. Praha: Linde Praha, 2009, s. 25

<sup>8</sup> § 15 odstavce 1 zákona č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii

<sup>9</sup> § 18 odstavce 1 zákona č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii

Jiný způsob vzniku, například na základě smlouvy, závětí, občanský zákoník č. 40/1964 Sb. neumožňoval. Věcná břemena vzniklá před jeho účinností byla ale nadále platná a řídila se § 495, který vymezoval pojem věcných břemen a dovolený způsob jejich vzniku.

Zánik věcných břemen byl možný zánikem věci, uplynutím doby, splnutím, smrtí oprávněného, smlouvou, ze zákona, rozhodnutím soudu a vyvlastněním.

### **3.1.5 Věcná břemena v letech 1983 až 1991**

Novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb. přinesla rozšíření možností vzniku věcných břemen. Kromě vzniku ze zákona to dále bylo rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou, ze závětí a výkonem práva, kterým se rozumělo vydržení. Zároveň byly novelou definovány způsoby zániku věcných břemen – rozhodnutím oprávněného orgánu, ze zákona, písemnou smlouvou, smrtí oprávněného, splnutím oprávnění a povinnosti v rámci jednoho subjektu, uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky.

Aby byla smlouva o vzniku, případně zániku, věcného břemene účinná, byla nutná její registrace státním notářstvím.

Další novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. rozšířila možnosti vzniku věcných břemen o dohodu dědiců a možnost vydržení. „*Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závětí ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabýt také výkonem práva (vydržením); ustanovení § 134 ObčZ zde platí obdobně.*“<sup>10</sup>

Až přijetím občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. došlo k opětovnému rozšíření věcných břemen a k obnovení jejich původního dělení na služebnosti a reálná břemena.

## **3.2 Pojem služebnosti**

Obecná ustanovení o služebnostech se v § 1257 až 1259 OZ věnují zatížení věci služebností, rozsahu a obsahu služebnosti, a určení míry služebnosti.

---

<sup>10</sup> Spáčil, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 14

Podle znění prvního odstavce § 1257 OZ lze zatížit věc služebností. Ta pak vlastníka věci postihuje jako věcné právo tak, že ve prospěch jiného musí něco trpět nebo se něčeho zdržet.

Ve druhém odstavci § 1257 se zmiňuje možnost vlastníka pozemku zřídit pozemkovou služebnost ve prospěch jiného svého pozemku. Vlastník pozemku tak může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného pozemku nejen v cizím, ale i ve svém vlastnictví. Pozemek služebný a panující tedy může mít stejného vlastníka.

### **3.2.1 Rozsah a obsah služebnosti**

Obsahem služebnosti je podle znění § 1258 OZ vše, co je nutné k jejímu výkonu. V § 1267 až 1298 OZ je uveden výčet možných pozemkových a osobních služebností. Tento výčet ale není závazný. V případě, kdy není obsah a rozsah služebnosti přesně určen a není zcela zřejmé, čeho se má vlastník služebného pozemku zdržet a jaké jednání má strpět, tak se rozsah a obsah služebnosti posuzuje podle místních poměrů. Za místní poměry lze považovat takový stav, který odpovídá lokálním podmínkám a pravidlům dlouhodobého chování.

### **3.2.2 Ochrana práv ze služebnosti**

Služebnost podle znění § 1257 OZ postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Vlastník věci je povinen zůstat v jasně určených případech vůči oprávněnému ze služebnosti pasivním. V případě, kdy tato práva nebo povinnosti ze služebnosti jsou jednou ze stran porušována, lze se tomu bránit soudní cestou. Podle § 1259 OZ se může oprávněný ze služebnosti domáhat ochrany svého práva s tím, že ustanovení § 1040 až 1043 se použijí obdobně. *„Legislativní termín „obdobně“ ve spojení s odkazem na příslušná ustanovení občanského zákoníku vyjadřuje, že uvedená ustanovení občanského zákoníku se mají použít v plném rozsahu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu 21 Cdo 612/2006).<sup>11</sup>*

Podle znění § 1040 OZ může oprávněný ze služebnosti zažalovat toho, kdo neprávem zadržuje služebnou věc, aby ji vydal.

---

<sup>11</sup> Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 920

Oprávněný ze služebnosti má možnost podle znění § 1042 OZ podat občanskoprávní negatorní žalobu. Touto žalobou lze donutit vlastníka služebné věci plnit sjednaný rozsah služebnosti. Negatorní žalobou se lze bránit i vůči třetím osobám, které do oprávnění oprávněného ze služebnosti nepřijatelným způsobem zasahují.

Ten, kdo držbu práva služebnosti nabytí poctivě, řádně a pravým způsobem, je podle znění § 1043 OZ vnímán jako oprávněný, oproti tomu, kdo oprávněnému věc zadržuje či ho jinak ruší, aniž by k tomu měl právní důvod, nebo pokud k tomu má právní důvod stejně silný nebo slabší.

### 3.3 Nabytí služebnosti

Možnosti vzniku služebností upravuje ustanovení § 1260 OZ s uvedeným výčtem možných způsobů nabytí. Jednak jimi jsou nabytí služebností ze soukromoprávního titulu – smlouvou, závětí a vydržením. Další způsoby zřizování jsou ze zákona, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím správního úřadu.

#### 3.3.1 Smlouvou

Nejčastějším způsobem se služebnost nabývá smlouvou mezi vlastníkem zatížené nemovitosti a oprávněným. Smlouva o zřízení věcného břemene bývá uzavírána jako smlouva samostatná, případně bývá obsažena již v jiné smlouvě, například kupní, darovací.

Rozsah služebnosti závisí výhradně na smluvním ujednání obou smluvních stran. Tento rozsah musí být u sjednané služebnosti zřejmý, včetně toho, jak bude služebnost vykonávána. Důležité je dbát na to, aby smlouva byla srozumitelná a absolutně určitě obsahovala vzájemná práva, povinnosti obou stran, aby případně nevznikaly zbytečné spory.

Smlouva o zřízení služebnosti k nemovitosti musí být vyhotovena v písemné formě. „Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.“<sup>12</sup> Toto právo podle smlouvy zřízené podléhá zápisu vkladu do katastru nemovitostí, a proto její obsah musí odpovídat znění § 8 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. Ve smlouvě musí být

---

<sup>12</sup> § 560 zákona č. 89/2013 Sb., občanský zákoník

dotčené nemovitosti absolutně určitě označeny údaji, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Například parcelním číslem, katastrálním územím, ve kterém leží a další. Podrobněji je analyzováno v rámci praktické části diplomové práce na konkrétní případové studii. Pokud je služebnost zřizována pouze k části pozemku, musí být součástí vyhotovené smlouvy také geometrický plán pro vymezení služebnosti k části pozemku.

Služebnost může být úplatná i neúplatná. Vlastník služebného pozemku má za omezení svého vlastnického práva nárok na finanční náhradu. Protože služebnost je většinou zřízena na základě smlouvy, je výše náhrady daná dohodou obou stran. Oceňování věcných břemen upravuje znění § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

### **3.3.2 Na základě závěti**

Vlastník věci je oprávněn za svého života disponovat se svým majetkem pro případ smrti. Výsledkem toho je závěť, na jejímž základě vzniká služebnost okamžikem úmrtí zůstavitele. *„Závěť je odvolatelný projev vůle, kterým zůstavitel pro případ své smrti osobně zůstavuje jedné či více osobám alespoň podíl na pozůstalosti, případně i odkaz.“*<sup>13</sup> Závěť je nutné vnímat tak, aby jí bylo co nejvíce vyhověno vůli zůstavitele. Pořízením závěti může zůstavitel předejít majetkovým sporům mezi dědici po jeho smrti. Pokud zůstavitel sepíše platnou závěť, ve které je zmíněna celá jeho pozůstalost, má závěť přednost před děděním ze zákona.

V rámci závěti může tedy například zůstavit zanechat nemovitost jednomu z dědiců. Zároveň je v závěti uvedena vůle zůstavitele druhému z dědiců zřídit pro něj jednu z osobních služebností.

### **3.3.3 Dědickou smlouvou**

Dalším způsobem zřízení služebností je dědická smlouva. Nepořídil-li zůstavitel pro případ smrti závěť, je možné, aby se s případnými dědici u notáře o rozdělení pozůstalosti smluvně dohodnul.

---

<sup>13</sup> § 1494 zákona č. 89/2013 Sb., občanský zákoník

Dědickou smlouvou může například jeden dědiců po úmrtí zůstavitele získat jeho nemovitost do svého výlučného vlastnictví a zároveň se zavázat ke zřízení jedné z osobních služebností ve prospěch druhého dědice.

### 3.3.4 Rozhodnutím orgánu

Rozhodnutím orgánu veřejné moci, například stavebního úřadu, pozemkového úřadu, vodoprávního úřadu, soudu, je také jednou z možností vzniku služebnosti. Takto lze o služebnosti rozhodnout pouze, pokud to zákon příslušnému orgánu výslovně umožňuje. Služebnost vzniká okamžikem nabytí právní moci rozhodnutí, případně jiným pozdějším okamžikem v rozhodnutí uvedeným. Vydané pravomocné rozhodnutí je pak podkladem pro katastrální úřad pro zápis vkladu práva do katastru nemovitostí.

Rozhodnutím o zřízení služebnosti může například stavební úřad vlastníkovvi omezit jeho práva k pozemku z důvodu veřejně prospěšného opatření. Pozemkový úřad je oprávněn rozhodnout v případech úpravy vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku v rámci komplexních pozemkových úprav. Vodoprávní úřad tak může rozhodnout v případě pozemků určených k rozliti vody v případě povodní.

*„Soud může rozhodnout o zřízení služebnosti v těchto případech: při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci (§ 1145), v případě tzv. nezbytné cesty (§ 1029), jakkoli nový nepovažuje právo nezbytné cesty (na rozdíl od dosavadních předpisů) za služebnost, nebo za podmínku PozKom. Soud může zřídit služebnost výhradně v případech, kdy je mu to zákonem umožněno.“<sup>14</sup>*

### 3.3.5 Ze zákona

*„Další skutečností, se kterou je vznik služebností spojen, je samotný zákon, resp. skutečnosti uvedené ve speciálních právních předpisech. Předpisů upravujících omezení vlastnického práva s obsahem odpovídajícím služebnosti je značné množství, a to často aniž by tyto předpisy pojmu „služebnost“ nebo „věcné břemeno“ užívaly. Jednotlivé speciální zákony obsahují vlastní vymezení podmínek vzniku služebností (věcných břemen), postavení oprávněného subjektu, příp. upřesnění služebné věci (zpravidla nemovitosti), a*

---

<sup>14</sup> Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 931



*to vždy s ohledem na požadavky konkrétního zájmu, který je speciálním zákonem sledován.*<sup>15</sup>

Vznik služebnosti na základě zákona je v našem právním řádu již delší dobu (viz kapitola 3.1.4 diplomové práce). Jako příklad zákona, který obsahuje prvky zakládající služebnost, ale zároveň ji vysloveně necituje, je podle Spáčila<sup>16</sup> možné uvést zákon č. 200/1994 Sb. o zeměměřictví. V § 7 zákona je upraveno oprávnění pověřených zaměstnanců státní správy a osob vykonávajících zeměměřickou činnost při výkonu zeměměřických činností v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemky vlastníka, či oprávněného uživatele. Vlastník pozemku nebo jeho uživatel nesmí oprávněným osobám v tomto vstupu, případně vjezdu, bránit. Podmínkou pro tyto oprávněné osoby je ale předchozí oznámení o vstupu nebo vjezdu a zároveň prokázání se o jejich oprávnění. Do staveb mohou oprávněné osoby vstoupit pouze se souhlasem vlastníka nebo oprávněného uživatele stavby. V § 8 zákona je uvedena povinnost vlastníka nebo oprávněného uživatele nemovitosti strpět umístění značek na nemovitosti a zdržení se všeho, co by tyto značky mohlo vést k jejich poškození, znehodnocení, či zničení.

### **3.3.6 Vydržením**

Tento typ vzniku nabytí služebnosti upravuje znění § 1089 až 1098 OZ. Vydržení služebnosti je odvislé od věci, kterou zatěžuje. Právo k movité věci lze vydržet nepřerušenou držbou, která trvá tři roky. Právo k nemovitosti lze vydržet nepřerušenou držbou trvající deset let. Do vydržecí doby ve prospěch vydržitele se započítává i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce.

Služebnost je možné vydržet také mimořádně po uplynutí dvojnásobně dlouhé doby oproti vydržení řádnému. U mimořádného vydržení nemusí držitel prokázat právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. Pokud se mu ale prokáže nepoctivý úmysl, pak výše uvedené neplatí.

Pokud má služebnost charakter veřejného statku, může být jejím vydržitelem pouze obec, na jejímž území se věc nachází.

---

<sup>15</sup> Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 929

<sup>16</sup> Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 933

### 3.4 Právní poměry ze služebnosti

Právní poměry ze služebnosti upravují ustanovení § 1263 až 1266 OZ o nákladech na služebnou věc, míře služebnosti, zákazu přenesení služebnosti a více služebností zatěžujících jednu věc.

#### 3.4.1 Náklady na služebnou věc

Užíváním služebné věci dochází časem a mírou užívání k jejímu opotřebení, případně ke znehodnocení. Proto, aby byl zachován původní stav věci odpovídající stavu v době vzniku služebnosti nebo aby byl zachován stav, který zaručí dobrou užitelnost, je nutné se o služebnou věc starat, udržovat ji. Podle § 1263 OZ ten, kdo je oprávněný ze služebnosti nese s tímto oprávněním také náklady na opravy a na zachování věci služebné, ať movité, tak i nemovité. Vlastník služebné věci, který je služebností omezen s jejím nakládáním v rozsahu daném obsahem služebnosti, se na těchto nákladech podílet nemusí. Výjimkou je situace, kdy vlastník služebnou věc zlepší. Výdaje na zvýšení kvality věci pak nese její vlastník, neboť pouze on může takto se zatíženou věcí nakládat.

Podle druhé věty § 1263 musí vlastník věci poměrně přispívat na náklady, když služebnou věc užívá společně s oprávněným. *„Zákon používá výraz poměrně přispívat, tedy předpokládá, že náklad na zachování a opravy věci bude rozdělen mezi osobu oprávněnou a osobu povinnou v určitém poměru. Tento poměr bude nepochybně vycházet přednostně z dohody oprávněného a povinného subjektu, nebude-li jí, lze uzavřít, že bude tento poměr určován podle míry užívání věci osobou oprávněnou a osobou povinnou. Nejlepším řešením je i pro případ neexistence určení participace stran na opravách při zřízení služebnosti, jejich dohoda následná, týkající se např. provedení konkrétní udržovací práce, včetně dohody, kdo zabezpečí provedení opravy, jak bude oprava hrazena. Lze si představit i situaci, kdy pouze oprávněná osoba nebo pouze povinná osoba provede úhradu opravy věci s tím, že se poměrné částky bude po druhém subjektu domáhat.“*<sup>17</sup> Když povinný ze služebnosti není ochoten spolupodílet se na nákladech, může oprávněná strana tyto náklady po něm vymáhat. Povinný také může přistoupit k tomu, že sníží míru svého

---

<sup>17</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 99, 100

užívání věci, nebo ji přestane spoluužívat vůbec, a tak už nebude povinen na náklady na zachování a opravy věci přispívat.

### 3.4.2 Míra služebnosti

Obsah a rozsah služebnosti je upraven v § 1258. V § 1264 je pak upravena míra, v jaké bude zřízená služebnost užívána. Rozdíl je v rozsahu práv a povinností podle § 1258 OZ, a míře, to znamená frekvenci, intenzitě podle § 1264 OZ, která odpovídá způsobu využití nemovitostí. Například míra u pozemkové služebnosti cesty umožňující přístup k rodinnému domu bude odlišná od míry služebnosti cesty k výrobní hale s nepřetržitou čtyřiaadvacetihodinovou výrobou.

Podle odstavce 1 § 1264 OZ v případě, kdy není míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku. Služebnost se nejčastěji nabývá smlouvou vyhotovenou v listinné podobě, ve které by měla být míra služebnosti dostatečně určitě a jednoznačně určena. „*Míra, resp. intenzita s jakou bude služebnosti ve prospěch panujícího pozemku využíváno, se posuzuje k okamžiku jejího nabytí. Toto pravidlo nabývá na významu v okamžiku, není-li míra služebnosti určena. Míra je pak stanovena dle potřeb panujícího pozemku a změny napotom nastalé ji nikterak neovlivní.*“<sup>18</sup> Pokud tedy ve smlouvě, zřizující služebnost, míra služebnosti uvedena není, řídí se obě strany potřebou panujícího pozemku, neboť služebnost byla zřízena právě k uspokojení potřeb panujícího pozemku. Podmínkou ze strany oprávněné je ale její přiměřený a šetrný výkon služebnosti. To znamená, že by nepřiměřeným a nešetrným výkonem nemělo dojít k poškození nebo znehodnocení služebné věci a k celkové nemožnosti realizace služebnosti.

Podle odstavce 2 § 1264 OZ změna rozsahu služebné nebo panující věci, případně změna hospodaření na panujícím pozemku, nemá na stávající služebnost vliv. „*Není přitom rozhodné, zda ke změně v rozsahu služebné věci nebo panující věci dojde v důsledku faktických změn nebo v důsledku lidského jednání.*“<sup>19</sup> Služebnost tedy nelze bez

---

<sup>18</sup> systém CODEXIS ID – Legislativa České republiky – David, O. Juřátková, P. Kindl, M. Kindl, T. Kindlová, M. Šíma, A. kolektiv autorů, [MOKA] OZ – Svazek IX – Věcná práva (§ 976-1474), CODEXIS publishing, 2018.

<sup>19</sup> Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 944

vzájemné dohody obou stran rozšiřovat, nebo jakkoliv měnit jednostranným jednáním v neprospěch druhé strany.

### 3.4.3 Zákaz přenesení služebnosti

Nepřenositelnost pozemkových služebností a nepřevoditelnost osobních služebností upravuje ustanovení § 1265 OZ.

Existence pozemkové služebnosti je spojena s určitými pozemky. Je charakterizována ze strany povinné vlastnictvím pozemku služebného a ze strany oprávněné může také vlastnictvím pozemku panujícího. Podle prvního odstavce § 1265 OZ nelze pozemkovou služebnost spojit s jiným panujícím pozemkem. Tím se vylučuje možnost rozšíření služebnosti i o sousední pozemky bez předchozí dohody stran. Změnou nebo úmrtím vlastníka jak pozemku služebného, tak i panujícího, služebnost nezaniká, a naopak povinnost nebo právo s pozemkem spojené přechází na nového vlastníka.

Osobní služebnost neslouží věci panující, ale určité oprávněné osobě. Podle odstavce 2 § 1265 ji nelze převést na jinou osobu, oprávněná osoba ji nemůže zcizit. Služebnost ale může oproti služebnosti pozemkové zaniknout smrtí či zánikem osoby.

Výjimku, kdy užívací věcná práva lze zcizit nebo zdědit uvádí odstavec 3 § 1265 OZ. Lze tak u prostoru pod povrchem cizího pozemku, například u sklepení, podzemní chodby. *„Pokud jde o zřízení užívacího práva k prostoru pod povrchem pozemku, je možné stanovit, že toto právo je zcizitelné, může tedy být převáděno na jiného, resp. může být předmětem dědictví. Domníváme se přitom, že odstavec 3 z povahy věci dopadá toliko na osobní služebnosti.“*<sup>20</sup>

### 3.4.4 Více služebností zatěžujících jednu věc

Podle znění § 1266 OZ může být k věci zřízeno více služebností, pod podmínkou, že později zřízená služebnost nebude na újmu služebnostem starším. Občanský zákoník nezakazuje zřízení několika služebností k služebné věci. Pouze dříve nabyté právo ke stejné věci nesmí být omezováno právem pozdějším. Pořadí služebností k jedné věci se řídí datem, kdy vznikly. U služebnosti, která se **nezapisuje** do veřejného seznamu, je

---

<sup>20</sup> Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 946

okamžikem jejího vzniku účinnost právního jednání obou stran. Pokud se služebnost **zapisuje** do veřejného seznamu, okamžik **vzniku** služebnosti **nastává jejím zápisem** do tohoto seznamu, a proto pro pořadí služebností je důležitý jejich včasný zápis.

Ze znění § 1266 OZ je zřejmé, že omezení vzniku více služebností k jedné věci se týká pouze těch, které vznikly zřízením, to znamená smlouvou, závětí. V případě zřízení služebnosti například rozhodnutím správního orgánu by orgán ve svém rozhodnutí měl brát v potaz již existující služebnost a případně se s ní v rozhodnutí také vypořádat.

### **3.5 Druhy služebností**

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. rozlišuje dva druhy služebností – pozemkové a osobní. U každé z těchto služebností občanský zákoník uvádí demonstrativní výčet možností, které lze zřídit a těm se také podrobně věnuje. Z jednotlivých ustanovení je zřejmé, co by smlouva zřizující služebnost měla obsahovat.

#### **3.5.1 Služebnosti pozemkové**

Pozemkové služebnosti jsou spojeny s konkrétní nemovitostí. Jsou vázány k určitému pozemku, pozemku služebnému, který je služebností zatížen ve prospěch jiného pozemku, pozemku panujícího. Jeden slouží tomu druhému, majitel prvního pozemku má právo v určité míře užívat pozemek druhého majitele. Pozemkové služebnosti vznikají zpravidla mezi pozemky, které spolu sousedí.

Případná změna vlastníka pozemku služebného nebo panujícího nemá na existenci služebnosti vliv.

##### **3.5.1.1 Služebnost inženýrské sítě**

Služebnost inženýrské sítě upravují ustanovení § 1267 a 1268 OZ. *„V zásadě se inženýrskou sítí rozumí určité vedení, a to potrubní a kabelové, energetické nebo spojovací, pod něž spadaly zejména elektrické kabely, telefonní kabely, vodovodní,*

*kanalizační, plynové potrubí. Inženýrská síť je stavba vytvářející infrastrukturu určitého území.*<sup>21</sup>

Zřízením této služebnosti dává vlastník služebného pozemku svolení k tomu, aby provozovatel inženýrské sítě mohl tuto síť přes tento pozemek vést a zároveň umožnil její údržbu, či případnou opravu. Vlastník pozemku se zároveň musí zdržet jednání, které by mohlo vedení inženýrské sítě ohrozit. Oprávněný musí naopak povinného seznámit s dokumentací inženýrské sítě a vstup na pozemek z důvodu prohlídky nebo údržby s ním předem projednat. Pokud je to nutné, obstará oprávněná osoba opravu inženýrské sítě i bez předchozího projednání s vlastníkem pozemku. Poté ale musí vstup na pozemek vlastníkově neprodleně oznámit. Místo, kde byla oprava provedena označit, zabezpečit a po skončení prací uvést pozemek na vlastní náklady do původního stavu.

### **3.5.1.2 Opora cizí stavby**

Služebnost opory cizí stavby upravuje ustanovení § 1269 OZ. Vztahuje se k situaci, kdy stavba na pozemku povinného slouží jako opora stavby na pozemku oprávněného. *„Klasickým příkladem tohoto typu služebnosti je situace, kdy se budova na panujícím pozemku opírá o společnou nosnou zeď na sousedním pozemku služebném, příp. jsou na služebném pozemku umístěna opěrná zařízení (pilíře, piloty). Představit si však lze i situaci sousedících staveb ve svažitém terénu, kde jsou jednotlivé stavby stupňovitě uspořádány tak, že se stavba na výše ležícím panujícím pozemku opírá o stavbu na níže ležícím pozemku služebném.*<sup>22</sup>

Tato služebnost bývá zřizována u staveb řadových domů, garáží, které jsou tvořeny společnými zdmi, ale také trámy sloužících jako podpěra. Podle znění § 1263 OZ nese oprávněný povinnost hradit prováděné opravy. V případě užívání věci i osobou povinnou by měly obě strany na případné náklady se zachováním a opravou věci přispívat poměrně.

---

<sup>21</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 117

<sup>22</sup> Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 974

### 3.5.1.3 Služebnost okapu

Služebnost okapu upravuje ustanovení § 1270 OZ. Vlastník pozemku panujícího má právo, volně nebo žlabem, svádět dešťovou vodu ze své střechy na nemovitost povinnou. Zřízení této služebnosti je využíváno především v oblastech s hustou zástavbou, kde je nutné odvádět vodu ze střechy pomocí okapu umístěného na sousední cizí stavbě.

*„Se služebností okapu se obvykle, ne vždy, pojí nějaké zařízení pro svod vody, které by mělo být také v rámci obsahu zřizované služebnosti specifikováno. Většinou půjde o svodní žlab. Tento svodní žlab tedy může být zřízen a nemusí. Byl-li zřízen, je oprávněnému subjektu uložena povinnost udržovat tento žlab v dobrém stavu.“<sup>23</sup>* Důvodem je zabezpečení bezproblémovému odtoku, a to včetně včasného odstranění sněhu v případě, že jej napadlo mnoho.

### 3.5.1.4 Právo na svod dešťové vody

Služebnost práva na svod dešťové vody upravuje ustanovení § 1271 OZ. Tato služebnost má opačný význam, než jaký je představován služebností okapu. *„Zatímco u práva okapu má vlastník stavby zájem na odvádění dešťové vody na sousedův pozemek, u práva na svod dešťové vody má naopak jeho soused zájem na získávání dešťové vody pro potřeby svého pozemku. Panujícím pozemkem je zde tedy pozemek, na který je voda odváděna, zatímco služebným ten, na němž stojí stavba, ze které voda stéká.“<sup>24</sup>*

S touto služebností souvisí povinnost strany oprávněné hradit náklady na zřízení tohoto svodu, včetně nákladů na vybudování případné strouhy nebo podobného zařízení, a to včetně jeho údržby.

### 3.5.1.5 Právo na vodu

Služebnost práva na vodu upravuje ustanovení § 1272 OZ. Zřízením této služebnosti má oprávněná strana možnost odebírat vodu z cizího pozemku. S tímto právem souvisí také právo přístupu k odebírané vodě. V praxi to znamená možnost vstupu na cizí

---

<sup>23</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 152

<sup>24</sup> Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 977

pozemek, kde se nachází studna nebo jiný zdroj odebírané vody. „*Jde o služebnost, která byla vždy hodnocena jako mimořádně významná, neboť zajišťuje přívod vody, zdroj vody pro subjekt oprávněný. Povinný subjekt je ten, který vlastní pozemek, na němž je zdroj vody.*“<sup>25</sup>

Náklady na zřízení vodovodu nese strana oprávněná. Množství odebírané vody může být smluvně vymezeno.

### **3.5.1.6 Služebnost rozlivu**

Služebnost rozlivu upravuje ustanovení § 1273 OZ. Zřízení této služebnosti umožňuje vlastníkovi vodního díla v případě povodně rozliv vody na služebném pozemku. Vodní díla jsou v § 55 odstavci 1 vodního zákona č. 254/2001 Sb. definována jako stavby sloužící mimo jiné k zadržování vod, umělému usměrňování odtoku povrchových vod, k ochraně před škodlivými účinky vod, jako jsou přehrady, vodní nádrže, jezy, stavby na ochranu před povodněmi a další.

Součástí služebnosti rozlivu je také právo na služebném pozemku zřídit obslužná zařízení včetně práva jejich modernizace. Tato služebnost může pomoci při povodních zabránit, případně omezit vznik škod na majetku, a chránit zdraví osob. Pro vlastníka služebného pozemku však znamená po dobu trvání této služebnosti nemožnost prakticky jakékoliv výstavby.

### **3.5.1.7 Služebnost stezky, průhonu, cesty**

Služebnost stezky, průhonu, cesty upravují ustanovení § 1274 až 1277 OZ. Tato služebnost představuje tři varianty možnosti chůze, dopravy, po cizím pozemku.

„*Účelem práva stezky je umožnit nebo usnadnit spojení mezi panujícím pozemkem a vnějším světem. Nelze-li spojení panujícího pozemku zajistit jinak a sousedé se nedohodnou, může soud podle § 1029 a násl. zřídit právo nezbytné cesty.*“<sup>26</sup> Služebnost stezky opravňuje pouze k pěšímu průchodu nebo dopravě lidskou silou oprávněného.

---

<sup>25</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 158

<sup>26</sup> Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 982



Nikoliv k vjíždění na zvířatech, dopravními vozidly, či k vláčení břemen, po služebném pozemku. Totéž platí i pro návštěvy oprávněného.

Větší zásah do služebného pozemku představuje služebnost průhonu. Ta umožňuje hnaní zvířat, nikoliv jejich pastvu, a jízdu jinými než motorovými vozidly, to znamená i vozidly taženými zvířecí silou. Služebnost nelze zřídit pro průhon dobytka, pokud je služební pozemek určen k plnění lesa. „*Omezením v odstavci 2 sleduje zákon veřejný zájem na ochraně lesů před poškozováním hnaným dobytkem.*“<sup>27</sup>

„*Služebnost cesty představuje vyšší stupeň práva na průchod než služebnost stezky.*“<sup>28</sup> Opravňuje k dopravě přes služební pozemek jakýmkoliv vozidlem, neobsahuje ale právo průhonu.

Plocha nutná k výkonu služebnosti stezky, cesty nebo průhonu, musí odpovídat potřebě a místu služebnosti. Náklady na údržbu služebného pozemku nesou obě strany poměrně. V případě neschůdnosti z důvodu poškození má oprávněný právo na náhradní plochu do doby, než bude ta původní uvedena do předešlého stavu.

### **3.5.1.8 Právo pastvy**

Služebnost pastvy upravují podrobně ustanovení § 1278 až 1282 OZ. Služebnost opravňuje pást na služebném pozemku hospodářská zvířata. Obě strany si mohou sjednat množství a druh zvířat, která se budou pást, a dobu pastvy. § 1279 OZ ale z této služebnosti vyjímá možnost pást na služebném pozemku prasata, drůbež a také zvířata nadměrně znečištěná, nemocná nebo zvířata jiného vlastníka.

Protože zákon č. 289/1995 Sb. (lesní zákon) stanovuje v lesích zakázané činnosti, nesmí být do něj umožněn výběh dobytka a jiných hospodářských zvířat, mezi které patří například i koně, kozy a ovce.

---

<sup>27</sup> Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 984

<sup>28</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 181

### 3.5.2 Služebnosti osobní

Osobní služebnosti se zřizují ve prospěch konkrétní osoby na užívání cizí věci. Úmrtím této osoby zanikají, nejsou převoditelné. Nabytí-li osobní služebnost právnická osoba, trvá služebnost potud, pokud trvá tato osoba.

#### 3.5.2.1 Uživací právo

Uživací právo upravují ustanovení § 1283 a 1284 OZ. Obsahem tohoto práva je užívání cizí věci, při kterém oprávněný disponuje s movitou či nemovitou věcí, nemění její podstatu, nezhoršuje ji, včetně postavení jejího vlastníka. Jako příklad lze uvést služebnost doživotního užívání nemovitosti. Oprávněná osoba daruje dům svému potomkovi. S darovací smlouvou je uzavřena také smlouva o zřízení doživotního užívacího práva k domu pro původního vlastníka.

Oprávněný může užívat věc pouze pro vlastní potřebu v rozsahu, který odpovídá potřebám v době uzavření služebnosti. Pokud v době trvání služebnosti došlo k jejich změně, nevzniká uživateli automaticky nárok na jejich rozšíření. *„Není však ani vyloučena případná dohoda smluvních stran měnící původní smlouvu o zřízení služebnosti o následné změně práv uživatele právě v důsledku zvýšení jeho potřeb. Jedině tímto způsobem by mohla být tato změna v potřebách oprávněného subjektu promítnuta do míry jeho oprávnění.“*<sup>29</sup>

Vlastník věci má právo na veškeré užitky z užívané věci s podmínkou, že nesmí dojít ke zkrácení práv uživatele. Uživatel má právo na užitky pouze v takové míře, na které se s vlastníkem dohodne v rámci sjednání služebnosti. *„Nese-li služebná věc plody nebo užitky, které přesahují potřeby oprávněného nebo které oprávněný dobrovolně nečerpá, náleží přebytečné plody a užitky vlastníkovi.“*<sup>30</sup> Vlastník tedy může například zbylou část věci, kterou oprávněný neužívá, dále pronajmout.

Spolu s užitkem z užívané věci nese zároveň její vlastník také její veškeré závady, například splácení hypotečního úvěru. Současně nese vlastník také náklady na údržbu

---

<sup>29</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 209

<sup>30</sup> Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1001

užívané věci. Pokud ale užitek vlastníka z věci je menší než náklady na její údržbu, má právo po uživateli tyto zvýšené náklady požadovat. Pokud k tomu nedojde, může požadovat ukončení služebnosti užívání.

Vlastník také může věc zatíženou užívacím právem prodat.

### **3.5.2.2 Právo požívací**

Poživací právo upravují ustanovení § 1285 až 1293 OZ. Tato služebnost se liší od užívacího práva především svým rozsahem. Pozice poživatele se o něco více podobá postavení vlastníka. Poživatel nemusí zatíženou věc používat pouze pro vlastní potřebu. Má možnost se svým právem dále nakládat a své oprávnění k věci udělit někomu dalšímu. Například oproti právu užívacímu není oprávněná osoba omezena pouhým užíváním nemovitosti, ale má možnost ji dále někomu zapůjčit, případně za úplatu pronajímat a z tohoto získávat nájem. Dalším příkladem rozdílu oproti právu užívacímu je, že plody z věci služebné lze získat nejen pro vlastní potřebu, ale je možné je dále prodávat.

Podle § 1287 poživatel nese náklady za všechny závady, například věcná břemena a zástavní práva, váznoucí na služebné věci v době vzniku služebnosti. K tíži poživatele jsou také náklady, bez nichž by se plodů a užitků nedosáhlo.

U staveb může provést stavební práce jak vlastník, tak poživatel. Poživatel přiměřené náklady na stavební práce hradí vlastníkovu pouze, pokud byl zlepšen užitek zatížené věci. Například v případě zateplení budovy a s tím následně související úspory nákladů na vytápění.

Poživatel nesmí služebnou věc poškodit nebo zcela zničit, naopak ji musí udržovat v původním stavu, tak jak ji převzal. Zároveň hradí náklady na její údržbu. V případě zániku služebnosti je povinen předat služebnou věc jejímu vlastníkovu v původní stavu. Z důvodu předcházení možným budoucím sporům ohledně rozdílu mezi původním a předávaným stavem je vhodné v rámci smlouvy o zřízení práva požívání popsat, v jakém stavu je věc poživateli předávána.

### **3.5.2.3 Společná ustanovení**

Společná ustanovení pro užívací právo a poživací právo upravují ustanovení § 1294 až 1296 OZ. Za některých podmínek se tyto služebnosti mohou zřídit i k věcem, které jsou

během trvání služebnosti spotřebovávány, to znamená k věcem zužitelným, zastupitelným. Věc zastupitelná je podle § 499 OZ taková movitá věc, která je nahraditelná jinou věcí téhož druhu. Věc zužitelná je definována § 500 občanského zákoníku jako movitá věc, jejíž běžné použití spočívá v jejím spotřebování, zpracování nebo zcizení. „Zřídít užívací nebo požívací právo k zužitelným zastupitelným věcem není zcela obvyklé, ke zřízení takových služebností samostatně ani nebude docházet.“<sup>31</sup> Pokud byla služebnost užívacího nebo požívacího práva sjednána i k těmto věcem, pak je nutné, aby oprávněný na konci vztahu vrátil vlastníkovi stejné množství věcí daného druhu a jejich totožné kvality.

Podle posledního společného ustanovení, § 1296, se nemůže vlastník služebné věci domáhat na uživateli nebo požívateli zajištění věci s výjimkou, kdy ji hrozí objektivní nebezpečí. „Podstatě hrozí nebezpečí, jestliže – ať už vinou neplnění uživatelových, resp. požívatelových povinností, nebo náhodou – hrozí zhoršení, popřípadě zničení služebné věci.“<sup>32</sup>

#### 3.5.2.4 Služebnost bytu

Služebnost bytu upravují ustanovení § 1297 a 1298 OZ. Služebnost bytu je zvláštní formou užívacího práva. Jejím smyslem je umožnění práva na bydlení v daných prostorách. Obsah tohoto práva je stejný jako u práva užívání s tím, že se jedná o užívání bytu. Oprávnění k užívání bytu se vztahuje i na členy domácnosti oprávněné osoby. V případě užívacího práva bytu nemá oprávněný možnost s tímto bytem volně nakládat.

Služebnost bytu může mít také formu práva požívacího. V tomto případě může oprávněný byt pronajímat za nájemné. Zároveň ale nese poživatel náklady na údržbu bytu a musí jej udržovat ve stavu, v jakém jej převzal.

Vlastníkovi bytu je umožněno volně nakládat se služebností nezatíženými částmi domu. „Zároveň vlastník má nejen povinnost, ale i právo pečovat o svou věc a zachovávat si nad ní dohled. Jeho vlastnické právo, jako nejširší právo věčné, zůstává nedotčeno.“

---

<sup>31</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 250

<sup>32</sup> Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1020

*Služebností bytu nesmí být vlastníku domu znemožněn nebo znesnadněn potřebný dohled nad domem.*“<sup>33</sup>

### **3.6 Zánik služebností**

Podle ustanovení uvedených v § 1299 až 1302 OZ služebnosti zanikají trvalou změnou, dohodou, uplynutím doby, smrtí oprávněné osoby.

K zániku může dojít i na základě dalších obecných ustanovení o zániku závazku. K těmto obecným způsobům zániku například patří odstoupení od smlouvy, rozhodnutí orgánu veřejné moci, splnění rozvazovací podmínky, soudní dražba, zánik v rámci insolvenčního řízení.

#### **3.6.1 Zánik trvalou změnou**

K tomuto způsobu zániku služebnosti dochází v situaci, kdy díky trvalé změně věc zatížená služebností již oprávněné osobě nebo panujícímu pozemku nemůže dále sloužit. *„Změna tedy nemůže být přechodná, ale musí být trvalá s tím, že je zřejmé, že v budoucnu nedojde k obnově původního stavu. Zároveň musí být tato trvalá změna příčinou, proč věc zatížená služebností již nemůže tuto funkci plnit a sloužit lepšímu využití panujícího pozemku nebo oprávněné osoby. Takový stav může nastat v případě zániku služebné věci, např. dojde ke zřícení objektu, ztrátě vody ve studni apod.*“<sup>34</sup>

#### **3.6.2 Zánik dohodou**

Zánik služebnosti k nemovité věci je podmíněn jejím výmazem z veřejného seznamu – katastru nemovitostí. Ten je proveden na základě předložené listiny – smlouvy o zrušení služebnosti. *„Služebnost tedy nezaniká dohodou smluvních stran, nýbrž teprve výmazem*

---

<sup>33</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 266

<sup>34</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 269

*z veřejného seznamu. Dohoda smluvních stran o zrušení služebnosti představuje pouze titul pro budoucí zánik služebnosti, tedy pro její výmaz.*<sup>35</sup>

### **3.6.3 Zánik uplynutím doby**

Služebnosti mají zpravidla dlouhodobý charakter a většinou bývají zřizovány na dobu neurčitou. Pokud je služebnost zřízena na dobu určitou, může podle odstavce 2 § 1300 zaniknout dosažením určitého věku nějaké jiné osoby. Protože je v zákoně uvedena „jiná osoba“, nemusí se dosažení věku týkat přímo osoby oprávněné, ale i osoby třetí. „Z dikce odstavce 2 je přitom zřejmé, že toto ustanovení míří na osobní služebnosti zřízené ve prospěch fyzických osob („byla někomu zřízena služebnost“), přičemž z hlediska své povahy se jedná o zvláštní formu rozvazovací podmínky. Jakmile se sjednaná podmínka splní (příslušná osoba dosáhne určitého věku), dojde k zániku služebnosti. Zánik služebnosti může být přitom v případě dovršení určitého věku spojen jak s osobou oprávněnou, tak může být spojen i s věkem osoby třetí v závislosti na formulaci příslušné rozvazovací podmínky.“<sup>36</sup>

### **3.6.4 Spojení vlastnictví věci panující a věci služebné**

V § 1301 OZ se uvádí, že služebnost nezaniká, pokud dojde ke spojení vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě. K jejímu zániku je třeba rozhodnutí vlastníka, zda služebnost zruší nebo ji i nadále ponechá.

Pokud se vlastník nemovitosti rozhodne služebnost zrušit, může takto udělat prohlášením o zániku práva s náležitostmi obdobnými jako při zřizování služebnosti.

### **3.6.5 Zánik smrtí oprávněné osoby**

S konkrétní oprávněnou osobou je spojena osobní služebnost. Pokud zánik osobní služebnosti není sjednán s ohledem na dosažení určitého věku nějaké jiné osoby, zaniká nejpozději smrtí oprávněného, nebo zánikem oprávněné právnické osoby.

---

<sup>35</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 279

<sup>36</sup> Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1039

Zápis služebnosti je katastrálním úřadem vymazán na základě vkladového řízení, jehož součástí je prohlášení, že oprávněná osoba zemřela.

### 3.6.6 Ostatní způsoby zániku služebnosti

Zánik závazku odstoupením od smlouvy upravují znění § 2001 až 2005 OZ. Odstoupit od smlouvy lze, pokud si to strany ujednají, nebo stanoví-li to zákon. Důvodem k odstoupení od smlouvy může být také to, když jedna ze stran podstatným způsobem smlouvu poruší.

Rozhodnutí orgánu veřejné moci může být služebnost zrušena například státním pozemkovým úřadem v rámci pozemkových úprav, a to například kdy je to nezbytně nutné z důvodu ochrany životního prostředí.

Podle znění odstavce 2 § 548 OZ lze zánik práv vázat na splnění podmínky. *„Rozvazovací podmínky se využívají zejména v případech, kdy není možné odhadnout přesně dobu trvání věcného břemene, ale je zájem co nejpřesněji vyjádřit důvod trvání potřeby věcného břemene tak, aby věcné břemeno na jedné straně uspokojilo potřebu oprávněné osoby, na druhé straně nezatěžovalo povinný subjekt zejména z hlediska časového nad rozumnou míru.“*<sup>37</sup> Tímto způsobem může zaniknout například služebnost práva na vodu, která je vědomě zřízena do doby, než bude oprávněná strana připojena na veřejnou vodovodní síť.

## 3.7 Evidence služebností od roku 1993

Po změně politického režimu v roce 1989, kdy již nebylo možné dále vycházet z neúplného obsahu evidence nemovitostí, a pokračovat v jejích nedokonalých principech, nabyt od 1. 1. 1993 účinnosti zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech. Nově zřízený katastr nemovitostí České republiky propojil do jednoho funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru. Státní správu katastru nemovitostí začaly vykonávat zákonem zřízené katastrální úřady. Částečně byl obnoven intabulační princip. Pro smluvní nabývání věcných práv k nemovitostem docházelo vkladem do katastru

---

<sup>37</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 268

nemovitostí. Věcná práva, jejichž nabytí nebylo podmíněno vkladem, se do katastru zapisovala záznamem.

V návaznosti na nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. nabytí 1. 1. 2014 účinností katastrální zákon č. 256/2013 Sb. Tento zákon vrátil do katastru zásady původní pozemkové evidence, zásadu materiální publicity, která chrání dobrou víru v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů v katastru nemovitostí. To znamená, že platí zásada „co je psáno, to je dáno.“ Jinými slovy, co je zapsáno v katastru, je považováno za pravdu, neprokáže-li se opak.

Podle katastrálního zákona zápis všech věcných práv, včetně věcných břemen, podléhá vkladovému řízení. Ačkoliv v OZ se věcná břemena dělí na služebnosti a reálná břemena, v katastru nemovitostí tomu tak není. „*V katastru se nerozlišují věcná břemena, § 11 stanoví, že se do katastru vkladem zapisuje věcné břemeno.*“<sup>38</sup>

Katastr nemovitostí je definován § 1 KatZ jako veřejný seznam, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech. Tento soubor zahrnuje soupis, popis nemovitých věcí a jejich geometrické a polohové určení. Krom jiného jsou obsahem katastru nemovitostí podle znění KatZ také údaje o právech, včetně údajů o vlastnících a oprávněných z jiných práv zapisujících se do katastru.

Zákon navíc zavedl zvýšenou informovanost účastníků řízení, zápis patnácti nových věcných práv k nemovitostem a devatenácti nových poznámek.

---

<sup>38</sup> Barešová, E. Janeček, B. et al. *Katastrální zákon. Komentář*. Wolters Kluwert, Praha, 2015, s. 106



## **4 Vlastní práce**

Praktickou část diplomové práce tvoří analýza dvou případových studií věcných práv odpovídajících služebnostem zapsaných do katastru nemovitostí.

První studie se zabývá pozemkovou služebností inženýrské sítě zasahující do části pozemku. Druhá studie pak osobní služebností užívání rodinného domu a k němu patřících pozemků. V obou studiích jsou rozebrány důvody zřízení služebnosti, postupy nutné k vyhotovení smlouvy a vkladové řízení probíhající na katastrálním úřadě. V případě pozemkové služebnosti je také analyzován postup vyhotovení geometrického plánu pro vymezení průběhu věcného břemene k části pozemku.

Z dat informačního systému katastru nemovitostí České republiky pak vychází výzkum, v němž byl zjišťován počet vkladových řízení týkajících se služebností v působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj. Zároveň byly porovnávány jednotlivé druhy zapisovaných služebností a důvody zamítnutí návrhu na vklad ze strany katastrálního úřadu.

### **4.1 Studie služebnosti inženýrské sítě**

První studie praktické části diplomové práce analyzuje vznik jedné v současné době z nejčastěji zapisovaných služebností do katastru nemovitostí – služebnost inženýrské sítě. Následující kapitoly se věnují důvodu vzniku služebnosti, nutným náležitostem smlouvy o zřízení věcného břemene, problematice vyhotovení geometrického plánu a jednotlivým krokům vkladového řízení v katastru nemovitostí, jejichž výsledkem je zápis věcného břemene v katastru nemovitostí.

V roce 2019 byla v části katastrálního území Rumburk provedena rekonstrukce stávajícího vedení elektrické sítě jejím přeložením dosavadního nadzemního vedení uložení do země. Protože pozemek parcelní č. 2335/1, do kterého byl nový kabel určený k přenosu elektrické energie uložen, není ve vlastnictví provozovatele inženýrské sítě, v tomto případě a.s. ČEZ Distribuce, bylo nutné z důvodu zřízení, provozování, možných oprav a údržby distribuční soustavy na tomto pozemku zřídit služebnost inženýrské sítě.

#### 4.1.1 Příprava vybudování inženýrské sítě

Samotnému vkladovému řízení, jehož výsledkem je zápis služebnosti do katastru nemovitostí, předchází příprava a pak samotná realizace stavby vedení inženýrské sítě. V komunikaci s vlastníky dotčených nemovitostí zpravidla **investora** zastupuje jím pověřený subjekt. Ten nejprve vlastníky nemovitostí, případně ostatní oprávněné z jiných věcných práv, kontaktuje průvodním dopisem, ve kterém jsou uvedeny **informace o plánované stavbě** inženýrské sítě, postupu uzavírání smluv, s uvedením kontaktů pro případ dotazů. Přílohou k tomuto dopisu je kopie katastrální mapy se zakresleným průběhem stavby, informace o vlastnících pozemků dotčených stavbou a v případě zastoupení také plná moc investora stavby.

Prvním krokem v přípravě stavby je vytvoření záměru, který by měl být v souladu s územním plánem obce. Projektant stavby zakreslí linii inženýrské sítě do platné katastrální mapy a podle čísel parcel zjistí vlastnické vztahy k dotčeným pozemkům. Od toho se pak odvíjí další stavební řízení a jednání o zřízení služebnosti. Proto je důležitá v katastrální mapě správná identifikace pozemků dotčených předpokládanou stavbou.

Po vyhotovení projektu stavby dochází k prvnímu **jednání s vlastníky** dotčených pozemků, jsou projednávány detaily **umístění stavby** a její napojení do budov. Stavba trasy inženýrské sítě je také projednávána s orgány veřejné správy.

Když je stavba ze strany vlastníků pozemků a orgánů veřejné správy odsouhlasena, je s vlastníky pozemků uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene. Ve smlouvě je uvedeno předpokládané omezení nemovitosti, výše náhrady za omezení vlastnického práva a do kdy bude smlouva o věcném břemenu uzavřena. Smlouva o zřízení věcného břemene je uzavřena až po samotné realizaci stavby.

#### 4.1.2 Smlouva o zřízení věcného břemene

Protože služebnost k nemovitostem podléhá zápisu do katastru nemovitostí (viz kapitola 3.3.1 diplomové práce) byla po samotném zhotovení stavby vedení inženýrské sítě ze strany zprostředkovatele vyhotovena smlouva o zřízení věcného břemene, která má následující ujednání:

- **Účastníci smlouvy**

**Vlastník pozemku jako povinný** ze služebnosti, **zřizovatel inženýrské sítě jako oprávněný** ze služebnosti, společnost zastupující na základě plné moci oprávněného ze služebnosti. Všechny tři osoby jsou ve smlouvě absolutně určitě identifikovány názvem vlastníka pozemku jako strany povinné (Město Rumburk), názvem zřizovatele inženýrské sítě jako strany oprávněné (ČEZ Distribuce, a. s.), názvem strany zastupující stranu oprávněnou (GEZ, spol. s r. o.), adresou jejich sídel, identifikačním čísly osob, zástupci stran – v případě Města Rumburk uveden starosta města, v případě společnosti GEZ jednatelka firmy.

- **Úvodní ustanovení**

Jednoznačná identifikace pozemku, který je zatížen služebností. Katastrální území Rumburk a parcelní číslo pozemku 2335/1. Jako doplňující informace je uveden list vlastnictví č. 2298, na kterém je předmětná parcela v katastru nemovitostí zapsána, druh pozemku ostatní plocha a způsob jeho využití ostatní komunikace.

Informace o tom, že oprávněná společnost je provozovatelem distribuční soustavy na daném území. Ta je provozována **ve veřejném zájmu**, a že v případě zatížení cizí nemovitosti je provozovatel distribuční soustavy povinen k nemovitosti zřídit věcné břemeno – služebnost.

Smlouva je uzavřena v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene – služebnosti a smlouvou o právu provést stavbu.

- **Předmět smlouvy**

Předmětem Smlouvy je zřízení a vymezení věcného břemene – služebnosti – zřízení umístění a provozování zařízení distribuční soustavy podle § 25 odstavce 4 energetického zákona a ve smyslu obecných ustanovení o služebnosti podle § 1257 až 1266 občanského zákoníku.

Ve smlouvě je uvedeno vyjádření vůle vlastníka pozemku zřídit ke služebnímu pozemku služebnost inženýrské sítě.

Prohlášení povinné strany, že není žádným způsobem omezena v právu zřídit k dotčené nemovitosti věcné břemeno, a že dotčená nemovitost není zatížena žádnými právními vadami, které by bránily zřízení a výkonu věcného břemene.

- **Specifikace věcného břemene**

Dohoda o zřízení práva odpovídající věcnému břemeni. Je sjednán rozsah služebnosti, který je vymezen geometrickým plánem č. 3600-573/2019, a který je nedílnou součástí smlouvy.

Ujednání, že věcné břemeno, zřízené touto smlouvou, se sjednává jako časově neomezené a zaniká v případech stanovených zákonem.

- **Další práva**

V této části smlouvy jsou uvedena konkrétní práva a povinnosti vyplývající ze služebnosti. Ze sjednaného rozsahu služebnosti vyplývají práva pro oprávněného a povinnosti pro povinného tak, aby v budoucnu nemohlo dojít ke sporu mezi stranami v otázce rozsahu služebnosti.

Jedná se především o právo strany oprávněné na vlastní náklady zřídit na služebném pozemku inženýrskou síť a tu pak provozovat a udržovat, možnost provádět její úpravy z důvodu modernizace. Také jsou zde uvedeny povinnosti vlastníka služebného pozemku zdržovat se jednání vedoucího k ohrožení vybudované inženýrské sítě a po předchozí domluvě jeho povinnost umožnit přístup straně oprávněné k provádění prohlídek a údržby inženýrské sítě.

- **Cena a platební podmínky**

Věcné břemeno podle této smlouvy se zřizuje úplatně. Je zde uveden způsob jednorázové náhrady a její výše 1210 Kč.

- **Vklad do katastru nemovitostí**

Ujednání o sepsání návrhu na vklad, kdo na katastrálním úřadě návrh na vklad podá, o součinnosti v průběhu vkladového řízení a úhradě správního poplatku souvisejícího s podáním návrhu na vklad.

- **Ostatní ujednání**

Ujednání o ochraně osobních údajů stran.

Ujednání o tom, že smlouva byla sepsána v třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží strana povinná a strana oprávněná. Jeden stejnopis bude stranou povinnou použit pro účely příslušného řízení o povolení vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí.

- **Závěrečná ujednání**

Prohlášení smluvních stran, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a

srozumitelně, ne za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Dále jsou zde uvedeny podmínky, za kterých může být smlouva změněna nebo doplněna.

Závěr smlouvy je opatřen ověřenými podpisy smluvních stran a dnem, kdy a kde byla podepsána. Úřední ověření podpisů lze nechat provést na kontaktních místech CzechPoint, matrikách obecních úřadů, advokátem, notářem.

### 4.1.3 Geometrický plán

Vzhledem k tomu, že služebností je dotčena pouze část pozemku parcelní č. 2335/1, katastrální území Rumburk, bylo nutné vyhotovit geometrický plán pro vymezení rozsahu průběhu věcného břemene k části pozemku.

#### 4.1.3.1 Náležitosti geometrického plánu

Podle znění § 2 písmene j) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen KatZ), je „*geometrickým plánem technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých, má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací.*“<sup>39</sup>

Geometrický plán je výsledkem zeměměřičských činností provedených v terénu. V § 79 KatV je uveden výčet důvodů pro jeho vyhotovení. K nejčastějším **důvodům vyhotovení geometrického plánu** patří rozdělení pozemku, změna hranic pozemku, vyznačení nebo změna obvodu budovy, která je hlavní stavbou na pozemku a také **vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku**. Pokud by zřízované věcné břemeno zatěžovalo celý pozemek, nebylo by nutné geometrický plán vyhotovovat.

Jak uvádí Bumba<sup>40</sup>, geometrický plán navrhuje určitou změnu, která má být zobrazena v katastrální mapě. To znamená, že by měl vyjadřovat stav parcel před změnou a po změně tak, aby byla dostatečně znázorněna podstata změny, ke které došlo.

Geometrický plán by měl sloužit jako **technický podklad** pro vyhotovení právní listiny a měl by být její nedílnou součástí při vkladu do katastru nemovitostí. Proto by měl

---

<sup>39</sup> § 2 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

<sup>40</sup> Bumba, J., Kocáb, M. *Geometrický plán. 2. doplněné a přepracované vydání*. Praha: Leges, s. r. o., 2011, s. 54

být s každým stejnopisem právní listiny neoddělitelně spojen jeho originál, případně jeho ověřená kopie. Kopii geometrického plánu je oprávněn ověřit pouze úředně oprávněný zeměměřický inženýr.

Dle Bumby<sup>41</sup> musí být geometrický plán vyhotoven **čitelně, zřetelně, včetně záruky jeho stálosti a schopnosti reprodukce**. Podle platné katastrální vyhlášky musí být vyhotoven v základním formátu A4 v rámci jednoho souboru. V případě geometrických plánů vyhotovených pro vymezení věcného břemene z důvodu zaměření linie inženýrské sítě velkého rozsahu je často nutné vyhotovit geometrický plán ve větším formátu. Podle KatV lze tak až do formátu A1. Je ale nutné geometrický plán vyhotovit tak, aby bylo možné jej v listinné podobě do základního formátu složit a zároveň aby toto složení jeho jednotlivých částí po spojení s listinou nebránilo jeho prohlížení. Analyzovaná služebnost zasahovala pouze do dvou pozemků různých vlastníků, proto byl geometrický plán vyhotoven ve formátu dvakrát A4.

Geometrický plán č. 3600-573/2019 vyhotovený pro vymezení rozsahu skupiny věcných břemen má následující části:

- **Popisové pole**

V popisovém poli je uveden účel vyhotovení geometrického plánu. Jeho číslo, skládající se z čísla záznamu podrobného měření změn, čísla zakázky a letopočtu. Jméno, příjmení, adresa vyhotovitele. Název okresu, obce a katastrálního území, kde se dotčené parcely nacházejí. Údaje o ověření a potvrzení geometrického plánu.

---

<sup>41</sup> Bumba, J., Kocáb, M. *Geometrický plán. 2. doplněné a přepracované vydání*. Praha: Leges, s. r. o., 2011, s. 115

**Obrázek č. 1: Popisové pole geometrického plánu**

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b>  <i>vymezení rozsahu skupiny věcných břemen</i>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: <i>Ing. Ladislav Kovář</i>		Jméno, příjmení:		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>221/1995</i>		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:		
	Dne: <i>7.7.2019</i> Číslo: <i>1010/2019</i>		Dne: Číslo:		
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.			
Vyhotovitel: <i>Ing. Ladislav Kovář Nerudovg 631 47001 Česká Lípa</i>	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.		
Číslo plánu: <i>3600-573/2019</i>	KÚ pro Ústecký kraj KP Rumburk Bc. Daniel Mašek PGP-454/2019-531 2019.07.10 11:26:09 CEST				
Okres: <i>Děčín</i>					
Obec: <i>Rumburk</i>					
Kat. území: <i>Rumburk</i>					
Mapový list: <i>Varnsdorf 8-4/23</i>					
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: -----					

Zdroj: Informační systém katastru nemovitostí

- Výkaz dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí**

Zde jsou uvedeny vybrané údaje souboru popisných informací katastru nemovitostí o změnou dotčených pozemcích. V případě geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku jsou ve výkazu uvedeny pouze parcelní čísla dotčených parcel č. 2334/8, 2335/1 a listy vlastnictví č. 3619, 2298, na kterých jsou parcely v katastru nemovitostí zapsány. Tyto údaje musí odpovídat aktuálnímu stavu katastru nemovitostí. Druhy pozemků parcel a jejich evidované výměry v případě geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku uvedeny nejsou.

**Obrázek č. 2: Výkaz dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí**

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
											ha	m <sup>2</sup>	
2334/8 2335/1										2334/8 2335/1	3619 2298		

Oprávněný : ČEZ Distribuce a.s. Děčín

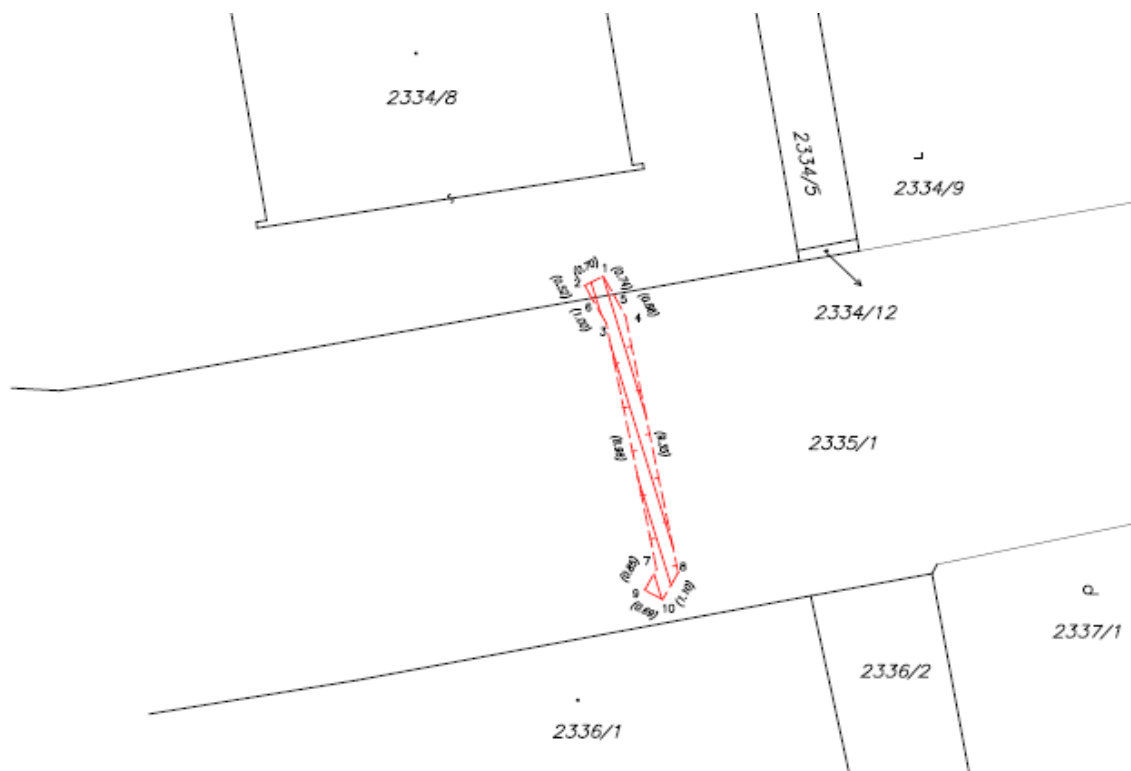
Druh věcného břemene : právo uložení energetického zařízení

Zdroj: Informační systém katastru nemovitostí

- **Grafické znázornění**

V grafickém znázornění je zobrazen platný stav mapy katastru nemovitostí, doplněný o znázornění změny. V případě věcného břemene mapovou značkou pořadové číslo 2.28 podle znění přílohy č. 10.3 KatV červené barvy s orientací směrem do části pozemku zatížené věcným břemenem a s uvedením délek mezi nově zaměřenými body. Hranice rozsahu věcného břemene, která je totožná s hranicí parcelní se do geometrického plánu nevyznačuje. Hranice rozsahu věcného břemene, která vede přes parcelní hranici tuto hranici nedělí. Plocha vyznačeného věcného břemene je v geometrickém plánu zvýrazněna šrafováním červenou barvou.

**Obrázek č. 3: Grafické znázornění geometrického plánu**



Zdroj: Informační systém katastru nemovitostí

- **Seznam souřadnic**

V seznamu souřadnic jsou uvedeny čísla bodů nové hranice včetně jejich souřadnic v systému jednotné trigonometrické sítě katastrální a kódu kvality bodů.



## Obrázek č. 4: Seznam souřadnic geometrického plánu

*Seznam souřadnic (S–JTSK)*

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
1	720894.38	948801.55	3			
2	720895.00	948801.88	3			
3	720894.28	948803.22	3			
4	720893.62	948802.98	3			
5	720894.03	948802.20	3			
6	720894.76	948802.34	3			
7	720892.57	948812.04	3			
8	720891.83	948812.16	3			
9	720892.97	948812.79	3			
10	720892.36	948813.12	3			

Zdroj: Informační systém katastru nemovitostí

Podle znění přílohy č. 17 KatV se požadavky na vyhotovení geometrického plánu na zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni v porovnání s ostatními geometrickými plány v několika bodech liší. Ve výkazu dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí nejsou uvedeny údaje o výměrách, druzích pozemků, neuvádějí se zde nové parcely. Oproti geometrickým plánům vyhotovených například pro rozdělení pozemku je tedy jejich vyhotovení jednodušší. Pokud je ale v rámci rozdělení pozemku nutné zaměřit i průběh věcného břemene, například služebnost cesty na části nově odděleného pozemku, je nutné, aby takto vyhotovený geometrický plán splňoval i požadavky související právě s vyhotovením geometrického plánu pro rozdělení pozemku.

### 4.1.3.2 Vyhotovení geometrického plánu

Podle znění zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví, mohou zeměměřické činnosti vykonávat pouze odborně způsobilé osoby – fyzické osoby s ukončeným středoškolským nebo vysokoškolským zeměměřickým vzděláním. Podle znění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání je výkon zeměměřických činností živností vázanou s požadovanou odbornou způsobilostí.

Vyhotovitel geometrického plánu č. 3600-573/2019 Ing. Ladislav Kovář musel při jeho vyhotovování vycházet z platných údajů katastru nemovitostí. „Závazným podkladem pro vyhotovení geometrického plánu jsou údaje souboru geodetických informací a souboru

popisných informací informačního systému katastru nemovitostí. Dalšími podklady jsou výsledky šetření a měření uložené v měřické dokumentaci a grafické operáty dřívějších evidencí.“<sup>42</sup> V rámci součinnosti poskytnul katastrální úřad vyhotoviteli geometrického plánu bezplatně elektronicky podklady ve formě výměnného formátu. V případě nutnosti je možné také vyhotoviteli poskytnout kopie z dokumentace, která je založena na katastrálním úřadu. V případě vyhotovení uvedeného geometrického plánu pro účel vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku katastrální úřad přidělil číslo záznamu podrobného měření změn, který je spolu s geometrickým plánem výsledkem zeměměřických činností. Toto číslo tvoří první část čísla geometrického plánu a je pro dané katastrální území jedinečné.

Po provedených zeměměřických činnostech v terénu spočívajících v zaměření průběhu vedení inženýrské sítě, včetně jejího ochranného pásma, vyhotovitel geometrického plánu zpracoval data získaná tímto měřením a vyhotovil geometrický plán.

#### 4.1.3.3 Ověření geometrického plánu

Vyhotovený geometrický plán v elektronické podobě byl poté podle znění § 12 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví, a § 48 KatZ ověřen, že svými náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům. Toto ověření provedl Ing. Ladislav Kovář, osoba úředně oprávněná pro ověřování výsledků zeměměřických činností, tzv. úředně oprávněný zeměměřický inženýr. Ověření bylo provedeno tak, že ověřovatel geometrický plán v počítačovém souboru PDF podepsal uznávaným elektronickým podpisem, připojil k němu kvalifikovaný certifikát včetně kvalifikovaného elektronického časového razítka. V popisovém poli geometrického plánu v části pro údaje o ověření pak uvedl své jméno, příjmení, číslo 221 položky ze seznamu ověřovatelů, číslo ověření 1010/2019, datum ověření a doložku „*Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům*“.

Ověřením geometrického plánu je **úředně oprávněný zeměměřický inženýr** zodpovědný za veškeré vady, které mohou být v budoucnu příčinou jeho nepoužitelnosti. Tato zodpovědnost nezaniká předáním geometrického plánu objednateli, a ani později například při vyhotovování smluv o zřízení věcného břemene nebo po jeho zápisu do katastru nemovitostí.

---

<sup>42</sup> § 80 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška

#### 4.1.3.4 Potvrzení geometrického plánu

Po ověření geometrického plánu požádal jeho ověřovatel katastrální úřad o **souhlas s očíslováním parcel**. Tento krok katastrálního úřadu se nazývá potvrzení geometrického plánu. V rámci potvrzování provedl katastrální úřad kontrolu věcných a formálních náležitostí geometrického plánu a záznamu podrobného měření změn, kontrolu dodržení přesnosti zeměměřických činností a náležitostí výpočetních prací. To znamená, že nebyl zkontrolován pouze souhlas s očíslováním parcel, ale byl proveden širší přezkum geometrického plánu v rozsahu, který stanovuje znění KatV.

Protože nebyly katastrálním úřadem v geometrickém plánu zjištěny zjevné vady, které by byly na překážku provedení zápisu geometrického plánu do katastru nemovitostí, případně by na základě zjištěných vad došlo k zápisu chybných údajů do katastru nemovitostí, katastrální úřad geometrický plán potvrdil. Potvrzení bylo provedeno pověřeným zaměstnancem katastrálního úřadu tím způsobem, že geometrický plán jím byl podepsán elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu a opatřen časovým razítkem. Ze strany katastrálního úřadu byl pak elektronickou cestou takto ověřený a potvrzený geometrický plán zaslán jeho ověřovateli a ten jej pak v tištěné podobě předal objednavateli.

Pokud by geometrický plán z důvodu nalezení chyby bránící jeho potvrzení nebyl potvrzen, obdržel by jeho ověřovatel od katastrálního úřadu výpis s výčtem nalezených závad, které by bylo nutné odstranit.

V rámci řízení „*potvrzení geometrického plánu*“ byl s využitím ověřovatelem geometrického plánu podaného výměnného formátu katastrálním úřadem také vyhotoven **návrh změn**. Protože byl geometrický plán vyhotoven pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, nemění dle vyhotoveného návrhu údaje v souboru popisných informací katastru nemovitostí, ale pouze v souboru geodetických informací – v mapě katastru nemovitostí. V tomto případě návrh změn spočívá v zobrazení nově určených bodů tvořících lomové body průběhu hranice věcného břemene a mapové značky pořadové číslo 2.28 podle znění přílohy č. 10.3 KatV pro zobrazení hranice rozsahu věcného břemene.

#### 4.1.4 Vkladové řízení

Vznik služebností, které se týkají nemovitostí, je podmíněn jejich zápisem do katastru nemovitostí.

Protože byly ze strany oprávněné a povinné ze služebnosti připraveny veškeré listiny nutné pro vkladové řízení bylo možné na katastrálním úřadě podat návrh na vklad. Především v zájmu strany oprávněné ze služebnosti je podat návrh na vklad co nejdříve.

Připravená smlouva o zřízení věcného břemene musí splňovat náležitosti uvedené v kapitole 4.1.2 diplomové práce.

Geometrický plán musí být ověřen a potvrzen. Bumba<sup>43</sup> uvádí, že **geometrický plán nemá** žádnou stanovenou **dobu své platnosti**. Podmínkou ale je, že údaje uvedené ve výkazu dosavadního stavu údajů katastru nemovitostí budou v souladu s údaji v katastru nemovitostí a zároveň jeho grafické znázornění dosavadního stavu bude v souladu s obsahem mapy katastru nemovitostí. Takto vyhotovený geometrický plán lze pak podat k zápisu do katastru nemovitostí kdykoliv po celou dobu, kdy bude uvedený soulad trvat.

##### 4.1.4.1 Příjem podání návrhu na vklad

Podání návrhu na vklad bylo osobně doručeno místně příslušnému Katastrálnímu pracovišti Rumburk. Návrh na vklad ale mohl být podán na jakémkoliv katastrálním pracovišti daného Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj. Pokud by k podání došlo u jiného katastrálního úřadu, který by nebyl místně příslušný, bylo by toto podání bezodkladně postoupeno usnesením příslušnému katastrálnímu úřadu.

Doručené podání bylo zaevidováno a průběh řízení byl postupně zaznamenáván v protokolu o řízení. Podání učiněné na katastrálním úřadu je nutné posuzovat podle skutečného obsahu, a nikoliv podle označení podání. Podle znění § 11 KatZ se věcné břemeno do katastru nemovitostí zapisuje vkladem. Protokol o vkladu proto vedl katastrální úřad v informačním systému katastru nemovitostí jako „*řízení V*“.

Po založení protokolu řízení byl katastrálním úřadem vyhotoven spis, resp. spisový obal, do kterého byla vložena všechna podání – návrh na vklad, smlouva o zřízení věcného břemene, geometrický plán, plná moc. Do spisu je dále možné vkládat další dokumenty,

---

<sup>43</sup> Bumba, J., Kocáb, M. *Geometrický plán. 2. doplněné a přepracované vydání*. Praha: Leges, s. r. o., 2011, s. 78

protokoly vztahující se k danému řízení. Obsah spisu je veden chronologicky, kdy každá jeho část je označena číslem pořadí, původcem, jejím stručným obsahem, datem doručení a vložení do spisu. Spisový obal byl katastrálním úřadem opatřen spisovou značkou, která je tvořena písemným označení řízení „V“, pomlčkou, číslem řízení, podlomením, číslem letopočtu zahájení řízení, pomlčkou a kódem katastrálního pracoviště – V-2547/2019-531. Na spisovém obalu byly dále uvedeni **účastníci řízení, předmět řízení, druh právní listiny, den včetně hodiny a minuty podání.**

V probíhajícím řízení sp. zn. V-2547/2019-531 pak byly v informačním systému katastru nemovitostí prováděny jednotlivé operace, kterými byl měněn stav tohoto řízení. Operací bylo vždy v řízení vyznačeno, kdy a kým byla daná operace provedena a co touto operací bylo v řízení provedeno – například založení řízení.

#### **4.1.4.2 Návrh na vklad**

Řízení o povolení vkladu bylo zahájeno na základě návrhu podaného **na stanoveném formuláři**. Vzor formuláře definuje vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Podle znění § 14 KatZ obsahoval tyto náležitosti:

- Označení příslušného katastrálního úřadu, v jehož obvodu je nemovitost, které se smlouva, dohoda nebo jiná listina týká – *Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.*
- Účastníci řízení, tzn. ti, jejichž právo v případě zřízení služebnosti inženýrské sítě vzniká nebo se omezuje. Právnícké osoby, oprávněná a povinná ze služebnosti, označené názvem ČEZ Distribuce a. s., Město Rumburk, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno.
- Označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána – parcela č. 2335/1, katastrální území Rumburk, návrh vkladu věcného břemene, včetně stručného popisu.
- Podpis navrhovatele, jednatelky společnosti GEZ, tzn. společnosti zastupující v řízení stranu oprávněnou.

K vyplněnému formuláři návrhu na vklad byly přiloženy dokumenty, na základě kterých, měla být do katastru nemovitostí požadovaná změna zapsána – právo. Podle znění § 15 KatZ byly těmito **přílohami návrhu na vklad**:

- Listina v jednom vyhotovení – smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti č. IV-12-4016708/VB002 a č. VB/2019/23 ze dne 13. 9. 2019, na základě které, by mělo být zapsáno právo do katastru nemovitostí.
- Jako neoddělitelná část listiny úředně ověřený stejnopis geometrického plánu č. 3600-573/2019 pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, neboť se zřizuje služebnost pouze k části pozemku.
- Plná moc zřizovatele inženýrské sítě ČEZ Distribuce a. s. pro zmocněnce GEZ, spol. s r.o.

Podle položky č. 120 přílohy zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, byl za přijetí návrhu na vklad vybrán správní poplatek ve výši 1000,- Kč.

O zahájení vkladového řízení katastrální úřad bezodkladně uvědomil účastníka řízení, který **návrh na vklad nepodepsal (Město Rumburk)** o tom, jakých práv se zahájené řízení týká a na základě jaké listiny je řízení vedeno.

#### **4.1.4.3 Vyznačení plomby v katastru nemovitostí**

Povinností katastrálního úřadu je nejpozději následující pracovní den poté, co bylo vkladové řízení zahájeno, u všech nemovitostí dotčených návrhem na vklad vyznačit v katastru nemovitostí **tzv. plombu**. Ta podává informaci, že byl podán návrh na vklad do katastru nemovitostí. Tzn., že **právní vztahy jsou dotčeny změnou**.

Protože právní účinky zápisu do katastru nemovitostí se vztahují zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad, je vyznačení plomby u dotčených nemovitostí důležitým krokem. Pokud by například byla uzavřena smlouva o převodu nemovitosti podle údajů v katastru nemovitostí zatím nezatížené věcným právem k věci cizí, ke které by ale byl již podán návrh na vklad věcného břemene, uzavře tím smlouvu k zatížené nemovitosti. Podmínkou je, že bude vklad o věcném břemeni povolen. Díky vyznačené plombě tak nemůže nabyvatel tvrdit, že o zatížení věcným břemenem nebyl informován.

O vyznačení plomby má katastrální úřad povinnost nejpozději následující pracovní den o jejím vyznačení informovat účastníky řízení, jejichž práva zapsaná v katastru nemovitostí se podaným návrhem omezují. V řízení tak byl vyrozuměn vlastník služebného pozemku Město Rumburk.

#### **4.1.4.4 Povolení návrhu na vklad**

Poté, co katastrální úřad splnil svoji povinnost vyrozumět účastníka řízení o jeho zahájení a vyznačení plomby, začala běžet **dvacetidenní lhůta**, po které je možné vklad povolit. V průběhu této dvacetidenní doby katastrální úřad provedl přezkum vkladové listiny. V rámci toho vyhodnotil, zda jsou splněny podmínky, které nebrání povolení vkladu. Přezkum vkladové listiny závisí na tom, o jakou listinu se jedná. V případě zápisu věcného břemene do katastru nemovitostí katastrální úřad u vkladové listiny především kontroloval, jestli je v listině služebností zatížená nemovitost označena podle znění § 8 KatZ písm. a) požadovaným způsobem jako parcela č. 2335/1 v katastrálním území Rumburk. Zda je vkladová listina po obsahové stránce v souladu s údaji v návrhu na vklad, tzn. že v obojím je uvedeno zřízení věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě k danému pozemku. Také se kontroluje, zda je právní jednání učiněno v předepsané písemné formě a jestli navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí, neboť zápisy práv v něm musí na sebe vzájemně navazovat.

V návrhu na vklad lze objevit **dva druhy vad – odstranitelné a neodstranitelné**. Pokud se jedná o chybu odstranitelnou, například není ověřen podpis nebo doposud nebyl zaplacen správní poplatek, katastrální úřad vyzve navrhovatele, aby podání ve stanovené lhůtě doplnil. Pokud katastrální úřad v rámci přezkumu zjistí chyby bránící povolení vkladu, které jsou neodstranitelné, to znamená, že podmínky pro povolení vkladu nejsou splněny, tak návrh na vklad zamítne. Mezi nejčastější neodstranitelné vady patří ty, ze kterých je zřejmé, že navrhovaný vklad nenavazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí.

Protože podaný **návrh na vklad splňoval podmínky uvedené v § 17 zákona č. 256/2013 Sb., byl povolen**. Toto bylo v informačním systému katastru nemovitostí zaznamenáno operací „Rozhodnutí o řízení ve věci – Předání vkladu k aktualizaci.“ Spis byl poté předán k vyznačení budoucího stavu údajů katastru.

#### 4.1.4.5 Předání vkladu k aktualizaci

Dalším krokem vkladového řízení bylo podle údajů uvedených ve smlouvě o zřízení věcného břemene **vyznačení návrhu změn právních vztahů** v souboru popisných informací katastru nemovitostí a **návrhu změn údajů v souboru geodetických informací** s využitím návrhu změn vyhotoveného již při potvrzování geometrického plánu č. 3600-573/2019 (viz kapitola 4.1.3.4).

Protože při pořizování návrhu budoucího stavu údajů katastru nebyly zjištěny žádné vady a tento návrh byl tak vyhotoven, v informačním systému katastru nemovitostí byla provedena operace o pořizování budoucího stavu údajů katastru „Aktualizace – Změny navržený“ a spis předán k formální a věcné kontrole. Pokud by návrh proveden nebyl nebo by zatím zůstal rozpracován, vyznačila by se v řízení operace „Aktualizace – Návrh změn nenavržený“, případně „Aktualizace – Přerušování návrhu změny“.

Po vyhotovení navrženého budoucího stavu provedl zmocněný zaměstnanec katastrálního úřadu jeho kontrolu. Z důvodu vyloučení vzniku chyby musela být kontrola provedena jiným zaměstnancem, než který vyhotovil samotný návrh budoucího stavu. Protože kontrolou v budoucím navrženém stavu nebyla zjištěna chyba bránící zápisu do katastru nemovitostí, byla tato skutečnost v informačním systému katastru nemovitostí vyznačena příslušnou operací v řízení „Kontrola budoucího stavu – Odsouhlasení budoucího stavu“. V případě zjištění chyby v návrhu by byla naopak vyznačena operace „Kontrola budoucího stavu – Zamítnutí budoucího stavu“.

#### 4.1.4.6 Rozhodnutí o povolení vkladu a vklad do katastru nemovitostí

Po uplynutí dvacetidenní lhůty od odeslání informace, že byla vyznačena plomba, zkontroloval katastrální úřad, jestli návrh na vklad neztratil své právní účinky, či nenastala nějaká jiná skutečnost mající vliv na podmínky pro povolení vkladu ke dni podání návrhu na vklad. Protože katastrální úřad nic takového nezjistil, rozhodnul o tom, že **vklad provede**. Rozhodnutí o povolení vkladu bylo v řízení zaznamenáno operací „Rozhodnutí o řízení ve věci – Rozhodnutí o povolení vkladu“. *„Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani*



*žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.*“<sup>44</sup>

Po provedeném vkladu doručil katastrální úřad všem účastníkům řízení vyrozumění o provedeném vkladu. Toto vyrozumění je katastrální úřad povinen odeslat nejpozději do pěti pracovních dnů od provedení vkladu. Přestože byl účastník řízení a. s. ČEZ Distribuce v řízení zastoupen zmocněncem spol. s r.o. GEZ, bylo toto vyrozumění doručeno i jemu. V řízení je o odeslání vyrozumění o provedeném vkladu provedena operace „Obeslání – Vyrozumění o provedení vkladu“.

Podle znění odstavce 3 § 26 KatV katastrální úřad ve vyrozumění o provedeném vkladu uvedl:

- „a) název katastrálního úřadu,*
- b) název, adresu a kontaktní údaje katastrálního pracoviště,*
- c) text „Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí“,*
- d) spisovou značku řízení,*
- e) datum vydání rozhodnutí katastrálního úřadu nebo údaj o tom, že vklad byl povolen soudem, údaj o okamžiku právních účinků vkladu, údaj o datu provedení vkladu, označení listiny, na základě které, byl vklad proveden, a*
- f) výpis provedených změn, který obsahuje změnou dotčené údaje výpisu z katastru před vkladem a po vkladu s rozlišením vymazaných a nových údajů.*“<sup>45</sup>

Po provedeném vkladu bylo vkladové řízení ukončeno operací „Ukončení řízení – Ukončení řízení“.

#### **4.1.4.7 Údaje evidované v souboru popisných informací**

Jednou z forem poskytování údajů z katastru nemovitostí je podle znění § 3 odstavce b) zákona č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, výpis ze souboru popisných informací katastru nemovitostí. Tento výpis je veřejnou listinou prokazující stav dané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí k okamžiku vyhotovení. Podle znění § 23 KatV je list vlastnictví evidenční jednotkou, která je založena pro skupinu nemovitostí v rámci jednoho vlastnictví a katastrálního území. List vlastnictví je rozdělen do sedmi

---

<sup>44</sup> § 18, odstavec 4, zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

<sup>45</sup> § 26, odstavec 3, vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška

částí A, B, B1, C, D, E, F, obsahuje také informaci o tom, že se jedná o list vlastnictví, okres, obec, katastrální území, číslo listu vlastnictví a informaci, v jaké číselné řadě jsou pozemky vedeny. Protože výpis z katastru nemovitostí je listinou veřejnou, je nutné jej opatřit otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, podpisem oprávněné osoby, která tento výpis vyhotovila, datem vyhotovení, spisovou značkou řízení a informací o úhradě správního poplatku.

Provedením vkladu bylo do části C listu vlastnictví, která je určena pro věcná práva zatěžujících nemovitosti uvedené v části B listu vlastnictví, zapsáno věcné břemeno inženýrské sítě. V části C listu vlastnictví jsou tak evidovány následující údaje:

- Obsah práva s jeho stručným popisem včetně údajů o geometrickém plánu, kterým byl vymezen rozsah věcného břemene, pokud bylo věcné břemeno zřízeno k části pozemku – *věcné břemeno zřizování a provozování vedení – vstupovat a vjíždět na pozemek v rozsahu geometrického plánu č. 3600-573/2019.*
- Údaje o oprávněné osobě, ve prospěch které, je věcné břemeno zřízeno, včetně adresy sídla společnosti a identifikačního čísla osoby – *ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV – Podmokly, 40502 Děčín, IČO: 24729035.*
- Údaje o nemovitosti zatížené věcným břemenem – *parcela č. 2335/1.*
- Listina, na základě které, bylo věcné břemeno zřízeno, včetně právních účinků zápisu a data provedení zápisu do katastru nemovitostí – *Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná č. IV-12-4016708/VB002 a č. VB/2019/23 ze dne 13. 9. 2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13. 9. 2019 10:00:50. Zápis proveden dne 8. 10. 2019.*
- Spisová značka řízení V-2547/2019-531.

## Obrázek č. 5: Část C listu vlastnictví

---

---

C	Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
Typ vztahu	
<hr/>	
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	
- vstupovat a vjíždět na pozemek v rozsahu geometrického plánu č. 3600-573/2019	
Oprávnění pro	
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035	
Povinnost k	
Parcela: 2335/1	
Listina	Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-4016708/VB002 a č. VB/2019/23 ze dne 13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2019 10:00:50. Zápis proveden dne 08.10.2019.
Pořadí k	13.09.2019 10:00
	V-2547/2019-531

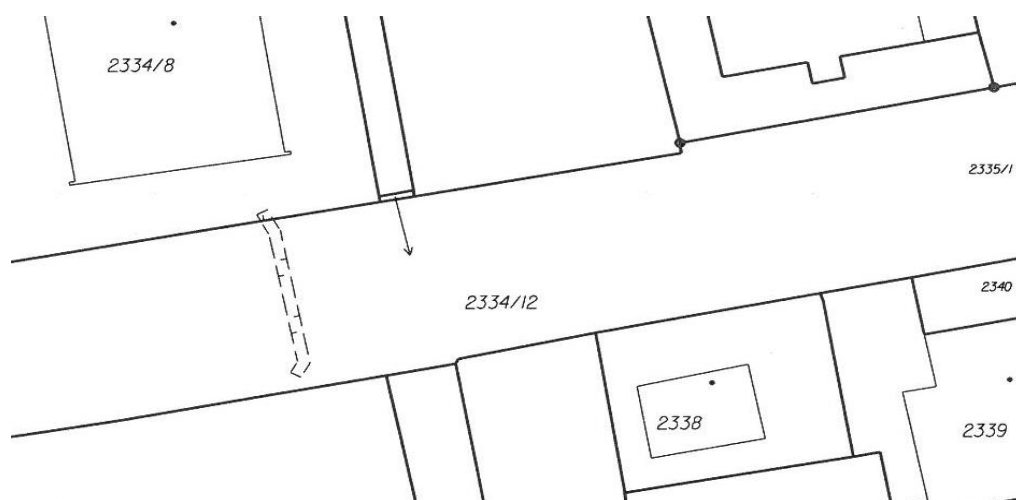
Zdroj: Informační systém katastru nemovitostí

### 4.1.4.8 Údaje evidované v souboru grafických informací

Katastrální mapa je podle znění § 2 odstavce i) KatZ **polohopisnou mapou velkého měřítká** zobrazující všechny pozemky včetně jejich popisu, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí, katastrální území a další prvky polohopisu. K prvkům polohopisu podle znění § 5 KatV patří, kromě jiného, také zobrazení hranic rozsahu věcného břemene k části pozemku. Způsob zobrazení této hranice je uveden v příloze č. 10.3 KatV.

Provedením vkladu byl v souboru grafických informací, v mapě katastru nemovitostí proveden zákres věcného břemene:

**Obrázek č. 6: Mapa katastru nemovitostí**



Zdroj: Informační systém katastru nemovitostí

## **4.2 Studie osobní služebnosti užívání**

Druhá studie praktické části diplomové práce analyzuje vznik osobní služebnosti užívání pozemku parcelní č. 2012, pozemku parcelní č. 2013/1, pozemku parcelní č. 2013/2 a pozemku parcelní č. 2013/3, stavby rodinného domu číslo popisné 1407, který je součástí pozemku parcelní číslo 2012, vše v katastrálním území Rumburk.

Analýza vkladového řízení s ohledem na předchozí studii provedena není.

### **4.2.1 Smlouva o zřízení služebnosti užívání**

Služebnost užívání byla zřízena k nemovitostem, a proto také podléhá zápisu do katastru nemovitostí. Smlouva o zřízení věcného břemene, služebnosti užívání, byla uzavřena zároveň se smlouvou darovací, kdy obdarovaní zároveň zřídili služebnost užívání nemovitostí ve prospěch dárkyně. Tato smlouva má následující ujednání:

- **Účastníci smlouvy**

Účastníky smlouvy jsou fyzické osoby. Dosavadní vlastník nemovitostí jako darující a zároveň oprávněná ze služebnosti, a obdarovaní. Obě strany jsou ve smlouvě absolutně určitě identifikovány jmény, příjmeními, adresou trvalého pobytu, rodnými čísly.

- **Článek I. smlouvy**

Jednoznačná identifikace nemovitostí, jejichž výlučným vlastníkem je dárkyně. Katastrální území Rumburk, parcelní čísla pozemků 2012, 2013/1, 2013/2, 2013/3, číslo popisné 1407 a způsob využití budovy, která je součástí pozemku parcelní č. 2012. Číslo listu vlastnictví 1126, na kterém jsou nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí.

Prohlášení dárkyně, že její právo disponovat s nemovitostmi není nijak omezeno a informace o zatížení jednoho z pozemků nájemní smlouvou.

- **Článek II. smlouvy**

Informace, že obdarovaná je dcerou dárkyně, obdarovaný je manželem obdarované.

- **Článek III. smlouvy**

Vyjádření vůle vlastníka nemovitostí darovat nemovitosti obdarovaným s uvedením, jaký spoluvlastnický podíl na nemovitostech obdarování nabydou.

- **Článek IV. smlouvy**

Prohlášení obdarovaných, že se seznámili s právním a faktickým stavem nemovitostí a darovaný spoluvlastnický podíl na nemovitostech přijímají.

- **Článek V. smlouvy**

Zřízení věcného břemene – služebnosti užívání obdarovaných ve prospěch dárkyně. Výčet nemovitostí, které jsou obsahem zřizované služebnosti, včetně uvedení konkrétního podlaží domu a jeho částí.

Služebnost se zřizuje bezúplatně.

Sdělení, že oprávněná služebnost užívání nemovitostí, zřízenou touto smlouvou v její prospěch, přijímá.

Služebnost užívání nemovitostí zřízená touto smlouvou je věcným právem, vznikne zápisem do katastru nemovitostí a je závazná pro všechny vlastníky nemovitostí po dobu života oprávněné. V případě, že obdarovaní nemovitosti, nebo některou z nich, převedou na jiného vlastníka, zavazují se do 30 dnů ode dne převodu vlastnického práva oznámit tuto změnu oprávněné.

- **Článek VI. Smlouvy**

Sdělení o podání návrhu na vklad na katastrální úřad a úhradě správního poplatku s tím souvisejícího.

- **Článek VII. Smlouvy**

Závěrečná ustanovení smlouvy o nabytí platnosti a účinnosti smlouvy, že právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem. Prohlášení smluvních stran o jejich seznámení se s obsahem smlouvy, že jejím ustanovením rozumí, jsou výrazem jejich svobodné a vážné vůle.

Konec smlouvy je opatřen podpisy smluvních stran, datem a místem, kdy a kde byla uzavřena.

- **Prohlášení o pravosti podpisu na listině sepsané advokátem**

Prohlášení advokátky, která smlouvu sepsala o pravosti podpisů.

Protože služebnost nebyla zřízena k částem pozemků, respektive byla zřízena k pozemkům celým, nebylo třeba nechat vyhotovit geometrický plán.

#### **4.2.2 Údaje evidované v souboru popisných informací**

Provedením vkladu zápisem vzniku práva věcného břemene užívání v souboru popisných informací došlo ke změně zápisu v části A listu vlastnictví, kde byli zapsáni noví vlastníci nemovitostí. Jejich jména, příjmení, adresa trvalého pobytu, identifikátory ve formě rodných čísel a spoluvlastnický podíl.

Do části C listu vlastnictví pro zápis věcných práv zatěžujících nemovitosti v části B listu vlastnictví byly zapsány údaje o věcném břemeni:

- Obsah práva – *věcné břemeno užívání*.
- Údaje o nemovitostech zatížených věcným břemenem – *parcely č. 2012, 2013/1, 2013/2, 2013/3*.
- Údaje o oprávněné osobě, ve prospěch které, je věcné břemeno zřízeno, včetně jejího jména, příjmení, adresy trvalého pobytu, identifikátoru ve formě rodného čísla.
- Listina, na základě které, bylo věcné břemeno zřízeno, včetně právních účinků zápisu a data provedení zápisu do katastru nemovitostí – *Smlouva darovací, o zřízení*

*věcného břemene – bezúplatná ze dne 27. 3. 2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28. 3. 2018 11:23:10. Zápis proveden dne 19. 04. 2018.*

- Spisová značka řízení V-864/2018-531.

### **Obrázek č. 7: Část C listu vlastnictví**

o Věcné břemeno užívání  
Oprávnění pro  
Adámková Eva, Výletní 1407/2, Rumburk 1, 40801 Rumburk,  
RČ/IČO:   
Povinnost k  
Parcela: 2012, Parcela: 2013/1, Parcela: 2013/2, Parcela: 2013/3  
Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 27.03.2018.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2018 11:23:10. Zápis proveden dne  
19.04.2018.  
Pořadí k 28.03.2018 11:23  
V-864/2018-531

Zdroj: Informační systém katastru nemovitostí

V části E listu vlastnictví byla provedena změna v zápisu listiny vztahující se k zápisu práva uvedeného v části A listu vlastnictví, včetně nově zapsaných vlastníků nemovitostí, tzn. jejich jmen, příjmení, adres trvalého pobytu, identifikátorů ve formě rodných čísel.

Údaje evidované v částech B, B1, D, F listu vlastnictví, včetně údajů o okresu, obci, katastrálním území, číslu listu vlastnictví a informaci, v jaké číselné řadě jsou pozemky vedeny, zůstávají beze změny.

Údaje evidované v souboru grafických informací katastru nemovitostí, v mapě katastru nemovitostí, zůstávají zápisem výše uvedené služebnosti užívání také beze změny.

## **4.3 Výzkum**

Výzkum vyhotovený v rámci diplomové práce vychází ze statistických údajů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a z údajů Informačního systému katastru nemovitostí České republiky. Tento systém patří mezi datově nejrozsáhlejší informační systémy státní správy a je jedním z nejdůležitějších **registru veřejné správy**. Zároveň patří ke zdrojům základních dat pro ostatní systémy veřejné správy.

### 4.3.1 Na základě statistických údajů ČÚZK

Na základě statistických údajů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK) byl zjištěn celkový počet vkladových řízení za rok 2019 v rámci České republiky, v působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj a v působnosti jednotlivých katastrálních pracovišť Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj.

**Katastrální úřad** je zřízen zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, jako jiný správní úřad pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky a je řízen ředitelem jmenovaným předsedou Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

**Katastrální pracoviště** jsou vnitřními organizačními jednotkami katastrálního úřadu. Působnost katastrálního úřadu vykonávají katastrální pracoviště v územním obvodu, který je uveden ve sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 384/2015 Sb., Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016. V působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj podle tohoto sdělení vykonávají působnost tyto katastrální pracoviště:

- Katastrální pracoviště Děčín se sídlem v Děčíně,
- Katastrální pracoviště Chomutov se sídlem v Chomutově,
- Katastrální pracoviště Litoměřice se sídlem v Litoměřicích,
- Katastrální pracoviště Louny se sídlem v Lounech,
- Katastrální pracoviště Most se sídlem v Mostě,
- Katastrální pracoviště Rumburk se sídlem v Rumburku,
- Katastrální pracoviště Teplice se sídlem v Teplicích,
- Katastrální pracoviště Ústí nad Labem se sídlem v Ústí nad Labem,
- Katastrální pracoviště Žatec se sídlem v Žatci.

Podle získaných údajů byl podíl zápisu a výmazu věcných břemen na celkovém počtu vkladových řízení za rok 2019 v rámci České republiky 15,58 %. V rámci působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj pak 11,96 %. Podíl zápisu a výmazu věcných břemen na celkovém počtu vkladových řízení za rok 2019 u jednotlivých katastrálních pracovišť Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj pak v rozmezí od 9,09 % do 15,42 %.



**Tabulka č. 1: Statistika zápisů věcných břemen**

statistické údaje o zápisech provedených vkladem						
		počet řízení V	věcné břemeno			
			zápis	výmaz	celkem	podíl v %
Česká republika		855 551	109 131	24 133	133 264	15,58
<b>katastrální úřad</b>	<b>katastrální pracoviště</b>					
Ústecký kraj		58 499	6 064	931	6 995	11,96
	Chomutov	8 715	845	117	962	11,04
	Děčín	5 272	592	82	674	12,78
	Litoměřice	10 771	1 208	217	1 425	13,23
	Louny	4 297	446	97	543	12,64
	Most	6 877	546	79	625	9,09
	Rumburk	3 556	398	76	474	13,33
	Teplice	7 014	817	117	934	13,32
	Ústí nad Labem	7 873	637	85	722	9,17
	Žatec	4 124	575	61	636	15,42

Zdroj: www.cuzk.cz, vlastní zpracování

Pro zjištění, zda výše uvedený nejmenší podíl u Katastrálního pracoviště Most, a naopak nejvyšší podíl u Katastrálního pracoviště Žatec není extrémně lišící se od ostatních katastrálních pracovišť, byl použit **statistický neparametrický Dixonův test extrémních odchylek**. Podle tohoto výpočtu, který je uveden v příloze diplomové práce, nejsou tyto hodnoty na hladině významnosti 0,05 s devadesáti pěti procentní spolehlivostí odhadu extrémní. To znamená, že tyto nejmenší a největší podíly nejsou v porovnání s ostatními neobvyklé.

#### **4.3.2 Z údajů Informačního systému katastru nemovitostí České republiky**

V rámci výzkumu diplomové práce byla v působnosti Katastrálního pracoviště Rumburk provedena **analýza jednotlivých řízení**, podle kterých byl v roce 2019 proveden zápis, či výmaz služebnosti v katastru nemovitostí. Analýza byla provedena **nahlédnutím do všech jednotlivých řízení prostřednictvím informačního systému katastru nemovitostí**.

Věcná břemena se do souboru popisných informací katastru nemovitostí zapisují pod těmito kódy, které jsou jim přiřazeny. Každý z těchto kódů odpovídá určitému druhu věcného břemena.

**Tabulka č. 2: Věcná břemena zapisovaná do katastru nemovitostí podle kódů**

<b>kód č.</b>	<b>věcné břemeno zapisované pod daným kódem</b>
36	věcné břemeno (podle listiny) – pod tímto kódem se zapisuje věcné břemeno, které neodpovídá žádnému z níže uvedených
37	věcné břemeno cesty
38	věcné břemeno chůze
39	věcné břemeno jízdy
40	věcné břemeno oprav a údržby
41	věcné břemeno vedení
42	věcné břemeno zřízení plotu, zdi
43	věcné břemeno štítové zdi
44	věcné břemeno spoluužívání
45	věcné břemeno braní vody
46	věcné břemeno dolování
47	věcné břemeno chůze a jízdy
48	věcné břemeno bytu
49	věcné břemeno výměnku
50	věcné břemeno užívání
51	věcné břemeno požívání
53	věcné břemeno vodního zdroje
101	věcné břemeno podle § 28 d zákona č. 42/1992 Sb.
102	věcné břemeno užívání bytu podle § 27 zákona č. 72/1994 Sb.
107	věcné břemeno zřizování a provozování vedení
108	Věcné břemeno zatěžující spoluvlastnický podíl
117	Věcné břemeno spoluužívání zastavěného pozemku
118	Věcné břemeno k výkonu vlastnického práva ke stavbě
119	Věcné břemeno k nemovitosti z jiného katastrálního území
120	Věcné břemeno pro nemovitost z jiného katastrálního území
121	Věcné břemeno zřízení plotu
122	Věcné břemeno zřízení zdi
131	Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti nevidované v katastru
141	Věcné břemeno umístění a provozování elektro rozvodného zařízení
142	Věcné břemeno elektrického vedení a oprávnění (podle zákona č.79/1957 Sb.)
156	Oprávnění z věcného břemene převzaté z pozemkové knihy
157	Věcné břemeno převzaté z pozemkové knihy
233	Věcné břemeno zatěžující nemovitost nevidovanou v katastru

Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), vlastní zpracování

Z celkového počtu třiceti tří možných způsobů, jak odlišit zapisované věcné břemeno katastru nemovitostí od ostatních, bylo v působnosti Katastrálního pracoviště Rumburk v roce 2019 použito jedenáct. Z toho pouze tři kódy ve větší míře.

Nejčastěji, dvě stě dvacet dvakrát, bylo do katastru nemovitostí zapsáno věcné břemeno pod kódem 107 – věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Z toho se ve dvou stech případech jednalo o zápis s popisem „*vstupovat a vjíždět na pozemek v rozsahu geometrického plánu ...*“ pro oprávněnou a. s. ČEZ Distribuce. V dalších případech se jednalo především o zápis služebnosti vedení telekomunikační sítě nebo veřejného osvětlení.

V ani jednom případě nebyl v roce 2019 v působnosti Katastrálního pracoviště Rumburk proveden výmaz zápisu věcného břemene s kódem 107.

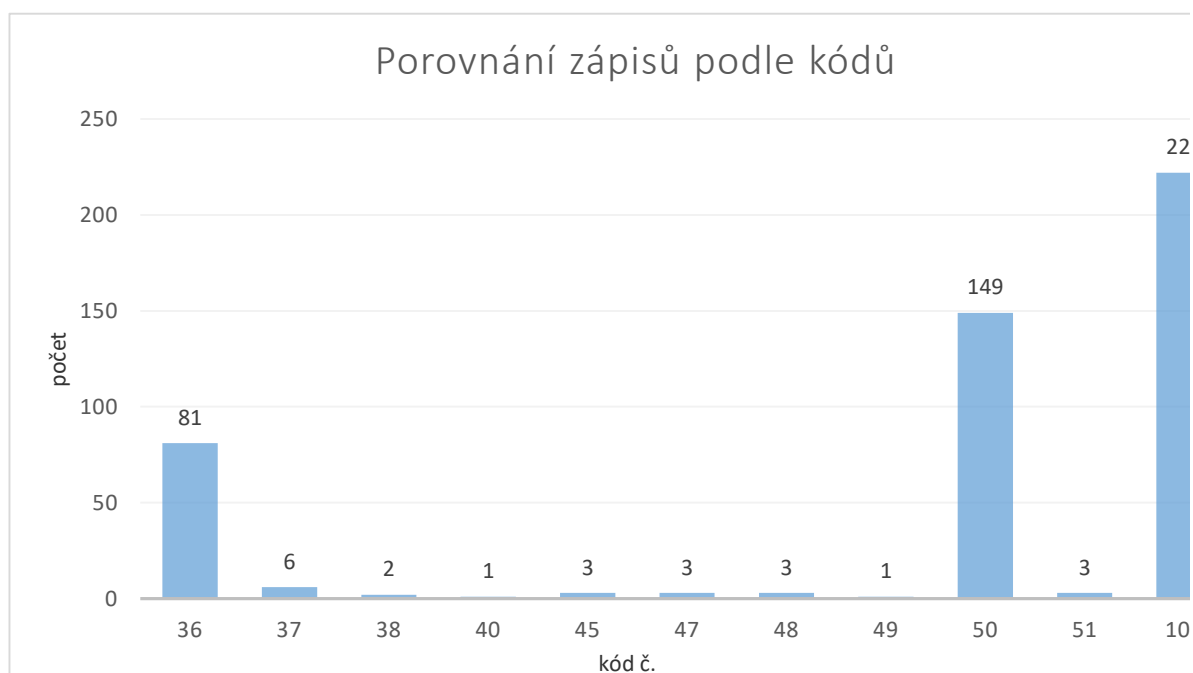
Druhým nejčastěji použitým pro zápis věcného břemene do katastru nemovitostí, použito sedmdesát pětkrát, byl kód č. 50 – věcné břemeno užívání. Zápis je zpravidla doplněn o popis, že se jedná o právo doživotní. V několika případech je v popisu konkretizována služebná nemovitost – služebnost bytu, jeho číslo, služebnost domu, konkrétní část domu, podlaží domu.

V sedmdesáti pěti případech byl dosavadní zápis věcného břemene pod kódem č. 50 v katastru nemovitostí zrušen. Čtyřicetkrát k tomu došlo na základě potvrzení o zániku práva odpovídajícímu věcnému břemenu pro osobu, že oprávněná osoba již nežije, včetně doložení úmrtního listu. Ve zbylých případech byla služebnost zrušena na základě podané smlouvy o jejím zrušení.

Třetím nejčastěji použitým pro zápis věcného břemene do katastru nemovitostí byl kód č. 36 – věcné břemeno podle listiny, pod kterým se zapisuje věcné břemeno, které neodpovídá žádnému z ostatních uvedených. Padesát šestkrát bylo takto do katastru nemovitostí zapsáno právo pro oprávněnou s.r.o. GasNet. Popis zřizovaného věcného břemene je v katastru nemovitostí oproti předchozímu věcnému břemenu pro ČEZ Distribuce a. s. podrobnější: „*spočívající v: a) právu zřídit a provozovat na služebném pozemku plynárenské zařízení, b) právu vstupovat a vjíždět na služební pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení, v rozsahu geometrického plánu č. ... Věcné břemeno se zřizuje úplatně na dobu neurčitou.*“

Zápis nebo výmaz věcných břemen s kódy č. 37 (věcné břemeno cesty), č. 38 (věcné břemeno chůze), č. 40 (věcné břemeno oprav a údržby), č. 45 (věcné břemeno braní vody), č. 47 (věcné břemeno chůze a jízdy), č. 48 (věcné břemeno bytu), č. 49 (věcné břemeno výměnku) a č. 51 (věcné břemeno požívání) byl v katastru nemovitostí proveden v řádu jednotek.

**Graf č. 1: Porovnání zápisů podle kódů**



Zdroj: Informační systém katastru nemovitostí, vlastní zpracování

Analýzou jednotlivých řízení byla zjištěna i následující skutečnost. Pod kódem č. 36 – věcné břemeno (podle listiny) – by měly být do katastru nemovitostí zapisovány služebnosti, které neodpovídají žádnému z ostatních typů přesně pojmenovaných věcných břemen. Jak je ale výše uvedeno, pod tímto kódem jsou do katastru nemovitostí často zapisovány pozemkové služebnosti inženýrské sítě, když ale k jejich zápisům je určen kód č. 107 – věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Důvodem této skutečnosti je, že ve smlouvě o zřízení služebnosti je kromě ustanovení o zřízení služebnosti inženýrské sítě uvedeno i další ustanovení. Například o právu vstupu, vjezdu na služební pozemek z důvodu údržby, oprav, stavebních úprav inženýrské sítě.

Dalším takovým příkladem je zápis služebnosti braní vody, vedení vody a přístupu ke studni. Pro služebnost braní vody je pro zápis do katastru nemovitostí určen kód č. 45. Protože zřizovaná služebnost byla ale rozšířena i o právo vedení vody a o přístup ke studni na služebném pozemku, byla do katastru nemovitostí zapsána pod kódem 36 (věcné břemeno podle listiny) s doplňujícím popisem podle znění smlouvy.

Na základě uvedeného se autor diplomové práce domnívá, že statistika vycházející pouze z kódů, pod kterými jsou jednotlivá věcná břemena zapisována do katastru nemovitostí, neodpovídá přesně typům ve skutečnosti zřizovaných služebností. Pokud by tedy v diplomové práci byly například mezi jednotlivými katastrálními pracovišti porovnávány zapisované služebnosti výhradně podle zapsaných kódů, nebylo by toto srovnání zcela relevantní.

Z celkového počtu čtyř set sedmdesáti čtyř řízení v roce 2019 v působnosti Katastrálního pracoviště Rumburk se týkalo služebností pozemkových tři sta osmnáct řízení a služebností osobních sto padesát šest řízení.

**Graf č. 2: Poměr pozemkových a osobních služebností**



Zdroj: Informační systém katastru nemovitostí, vlastní zpracování

Na základě nahlédnutí do všech řízení lze uvést, že nejčastěji do katastru nemovitostí zapisovanou pozemkovou služebností je služebnost inženýrské sítě. Důvodem je postupná rekonstrukce stávajících inženýrských sítí, případně jejich nová výstavba v okrajových částech obcí. Nejčastějšími účastníky těchto řízení jsou zřizovatelé inženýrských sítí a zároveň oprávnění ze služebnosti: ČEZ Distribuce a. s. – vedení elektrické sítě, GasNet s.r.o. – vedení plynárenské sítě a CETIN a. s. – vedení telekomunikační a datové sítě.

Další zapsané služebnosti inženýrské sítě již nejsou tak časté, jako tři výše uvedené. Jedná se například o služebnost uložení inženýrských sítí bez další specifikace, služebnost provozování vodovodní přípojky, služebnost kanalizační přípojky, služebnost vedení vodovodu, služebnost vedení kanalizace, případně kombinace uvedeného, služebnost podzemního a nadzemního vedení veřejného osvětlení, služebnost teplovodního vedení. Tyto ostatní služebnosti inženýrské sítě jsou do katastru nemovitostí zapisovány zpravidla pod kódem 36 – věcné břemeno (podle listiny) s doplňujícím popisem, který danou služebnost dále podrobně specifikuje.

Do katastru nemovitostí se ale jako pozemkové nezapisují pouze služebnosti inženýrské sítě. V jednotkách byl proveden zápis služebnosti chůze a jízdy, služebnosti stezky, služebnosti stezky a cesty. Mezi neobvyklé patří zápis služebnosti zařízení lyžařského vleku, služebnosti provozování fotovoltaické elektrárny, služebnosti umístění stavby lávky.

Až na několik výjimek jsou všechny zapsané pozemkové služebnosti specifikované příloženým geometrickým plánem. Geometrické plány, vyhotovené především pro zaměření vedení inženýrské sítě, jsou často velkého rozsahu a odpovídají celé realizované stavbě v terénu. Vzhledem k tomu, že smlouvy o zřízení služebnosti jsou ale mezi stranou oprávněnou a jednotlivými vlastníky nemovitostí uzavírány zvlášť, jsou tyto geometrické plány zapisovány do katastru nemovitostí několikrát, tzn. částečně.

Nejčastěji do katastru nemovitostí zapisovanou osobní služebností je služebnost užívání. Ta byla v šedesáti devíti případech zapsána spolu s darovací smlouvou. V řádu jednotek pak byla zapsána spolu s podanou smlouvou kupní.

K dalším zapsaným osobním služebnostem patří služebnost požívání, která byla ale do katastru nemovitostí zapsána pouze třikrát.

Z celkového počtu čtyř set sedmdesáti čtyř řízení byl do katastru nemovitostí proveden zápis věcného břemene v tři sta devadesáti osmi případech a v sedmdesáti šesti došlo k naopak k jeho výmazu.

**Graf č. 3: Poměr zápisů a výmazů služebností**



Zdroj: Informační systém katastru nemovitostí, vlastní zpracování

### 4.3.3 Zamítnuté návrhy na vklad

Pouze v pěti případech z celkového počtu čtyři sta sedmdesát čtyři vkladových řízení došlo ze strany katastrálního úřadu k zamítnutí návrhu na vklad. Tzn., že vklad odpovídající věcnému břemeni nemohl být povolen. Níže jsou uvedeny jednotlivé důvody.

- 1) Ve smlouvě o zániku věcného břemene nebylo písemně potvrzeno splnění podmínky vyplacení částky 150 000 Kč straně oprávněné. Zároveň byla v návrhu na vklad a ve smlouvě chybně označena nemovitost. Dům, jako samostatná věc, a ne správně jako součást pozemku, tak jak je evidováno v katastru nemovitostí.
- 2) Podle darovací smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti bytu byl předmětem převodu spoluvlastnický podíl jedna polovina vzhledem k celku této nemovitosti. Ve smlouvě byla ale chybně formulovaná služebnost užívání bytu ke spoluvlastnickému podílu jedna polovina vzhledem k celku. Ideální spoluvlastnický podíl k nemovitosti

Lze převést. Nelze ale k němu zřídit služebnost, neboť jeho výkonem je užívání celé věci. Služebnost musí být tedy smluvně zřízena k nemovitosti jako celku.

- 3) V darovací smlouvě byli jasně uvedeni darující a obdarovaný. Ve smlouvě o zřízení služebnosti bytu ale nebyl blíže specifikovaný okruh oprávněných osob u zřizované služebnosti. Ve smlouvě o zřízení služebnosti užívání byli oprávnění uvedeni pouze jako členové domácnosti. Právní jednání tak bylo neurčité.
- 4) V kupní smlouvě a ve smlouvě o zřízení věcného břemene – služebnosti chůze a jízdy – byla v kupní smlouvě chybně formulována část převáděného pozemku, která neodpovídala jeho označení ve vyhotoveném geometrickém plánu pro změnu hranic pozemku.
- 5) V údajích mezi podaným návrhem na vklad a příloženou smlouvou o zřízení věcného břemene pozemkové služebnosti inženýrské sítě byl rozdíl v uvedených údajích. V návrhu na vklad byla jako oprávněná ze služebnosti uvedena konkrétní osoba. Ve smlouvě byla naopak jako oprávněná ze služebnosti uvedena konkrétní nemovitost.

Počet zamítnutých návrhů na vklad do katastru nemovitostí je oproti celkovému počtu vkladových řízení týkajících se služebností s podílem 1,05 % zanedbatelný. Nahlédnutím do informačního systému katastru nemovitostí bylo zjištěno, že ve všech těchto řízeních byly účastníky pouze fyzické osoby. Po nahlédnutí do jednotlivých listin založených ve sbírce listin katastrálního úřadu lze konstatovat, že tyto listiny s největší pravděpodobností nebyly vyhotoveny osobou poskytující právní služby. Z toho lze usoudit, že listiny obsahující chybné údaje byly vyhotoveny laickou veřejností – zřejmě samotnými osobami, kterých se zřizovaná nebo rušená služebnost týká.

Naopak listiny, podle kterých se zřizuje služebnost inženýrské sítě pro zřizovatele této sítě, zpravidla ČEZ Distribuce a. s., GasNet s. r. o., CETIN a.s., konkrétní obec, byly vyhotoveny bezchybně. Z toho lze usoudit, že tyto subjekty mají dostatečné právní zázemí schopné připravit kvalitní právní dokumentaci.



## Výsledky a diskuse

Předchozí části diplomová práce, teoretická východiska a vlastní práce, seznámily a analyzovaly možnosti veřejnosti zřizovat služebnosti podle platné legislativy České republiky, proces zápisu služebností do katastru nemovitostí, včetně analýzy těch nejčastěji zapisovaných.

Úvod teoretické části byl věnován historickému vývoji služebností v římském právu, jako historickém základu nynější právní úpravy k cizí věci. Následovala kapitola o právních úpravách služebností dle Obecného zákoníku občanského z roku 1811, který byl historicky první ucelenou právní úpravou služebností na území dnešní České republiky. Poté jsou uvedeny kapitoly o úpravě věcných břemen dle občanských zákoníků č. 141/1950 Sb., č. 40/1964 Sb., č. 131/1982 Sb., podle kterých význam věcných břemen v našem právním řádu klesal. Novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. možnosti vzniku věcných břemen částečně rozšířila.

Až ale přijetí občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. přineslo opětovný důraz na význam služebností a obnovení jejich původního dělení, kdy vzorem pro toto znovuoobnovení bylo znění Obecného zákoníku občanského z roku 1811.

Podle znění platného občanského zákoníku a k němu publikovaných komentářů byla analyzována právní úprava služebností – pojem služebnosti, způsoby nabytí a zániku, právní poměry ze služebnosti, druhy služebností. Závěr teoretické části byl věnován způsobu evidence věcných břemen v katastru nemovitostí.

V praktické části diplomové práce byly uvedeny dvě případové studie věcných práv odpovídajících služebnostem zapsaných do katastru nemovitostí.

První se zabývala pozemkovou služebností inženýrské sítě zasahující do části pozemku. Byly v ní analyzovány důvody zřízení služebnosti, náležitosti smlouvy o zřízení věcného břemene, proces vkladového řízení na katastrálním úřadě a postup vyhotovení geometrického plánu a jeho nutné náležitosti podle platné právní úpravy. Na závěr byly uvedeny změny na listu vlastnictví a v mapě katastru nemovitostí po provedeném vkladu do katastru nemovitostí.

Druhá studie se zabývala analýzou osobní služebnosti užívání rodinného domu a k němu patřících pozemků. Opět s náležitostmi smlouvy o zřízení služebnosti a změnami po provedeném vkladu do katastru nemovitostí. Vkladovým řízením se tato studie již nezabývala, neboť tento proces je v obou případech totožný.

V rámci výzkumu diplomové práce byl zjišťován počet vkladových řízení, podle kterých jsou prováděny zápisy věcných břemen do katastru nemovitostí v celé České republice, v působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj a jeho katastrálních pracovišť. Podíl zápisů věcných břemen na celkovém počtu vkladových řízení v působnosti jednotlivých katastrálních pracovišť Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj se v porovnání s údaji pro celou Českou republiku nijak významně neliší.

Porovnány byly jednotlivé druhy služebností, uvedeny ty nejčastěji do katastru nemovitostí zapisované. Zápisy jsou prováděny podle kódů odpovídajících druhům služebností. Nahlédnutím do všech řízení Katastrálního pracoviště Rumburk týkajících se v roce 2019 zápisů služebností v katastru nemovitostí bylo zjištěno, že ne všechny zápisy podle kódů zcela odpovídají skutečným druhům služebností.

V rámci diplomové práce byly také analyzovány důvody zamítnutí návrhů na vklad. Počet zamítnutých návrhů na vklad zřizovaných služebností z důvodu neodstranitelnosti chyby v listině je oproti vkladům povoleným minimální. Ve většině řízení je alespoň jedním z účastníků právnická osoba. A právě v případě, kdy jedním z účastníků zřizované služebnosti je právnická osoba, bývá listina vyhotovena odborně a bezchybně. Z tohoto důvodu pak ze strany katastrálního úřadu proběhne vkladové řízení bezproblémově a nedojde k jeho zastavení nebo dokonce zamítnutí.

## 5 Závěr

Cílem diplomové práce bylo přiblížit důvody, možnosti zřizování služebností podle znění občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a objasnění smyslu, jaký má pro veřejnost jejich zápis do Katastru nemovitostí České republiky.

Analýzou současné právní úpravy služebností lze konstatovat, že možnosti zřízení služebností, ať pozemkových či osobních, upravuje především občanský zákoník č. 89/2012 Sb. Tento zákon s účinností od 1. ledna 2014 nahradil předchozí československý občanský zákoník z roku 1964. Nový občanský zákoník vedl k rekodifikaci soukromého práva České republiky, a kromě jiného i znovuzavedl některé pojmy dřívějších právních institutů, včetně těch, které se týkají věcných břemen.

Platný občanský zákoník není v souvislosti se zřizováním služebností normou kogentní, ale dispozitivní. Služebnosti v této normě uvedené jsou pouze výčtem těch nejčastěji zřizovaných. Zákon nepodává podrobný návod, jak by si měly jednotlivé osoby vztahy mezi sebou upravit. Když mezi subjekty vznikne potřeba zřídit služebnost, která v občanském zákoníku uvedena není, strany zřizovanou služebnost mohou formulovat tak, jak je potřeba.

Na základě analýzy statistických údajů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního bylo zjištěno, že podíl zápisu a výmazu věcných břemen s počtem sto třicet tři tisíc dvě stě šedesát čtyři dosahuje téměř šestnácti procent na celkovém počtu vkladových řízení za rok 2019 v rámci České republiky. Z tohoto údaje je zřejmé, že institut možnosti zřízení služebností je veřejnosti znám a je jí také často využíván.

Podle údajů informačního systému katastru nemovitostí patří k nejčastěji zřizovaným pozemkovým služebnostem v současné době služebnost zřizování a provozování inženýrské sítě s možností pro oprávněnou stranu vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem údržby a oprav vedení sítě. Důvodem četnosti zřizování tohoto typu služebností je kromě probíhající výstavby a rekonstrukce sítí také povinnost provozovatele distribuční soustavy v případě zatížení cizí nemovitosti služebnost zřídit.

Mezi typické osobní služebnosti patří služebnost užívání. Ta je nejčastěji využívaným nástrojem k zajištění vlastníka převádějícího nemovitost tuto nemovitost i nadále užívat. Není podmínkou, aby v tomto případě došlo k zatížení celé nemovitosti. Naopak často je služebnost zřízena pouze k části nemovitosti, například jen k některým prostorám domu.

Služebnosti zřízené k nemovitostem podléhají jejich zápisu do veřejného seznamu – Katastru nemovitostí České republiky. Zápis do katastru nemovitostí je proveden na základě návrhu na vklad, jehož přílohou je smlouva o zřízení služebnosti, případně geometrický plán blíže vymezující zřizovanou služebnost. Smlouva by měla být vyhotovena v takové kvalitě, která zaručí stabilní vztahy mezi stranou oprávněnou a stranou povinnou. Dá oběma stranám právní jistotu a ochrání je před budoucími problémy. Velký důraz by měl být tak kladen právě na kvalitu uzavřené právní dokumentace.

Na závěr lze uvést, že institut zřizování služebností je z důvodu řešení různých životních situací veřejností plně využíván. Široká právní úprava znamená oproti té předchozí více příležitostí praktického uplatnění služebností a přizpůsobení jejich institutu moderním podmínkám a měnícím se potřebám společnosti.

## 6 Seznam použitých zdrojů

### 6.1 Zdroje tištěné

BAREŠOVÁ Eva, JANEČEK Bohumil, et al., *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwert, 2015, ISBN 978-80-7478-703-4.

BAUDYŠ Petr, *Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck s.r.o., 2014, ISBN 978-80-7400-525-1.

BAUDYŠ Petr, *Katastr a nemovitosti. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 97880-7400-304-2.

BRADÁČ Albert, FIALA Josef., HÁBA Jaroslav. et al., *Věcná břemena od A do Z. 2. aktualizované vydání*. Praha: Linde Praha, 2009, ISBN 80-7201-277-0.

BUMBA Jan, KOCÁB Milan, *Geometrický plán. 2. doplněné a přepracované vydání*. Praha: Leges, s. r. o., 2011, ISBN: 978-80-87212-82-0.

KABELKOVÁ Eva, *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-461-2.

KINCL Jaromír, URFUS Valentin, SKŘEJPEK Michal, *Římské právo. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 1995. Právnícké učebnice. ISBN 80-7179-031-1.

PETROV Jan, VÝTISK Michal, BERAN Vladimír et al. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: C. H. Beck s.r.o., 2017, ISBN 978-80-7400-653-1.

SPÁČIL Jiří a kol., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-499-5.

SPÁČIL Jiří, *Věcná břemena v občanském zákoníku. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2006. Praktická právnícká příručka. ISBN 80-7179-524-0.

## 6.2 Zdroje elektronické

<https://www.cuzk.cz>

system CODEXIS ID – Legislativa České republiky – DAVID Ondřej, JURÁTKOVÁ Petra, KINDL Milan, KINDL Tomáš, KINDLOVÁ Michaela, ŠÍMA Alexander, kolektiv autorů, [MOKA] OZ – Svazek IX – Věcná práva (§ 976-1474), CODEXIS publishing, 2018, ISBN: 978-80-7624-003-2.

## 6.3 Zákony a vyhlášky

*Císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s.*, obecný občanský zákoník rakouský

*Zákon č. 141/1950 Sb.*, občanský zákoník

*Zákon č. 99/1963 Sb.*, občanský soudní řád

*Zákon č. 40/1964 Sb.*, občanský zákoník

*Zákon č. 131/1982 Sb.*, kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy

*Zákon č. 200/1994*, o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením

*Zákon č. 151/1997 Sb.*, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

*Zákon č. 254/2001 Sb.*, o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

*Zákon č. 500/2004 Sb.*, správní řád

*Zákon č. 89/2012 Sb.*, občanský zákoník

*Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*

*Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)*

*Vyhláška č. 357/2013 Sb., Českého úřadu zeměměřického a katastrálního o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)*

*Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu*

Návod pro správu katastru nemovitostí, Ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č. j. ČÚZK – 08960/2017-22, účinného od 15. srpna 2017

Jednací řád katastrálního úřadu, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 6. 2006 č. j. ČÚZK 3007/2006-22, dodatku č. 2 ze dne 31. 3. 2011 č. j. ČÚZK-1622/2011-22, dodatku č. 3 ze dne 19. 12. 2013 č. j. ČÚZK-24427/2013-22, účinný dnem 1. července 2014

## 7 Příloha

### Dixonův test extrémních odchylek.

Testují se extrémní hodnoty v souboru. V tomto případě největší a nejmenší podíly zápisů a výmazů věcných břemen na celkovém počtu vkladových řízení katastrálních pracovišť Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj.

Nejmenší podíl 9,09 % je u Katastrálního pracoviště Most označený jako  $X_1$ .

Největší podíl 15,42 % je u Katastrálního pracoviště Žatec označený jako  $X_n$ .

Pro výpočet byl dále použit druhý nejmenší podíl 9,17 % u Katastrálního pracoviště Ústí nad Labem označený jako  $X_2$  a druhý největší podíl 13,33 % u Katastrálního pracoviště Rumburk označený jako  $X_{n-1}$ .

Hladina významnosti  $\alpha$  byla zvolena s hodnotou 0,05. Tzn., že odhad na základě tohoto testu bude na 95% spolehlivý.

počet katastrálních pracovišť  $n = 9$

tabulková hodnota pro  $Q_{\alpha, n} = Q_{0,05, 9} = 0,437$

Výpočet – testové kritérium – pro nejnižší hodnotu: 
$$Q_1 = \frac{x_2 - x_1}{x_n - x_1}$$

$Q_1 = 0,0126$

Výpočet – testové kritérium – pro nejvyšší hodnotu: 
$$Q_n = \frac{x_n - x_{n-1}}{x_n - x_1}$$

$Q_n = 0,33$

Výsledek:

$Q_{\alpha, n} > Q_1, Q_n$

**Z toho vyplývá, že testované hodnoty  $Q_1$  a  $Q_n$  nejsou extrémně se lišící od ostatních hodnot.**