

Komentář

Věcná břemena po 1. lednu 2014

Občanský zákoník používá pojem „věcná břemena“ jako společný a nadřazený pojem pro služebnosti a reálná břemena, který dále nerozvíjí. Ve svém pojetí se navrácí k tradičnímu rozdělení jednotné kategorie věcných břemen. Mezi starou a novou úpravou jsou patrné rozdíly jak terminologické, tak i obsahové.

Institut věcných břemen zajišťuje oprávněnému subjektu využití cizí věci. Hlavním znakem práva odpovídajícího věcnému břemenu je jeho opakující se nebo trvalý charakter. Není možný jednorázový výkon.

Věcná břemena jsou nyní upravena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v ustanoveních § 1257 – 1308, která respektují původní klasické **roztřídění věcných břemen na služebnosti a reálná břemena**.

Úprava služebností je převzata z vládního návrhu občanského zákoníku z r. 1937, ve kterém vymezení služebností koresponduje s jejím rakouským vzorem. U služebností je ponecháno široké vymezení, které není vázáno pouze na nemovitou věc. Úprava kopíruje původní myšlenku předválečného občanského zákoníku, že obsah služebnosti má být stanoven "co nejdříve, aby mohl krýtí jich rozmanitý obsah".

Služebnost je právem věcným, zřízeným ve prospěch jiného, které zatěžuje věc vlastníka. Zřizuje se prioritně soukromoprávním jednáním a podstatou služebnosti je **povinnost vlastníka určité věci ve prospěch jiného něco strpět** (např. při právu průchodu – cesty – vlastník musí strpět chůzi dalších osob přes svůj „služebný“ pozemek) **nebo něčeho se zdržet** (např. vlastník pozemku nemůže vykonávat své vlastnické právo v rozsahu omezení). **Vlastník služebné věci zůstává pasivní**, což je charakteristickým znakem služebnosti (trpí výkon práva jinou osobou, nebo opomíjí výkon práva vlastního).

Se zřízením služebností mohou být spojena i další vedlejší plnění vlastníka služebné věci. Doplnění, že **služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu**, obsahuje § 1258 (povinnost udržovat služebnou věc v dobrém stavu, přispět za určitých okolností na údržbu věci apod.).

Nově připouští občanský zákoník **výjimku ze zásady**, že nikdo nemůže mít služebnost ke své vlastní věci. Upravuje tzv. vlastníkovou služebnost, tj. připouští pro vlastníka možnost **zřídit na svém pozemku služebnost pro jiný svůj pozemek**. Možnost zřízení vlastníkovy služebnosti má značný praktický význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky, než některé z nich přejdou do cizích rukou. Následní vlastníci se tak vyhnou obtížím při úpravě těchto poměrů poté, co se zcizení již uskutečnilo.

Příklad

Vlastník tak může učinit pro případ, že se rozhodne jeden ze svých pozemků prodat. Před prodejem svého pozemku si na něm zřídí právo – služebnost (věcné břemeno) – pro svůj druhý vedlejší pozemek (věcné břemeno cesty, uložení přípojek inženýrských sítí jako např. vodovodu, kanalizace apod.). Pozemek prodává již zatížený služebností (věcným břemenem) ve svůj prospěch. Obdobně lze využít právo vyplývající z věcného břemene i opačně. Vlastník pozemku má zřízeno právo cesty přes sousedův pozemek. Sousedův pozemek koupí, ale

služebnost práva cesty na koupeném pozemku existuje nadále. Před účinností NOZ v tomto případě došlo ke splnutí práv a povinností ve prospěch jedné osoby, takže automaticky došlo k zániku věcného břemene zatěžujícího nabytou nemovitost. Ošetřit tímto způsobem využívání pozemku lze i pro případy darování, dědictví, majetkového vyrovnání apod. (§ 1301).

Občanský zákoník setrvává na **tradičním dělení služebnosti na pozemkové a osobní**. Služebností může být široká škála. Na rozdíl od starého občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (§ 151n a násl.) je ve shodě s klasickým pojetím **svým demonstrativním výčtem typických pozemkových a osobních služebností**. Nezabývá se úpravou služebností, jejichž význam byl vývojem doby minimalizován (např. právo vést kouř cizím komínem, právo spásat žaludy a bukvice) a také služebnostmi, které upravují speciální právní předpisy (právo honby, rybolovu apod.), i když jejich zřízení přímo nevylučuje, pokud tomu úprava obsažená v těchto právních předpisech nebrání.

Reálné břemeno je zvláštní institut věcných práv k věci cizí a spadá pod věcná břemena. Zavazuje vlastníka věci, **aby ve prospěch jiné osoby něco dočasně aktivně konal nebo plnil** (např. oprávněnému poskytoval část úrody, platil určitou rentu, poskytoval vodu ze své studny, apod.). Pokud nebude plněno ze strany vlastníka věci, přemění se toto právo z reálného břemene na právo na peněžitou náhradu, kterou lze vymáhat i výkonem rozhodnutí nebo exekucí na zatíženou nemovitou věc.

Sjednat reálné břemeno je možné jen k věci zapsané do veřejného seznamu a může být zřízeno pouze smlouvou (spornost vydržení tohoto práva). Reálné břemeno bývá časově omezeno (rozdíl od služebnosti k bydlení na dobu života, která se sjednává na dobu života oprávněného). Pokud časově omezeno není, musí být při jeho zřízení sjednána ve smlouvě vykupitelnost za přesně vymezených podmínek, na základě kterých se vlastník může vyvázat z povinnosti aktivního jednání vůči oprávněnému tím, že reálné břemeno vykoupí (vyplatí náhradu).

Představuje-li reálné břemeno opakované plnění, může být zadržena dávka nebo její náhrada požadována jak po osobě, za jejíhož vlastnického práva dávka dospěla, tak od přítomného vlastníka, ale jen z věci zatížené reálným břemenem, budou-li splatné a došlo-li k převodu zatížené věci.

Vlastník zatížené věci (povinný z reálného břemene) se musí zdržet všeho, čím by se věc zhoršila ke škodě osoby oprávněné z reálného břemene.

Reálné břemeno zaniká ze stejných důvodů a obdobným způsobem jako služebnosti.

Nabytí služebnosti (§ 1260 – 1262)

Služebnost se nabývá

- smlouvou,
- pořízením pro případ smrti,
- vydržením,
- na základě zákona,
- rozhodnutí orgánu veřejné moci (soudu, správního úřadu).

Občanský zákoník rozšířil zatížení služebností na všechny věci. Služebnosti mají široké vymezení a nejsou vázány pouze na věc nemovitou. Smlouva o zřízení služebnosti nemusí mít vždy písemnou formu (§ 1257 odst. 1; § 1262 odst. 2), kterou vyžaduje pouze zřízení služebnosti k věci nemovité (§ 560).

Služebnost zřízená k věci zapsané ve veřejném seznamu (např. katastr nemovitostí) vzniká zápisem do takového seznamu. Zřizovací právní jednání musí proto mít písemnou formu, jejíž povinnou součástí je geometrický plán.

Služebnost k věcem nezapsaným do veřejného seznamu vzniká účinností smlouvy.

Lesní pozemkové služebnosti nelze vydržet. Zatížit lesní pozemky lze pozemkovou služebností jen smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Služebnosti k pozemku plnícímu funkci lesa lze zřídit jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být již při zřízení služebnosti předem určeny.

Právní poměry ze služebnosti (§ 1263)

Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet. (Účastníci si mohou podmínky sjednat ve smlouvě individuálně.)

Z důvodové zprávy: Pokud k výkonu služebnosti slouží nějaké věci (vodovod, kád' pro sběr dešťové vody, lávka nebo most při služebnosti stezky, cesty nebo průhonu atp.) nese náklady na údržbu a zachování takové věci ten, kdo je ze služebnosti oprávněn. Při spoluužívání tétož se osoba ze služebnosti oprávněná i osoba služebností obtížená podílejí na těchto nákladech poměrně.

Služebnost nelze rozšiřovat nad rámec jejího určení ve smlouvě (§ 1264, 1283).

Příklad:

Služebnost stezky - dohodnutý průchod ve vymezeném území; nelze jezdit autem ani vjíždět na zvířatech, ani vláčet přes sousedův pozemek břemena.

Rozdělení společné věci není na újmu osobě, která má věcné právo ke společné věci (§ 1150).

Dojde-li k rozdělení vlastnictví povinné věci mezi dvě nebo více osob např. darováním nebo úplatným převodem do podílového spoluvlastnictví, není to na újmu osobě oprávněné ze služebnosti. Rozsah ani obsah služebnosti se tímto úkonem vlastníka nemění.

Při rozdělení panující věci trvá věcné břemeno pro všechny díly zpravidla nadále, nesmí však být rozšířeno, ani se stát obtížnějším. Prospívá-li věcné břemeno jen některým dílům, zanikne vzhledem k dílům ostatním (§ 1151).

Dojde-li k reálnému rozdělení vlastnictví panující věci mezi dvě nebo více osob např. darováním nebo úplatným převodem, věcné břemeno (služebnost) povinné věci trvá i nadále pro všechny díly rozdělené panující věci, tzn. koupí-li rozdělenou panující věc dva noví vlastníci, služebnost povinné věci trvá pro oba nové vlastníky v rozsahu i obsahu původního dohodnutého věcného břemena (služebnosti).

Není-li určena míra služebnosti, rozhoduje potřeba panujícího pozemku. Služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku (§ 1264).

Služebnost může být **pozemková či osobní**. Pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem. Osobní služebnost nelze převést na jinou osobu.

K prostoru pod povrchem lze zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná (§ 1265).

K věci lze zřídit i několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším (§ 1266).

Pozemkovou služebnost (např. právo chůze) lze ujednat též ve prospěch jedné individuálně určené osoby (služebnost nepravdělná). Smrtí této osoby oprávnění ze služebnosti zanikne.

Některé pozemkové služebnosti

Služebnost inženýrské sítě (§ 1267)

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

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

Smluvní ujednání musí být písemné, obsahově určité a doplněné geometrickým plánem, uložené do sbírky listin v katastru nemovitostí. Zařízení a stavby jsou součástí inženýrské sítě a ujednání o celku pak nevyžaduje zvláštní ujednání o součásti věci. Vzhledem k ustanovení § 509 (zda stavby jsou či nejsou součástí inženýrských sítí) nejde o jednoznačný výklad, ale o vyvratitelnou právní domněnku.

Oprávněná osoba zpřístupní vlastníku pozemku dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu, popřípadě v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.

Osoba oprávněná ze služebnosti má povinnost z důvodu ochrany vlastnického práva zpřístupnit vlastníkovu služebného pozemku dokumentaci inženýrské sítě. Omezení vlastnického práva musí být předem známé a předpokládatelné.

Rozsah zpřístupnění by měl být ujednaný ve smlouvě, kterou bude jeho rozsah většinou určen. Pokud ve smlouvě rozsah zpřístupnění určen nebude, je oprávněný ze služebnosti povinen zpřístupnit obsah dokumentace vlastníkovu pozemku v rozsahu nutném zejména pro ochranu jeho vlastnických práv.

Nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede služební pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací (§ 1268).

*V případě havárie či náhlé poruchy (bezodkladná nutnost opravy) oprávněná osoba **obstará** opravu (nemusí ji přímo provádět). Pokud opravu nelze odkládat, může oprávněná osoba konat i bez předchozího projednání, má ale povinnost oznámit situaci bez prodlení vlastníkovu služebného pozemku. Místo opravy musí označit a zabezpečit.*

Oprávněná osoba má povinnost uvést pozemek na vlastní náklady do původního stavu a nahradit vlastníkovu služebné věci škodu způsobenou prováděním opravy (škodou může být i ušlý zisk).

Opora cizí stavby (§ 1269)

Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také poměrně na udržování zdí nebo podpěr, není však povinen k podpěře panujícího pozemku.

Zákon hovoří o opoře stavby (např. služebnost opory trámu do sousedovy zdi). Stavba je definována ve stavebním zákoně, v občanském zákoníku definice stavby chybí. Ustanovení o opoře cizí stavby má význam nejen při zřizování staveb na stavbách, ale i tehdy, kdy se opěrná zařízení staveb (pilíře, piloty nebo jiné opěrné konstrukce) nacházejí na cizím pozemku. Povinnost nést tíhu cizí stavby zahrnuje i povinnost příspěvku v poměrné výši na

udržování zdí nebo podpěr, nezahrnuje ale povinnost podpírat pozemek (srov. § 1018). V rámci této služebnosti tedy není zahrnuta povinnost vlastníka služebné věci zabraňovat sesutí pozemku, na kterém stojí např. opěrná zeď.

Služebnost okapu (§ 1270)

Kdo má služebnost okapu, má právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně, nebo ve žlabu; svou střechu smí zvýšit jen tehdy, neztíží-li tím služebnost.

Kdo má služebnost okapu, musí svodní žlab, byl-li zřízen, udržovat v dobrém stavu. Také musí, napadne-li mnoho sněhu, sníh včas odklidit.

Jde o obnovení práva svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně, nebo ve žlabu. Oprávněný musí svodní žlab, byl-li zřízen, udržovat v dobrém stavu. Takto lze svádět pouze vodu z atmosférických srážek, nikoliv vodu odpadní. Pokud napadne větší množství sněhu, musí oprávněný ze služebnosti sníh včas odklidit zejména v situaci, kdy se tání sněhu střídá s nočním mrazem a hrozila by tak újma na služebném pozemku.

Mírou množství je zde obvyklá intenzita atmosférických srážek v dané lokalitě.

Právo na svod dešťové vody (§ 1271)

Kdo má právo na svod dešťové vody ze sousední střechy na svůj pozemek, hradí sám náklady na zařízení k tomu potřebná.

Je-li k svodu potřebná strouha nebo podobné zařízení, nese náklady na jejich zřízení a údržbu vlastník panujícího pozemku.

Obnovením práva opačného oproti služebnosti okapu dává služebnost oprávněné osobě právo svádět dešťovou vodu ze sousední střechy na svůj pozemek. Zájmem vlastníka panujícího pozemku je přivádět vodu z dešťových srážek nebo tajícího sněhu ze sousedova pozemku na svůj pozemek.

Oprávněný hradí sám náklady na zařízení k tomu potřebná. Je-li k svodu potřebná strouha nebo podobné zařízení, nese náklady na jejich zřízení a údržbu vlastník panujícího pozemku.

Právo na vodu (§ 1272)

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

Právo na vodu by samo o sobě bylo z hlediska výkonu služebnosti nedostačující, a tak zákon pamatuje i na nutnost přístupu k vodě - prameni či studni. Pro zřízení této služebnosti bude nutné vedle obecných náležitostí (§ 1260) ještě přesně a určitě vymezit způsob přístupu, eventuálně míru a způsob čerpání vody.

Míra služebnosti je i zde dána potřebou panujícího pozemku v době vzniku této služebnosti.

Ustanovení občanského zákoníku se nevztahuje na odebírání povrchové vody podle § 6 vodního zákona (na vlastní nebezpečí a pro vlastní potřebu dle ust.), které není služebností a nezakládá právo vstoupit na cizí pozemek.

Služebnost rozlivu (§ 1273)

Služebnost rozlivu zakládá vlastníku vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat na služebném pozemku vodu. Služebnost zahrnuje i právo vlastníka vodního díla mít a udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení, a je-li to výslovně ujednáno, provádět na nich i na vodním díle úpravy za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti.

Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení vodního díla a obslužných zařízení, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu. (Ustanovení § 1267 odst. 3 a § 1268 se použijí obdobně.)

Služebnost rozlivu je nová, nikoli tradiční pozemková služebnost, která může být zřízena jen ve prospěch vlastníka vodního díla (viz § 55 a 57 vodního zákona). Jejím obsahem je mimo jiné řízené zaplavení služebných pozemků v případě povodně.

Služebnost stezky, průhonu a cesty (§ 1274 – 1277)

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

Služebnost stezky neobsahuje právo vjíždět na služební pozemek na zvířatech ani vláčet po služebném pozemku břemena (§ 1274).

Služebnost stezky zakládá právo k chůzi v obou směrech po stezce jak pro oprávněného, tak pro osoby za ním přicházející. Jezdit po stezce motorovými vozidly nebo na ni vjíždět na zvířatech je vyloučeno. Jízdní kolo je možné pouze vést, pohyb na invalidním vozíku je považován za chůzi.

Služebnost průhonu zakládá právo hnát zvířata přes služební pozemek. Se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit jinými než motorovými vozidly.

Je-li služebným pozemkem pozemek určený k plnění funkcí lesa, zakazuje se zřídit služebnost průhonu dobytka. Rozhodne-li orgán veřejné moci, že je služební pozemek určen k plnění funkcí lesa až po zřízení takové služebnosti, služebnost zaniká (§ 1275).

U služebnosti průhonu jde hlavně o právo hnát zvířata přes služební pozemek a možnost jezdit přes pozemek jiným než motorovým vozidlem. Služebnost průhonu dobytka nelze zřídit u pozemku určeného k plnění funkcí lesa. Zákaz je omezen na dobytek, nelze ho vztáhnout zejména na koně (popř. mezky, muly, osly), kteří sice spadají do kategorie hospodářských zvířat, ale neřadí se mezi dobytek.

Služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoli vozidly, není v ní ale obsaženo právo průhonu.

Osoba, které přísluší služebnost cesty, přispívá poměrně k udržování cesty včetně lávek a mostů. Vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá (§ 1276).

Služebnost cesty spočívá v oprávnění jezdit přes pozemek jakýmkoliv vozidlem. Tato služebnost však jako jediná umožňuje využít motorového vozidla. Do budoucna nezakládá zcela neočekávanou zátěž pro vlastníka služebného pozemku, kterou lze s nárůstem výkonu i hmotnosti motorových vozidel očekávat.

Při smluvním zřizování této služebnosti je potřeba dbát zejména na určitost jejího plošného vymezení a úpravu míry nákladů, kterou se budou oprávněný a povinný podílet na údržbě a zachování cesty.

Neobsahuje právo průhonu.

Plocha pro výkon služebnosti stezky, cesty nebo průhonu musí být přiměřená potřebě a místu. Stanou-li se stezka, cesta nebo průhon působením náhody neschůdnými, lze se domáhat, aby byla vykázána náhradní plocha, než budou uvedeny v předešlý stav (§ 1277).

Právo pastvy (§ 1278 – 1282)

Není-li určen druh, počet dobytka nebo rozsah a čas pastvy, když se právo pastvy zřídilo, chrání se pokojná desetiletá držba (§ 1278).

Právo pastvy se vztahuje na každý druh hospodářských zvířat, nikoli však na prasata a drůbež. Zvířata nadměrně znečištěná, nemocná nebo cizí jsou z pastvy vyloučena. Je-li služebným pozemkem pozemek s lesními porosty, zakazuje se zříditi služebnost pastvy dobytka (§ 1279).

Mění-li se počet paseného dobytka v posledních deseti letech, je rozhodný průměr za první tři léta pastvy. Není-li ani tento počet zřejmý, stanoví se podle zásad slušnosti přiměřeně k rozsahu a jakosti pastvy; oprávněná osoba však nemůže na služebném pozemku pást více dobytka, než kolik ho může přezimovat s pící dodanou panujícím pozemkem. Do počtu se nevčítají sající mláďata (§ 1280).

Doba pastvy se řídí místní zvyklostí; řádné hospodaření na pozemku se však pasením nesmí omezit nebo ztížit (§ 1281).

Právo pastvy nezahrnuje jiné užívání. Nevylučuje zpravidla ani vlastníka služebného pozemku z práva spolupastvy. Hrozí-li škoda, musí být dobytek hlídán (§ 1282).

Právo pastvy je využitelné zejména v horských a podhorských oblastech při chovu ovcí a koz. Vztahuje se na hospodářská zvířata kromě prasat a drůbeže. O počtu pasených kusů rozhoduje průměr za první tři roky, což vzdáleně připomíná zásadu, že rozhodující pro rozsah služebnosti je míra při jejím vzniku. Není-li možné počet kusů dobytka určit, vychází se ze zásady slušnosti a přiměřenosti ve vztahu k rozloze a úživnosti pastviny. Na lesních pozemcích je zakázáno zříditi služebnost pastvy dobytka. Právo pastvy nesmí omezit hospodaření na služebném pozemku. Vlastník služebného pozemku není vyloučen z práva spolupastvy.

Osobní služebnost

Vztahuje se vždy k určité osobě a nelze ji převést na jinou osobu. Smrtí oprávněné osoby služebnost zaniká, není-li sjednána i pro dědice.

Osobní služebnosti mohou vykazovat značnou variabilitu. Zpravidla jde o zřízení užívacího nebo požívacího práva osobě ze služebnosti oprávněné.

Užívací právo (§ 1283 – 1284)

Služebností užívacího práva se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na její rozšíření (§ 1283).

Vlastníku věci náleží všechny užitky, které může brát bez zkrácení práva uživatele. Vlastník však nese všechny její závady a musí věc udržovat v dobrém stavu. Přesahují-li náklady užitek, který vlastníkovu zbývá, musí uživatel buď tyto zvýšené náklady nést, anebo od užívání upustit (§ 1284).

Vlastníku věci nebo věcí, které jsou zatíženy právem užívání, náleží všechny užitky, tj. řádné i mimořádné. Užívací právo v sobě též zahrnuje možnost brát z věci plody a užitky v rozsahu potřeb oprávněného a jeho domácnosti. Uživatelovo věcné právo k věci cizí tedy omezuje vlastníka ve výkonu jeho vlastnického práva - brání užitků z věci. Pokud uživatel věc neoprávněně pronajme, náleží vlastníkovu plnění z titulu bezdůvodného obohacení.

Náklady na služebnou věc nese její vlastník včetně závad. Jeho povinností je věc udržovat v dobrém stavu. Nese přitom i náklady na tuto údržbu.

Služebnost bytu (§ 1297 – 1298)

Je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání (§ 1297).

Vlastníku náleží právo volně nakládat se všemi částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje, a nesmí mu být znesnadněn potřebný dohled (§ 1298).

Služebnost bytu odpovídá svým rozsahem služebnosti užívání. Vlastník bytu volně nakládá se všemi částmi domu, na které se služebnost nevztahuje. Nejde o právo výměnku, jehož obsah je širší (§ 2707).

Poživací právo (§ 1285 – 1293)

Služebností poživacího práva se poživateli poskytuje právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užítky; poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci. Při výkonu těchto práv je poživatel povinen šetřit podstatu věci (§ 1285). Na skrytou věc nalezenou v pozemku poživatel právo nemá (§ 1286).

Poživatel přejímá všechny závady, které na věci vázly v době, kdy byla služebnost zřízena. Nese také náklady, bez nichž by se plodů a užiteků nedosáhlo (§ 1287).

Poživatel udržuje věc ve stavu, v jakém ji převzal, a hradí obvyklé udržovací náklady na věc včetně její obnovy a obvyklého pojištění proti škodám. Zmenší-li se přesto řádným užíváním věci její hodnota bez viny poživatele, není za to poživatel odpovědný (§ 1288).

Vlastník může po upozornění poživatele provést na svůj náklad stavební práce, jejichž nutnost vyvolaly náhoda nebo stáří stavby; v takovém případě poživatel zaplatí vlastníku úplatu stanovenou podle míry, jakým se požívání zlepšilo.

Nemůže-li nebo nechce-li vlastník stavební práce provést, je poživatel oprávněn provést je sám a po skončení požívání se domáhat stejné náhrady jako poctivý držitel (§ 1289).

Poživatel je povinen snášet stavební práce, i když nejsou nutné, nestane-li se tím jeho právu újma, anebo nahradí-li se mu všechna škoda (§ 1290).

Vlastník hradí poživateli náklad, jímž byla věc zlepšena, za stejných podmínek, jako by byl povinen hradit jej nezmocněnému jednateli. Vynaložil-li poživatel náklady ze záliby nebo pro okrasu, má poživatel stejná práva a povinnosti jako poctivý držitel (§ 1291 NOZ).

Má se za to, že věc, když ji poživatel obdržel, byla prostřední jakosti, ve stavu způsobitelném k řádnému užívání a že při ní bylo vše, co je k takovému užívání třeba (§ 1292).

Když skončí požívání, náležejí plody ještě neoddělené vlastníkovi. Vlastník však nahradí, co na ně poživatel vynaložil, podle ustanovení o poctivém držiteli. Na jiné užítky má poživatel právo podle toho, jak dlouho požívání trvalo (§ 1293).

Poživací právo je služebností, která poskytuje nejširší právní moc nad věcí, obdobnou vlastnickému právu. Rozdíl oproti užívacímu právu spočívá v tom, že služebností poživacího práva se poživateli poskytne právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užítky; poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci (§ 1285). Jde o nejširší osobní služebnost.

Společná ustanovení pro osobní služebnosti (§1294 – 1296)

Zřídí-li se užívací nebo poživací právo k zužitelným zastupitelným věcem, může uživatel nebo poživatel s věcmi nakládat podle své libosti. Když jeho právo skončí, vrátí stejné množství věcí téhož druhu a jakosti (§ 1294).

Uživatel nebo poživatel jistiny uložené na úrok má právo jen na tento úrok. Úrok náleží uživateli nebo poživateli i z jistiny, která následkem nějaké změny nastoupí na místo jistiny dřívější.

Uživatel nebo poživatel a věřitel rozhodují společně, má-li se co s jistinou podniknout. Nedohodnou-li se, rozhodne soud.

Dlužník se dluhu zproští jen splacením jistiny společně věřiteli a tomu, kdo je jejím uživatelem nebo poživatелеm. Každý z obou, věřitel i uživatel nebo poživatel, se může domáhat jen toho, aby se pro oba složila jistina do notářské nebo soudní úschovy (§ 1295).

Vlastník se nemůže domáhat na uživateli nebo poživateli, aby zajistil podstatu, ledaže jí hrozí nebezpečí. Nebude-li jistota dána, může se vlastník popřípadě domáhat vydání věci za slušné odbytné (§ 1296).

Předmětem užívacího nebo poživacího práva mohou být také věci zastupitelné (§ 499) a zužititelné (§ 500). V případě zřízení takového práva může uživatel a poživatel zacházet s těmito věcmi podle své vůle. Pokud jsou věci spotřebovány, jejich navrácení není možné.

Zánik služebnosti (§ 1299 – 1302)

Služebnost zaniká

- trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě (zánikem věci, zánikem užitné hodnoty věci),
- dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, zanikne služebnost výmazem z veřejného seznamu.

Vyvolá-li trvalá změna hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, může se vlastník služebné věci domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu. Podmínkou je, že změna je trvalá. Bude-li služebná věc, která byla zničena tak, že nemohla plnit svoji funkci, opravena, nejde o trvalou změnu.

Příklad

Pan AB zřídí po dohodě ve prospěch souseda služebnost práva na vodu, kdy soused může trvale odebírat na pozemku pana AB vodu ze studny. Následně dojde k trvalému snížení vodní hladiny ve studni. Soused má jinou možnost přístupu k vodě a to z vlastního vodovodu. Panu AB vzniklo právo domáhat se omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu.

Spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.

Osobní služebnost zaniká

- smrtí oprávněné osoby; *při rozšíření služebnosti i na dědice se má za to, že jimi jsou zákonní dědicové první třídy. Nabyla-li osobní služebnost právnická osoba, trvá služebnost potud, pokud trvá tato osoba.*
- zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu. *Při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci může zrušení či omezení služebnosti domáhat.*
- splněním rozvazující podmínky. *Dobu, na kterou byla někomu zřízena služebnost, lze ujednat i tak, že služebnost zanikne, dosáhne-li nějaká jiná osoba určitého věku. V takovém případě se má za to, že dřívější smrt této osoby nemá na trvání služebnosti vliv.*

Slouží-li služebnost provozu závodu, nezaniká převodem nebo přechodem závodu nebo takové jeho části, která bude provozována jako samostatný závod.

Reálná břemena (§ 1303 – 1308)

Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat. Pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí.

Časově neomezené reálné břemeno může být zřízeno jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení reálného břemene.

Zřizuje-li se reálné břemeno právním jednáním, vzniká zápisem do veřejného seznamu.

Záleží-li reálné břemeno v opakovaném plnění, může být zadržena dávka nebo její náhrada požadována jak po osobě, za jejíhož vlastnického práva dávka dospěla, tak od přítomného vlastníka, avšak jen z věci reálným břemenem zatížené.

Příklad

Pan CD je vlastníkem bytu, který pronajímá třetím osobám. Paní EF půjčila panu CD 250.000,- Kč na koupi automobilu. Pan CD není schopen paní EF půjčené peníze vrátit. Obě strany se dohodly na uzavření smlouvy o zřízení reálného břemene, kterým zatíží byt pana CD. Pan CD jako vlastník bytu bude odvádět vymezenou část nájemného, které pronájmem získá, na umoření dluhu, který má vůči paní EF. V případě, že pan CD byt prodá, přejde zřízené reálné břemeno k tomuto bytu společně s bytem na nového nájemce. Pokud se daná splátka stane splatnou a paní EF se nedočká úhrady od pana CD, vzniká jí oprávnění vést výkon rozhodnutí na celý majetek pana CD, nebo požadovat splnění po novém vlastníku bytu. Na novém vlastníku bytu by mohla vést výkon rozhodnutí pouze proti zatížené věci.

(Příklad převzat z čl. Mgr. Veroniky Křížové - Věcné břemeno, věcná břemena – nový občanský zákoník 2014, ze dne 19. 2. 2014)

Vlastník zatížené věci se zdrží všeho, čím by se věc zhoršila k újmě osoby oprávněné z reálného břemene.

Nedostačuje-li věc reálnému břemeni z viny jejího vlastníka nebo pro nedostatek, který vyjde najevo teprve později, tou měrou, jak se mělo při jeho zřízení za to, napraví vlastník tento stav složením jistoty nebo jinak, aby osoba oprávněná z reálného břemene neutrpěla újmu.

O zániku reálných břemen platí obdobně ustanovení o zániku služebností.

Věcné břemeno je nadřazeným pojmem pro služebnost a reálné břemeno, která jsou věcnými právy k věci cizí. Jde o práva přímá a také o práva absolutní.

Reálné břemeno zavazuje na rozdíl od služebností vlastníka služebné věci k tomu, aby ve prospěch jiné osoby něco aktivně konal nebo plnil. Pokud vlastník věci nebude závazek plnit, změní se právo z reálného břemene oprávněnému na právo na peněžitou náhradu; tu lze vymáhat i výkonem rozhodnutí nebo exekucí zatížené nemovité věci.

Reálné břemeno lze sjednat jen k věci zapsané do veřejného seznamu a může být zřízeno pouze smlouvou (otázka vydržení je sporná). Na rozdíl od doživotní služebnosti k bydlení, která je sjednána na dobu života oprávněného, bývá reálné břemeno časově omezeno.

Není-li reálné břemeno časově omezeno, musí být ve smlouvě při zřízení reálného břemene přesně vymezeny podmínky, na základě kterých se může vlastník z povinnosti vyvázat vykoupením reálného břemena (vyplatí náhradu).

Vykupitelnost je jedním z projevů specifického charakteru tohoto institutu.

Mezi služebností a reálným břemenem existuje podobnost. Odchytky jsou patrné u ustanovení o zániku reálných břemen. Znění zákona odkazuje na ustanovení o zániku služebností, ale protože reálná břemena jsou svým způsobem specifická, platí některé odlišnosti.

Důvod zániku reálných břemen

- Splnění (*reálné břemeno na jednorázové plnění zaniká splněním*).
- Trvalá změna (*vedle smrti oprávněné osoby také zánik zatížené věci*).
- Hrubý nepoměr (*změna osobních poměrů povinného a oprávněného*).
- Promlčení, *promlčení jednotlivých dávek (dávký z reálného břemene se promlčují jako pohledávky)*.
- Výkup reálného břemene (*reálné břemeno zanikne zaplacením částky, která byla dohodnuta ve smlouvě o jeho zřízení*).
- Uplynutí doby (*ve smlouvě o vzniku reálného břemene je doložka o času a ve veřejném seznamu je poznamenána jeho dočasnost*).
- Smluvní zánik (*projev vůle oprávněného a povinného reálným břemenem. Dohoda vyžaduje písemnou formu (§ 560); k zániku dochází až jeho výmazem z veřejného seznamu*).

Analogie se zánikem osobní služebnosti:

- Rozhodnutí správního orgánu (*pozemkový úřad, vyvlastňovací úřad, insolvenční řízení apod.*).
- Obecný postup podle § 11 (*obecná ustanovení o vzniku, změně a zániku závazků a povinností*).
- Smrt oprávněné osoby (*Smrtí dlužníka nebo věřitele zaniká závazek v případě, že dluh nebo pohledávka jsou výlučně vázány na osobu dlužníka či věřitele. Reálné břemeno zanikne, pokud bylo výslovně vázáno na oprávněnou osobu*).
- Obdoba splnutí vlastnictví *zatížené a služebné věci (Nedochází k zániku reálného břemene, ale k zániku povinnosti plnit. Povinnost se může obnovit, pokud by oprávněný z reálného břemene zatíženou věc prodal)*.

Ve smlouvě o zřízení reálného břemena musí být přesně vymezena osoba oprávněná a osoba povinná, určena zatížená věc a charakterizováno plnění povinného. Plnění může být jednorázové nebo opakující se. Právní jednání vyžaduje v případě nemovitostí písemnou formu pro zápis do veřejného seznamu.

Pozor! Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje (§ 3060).

Ocenění nejčastěji zřizovaných věcných břemen

Některé pozemkové služebnosti

- **Služebnost inženýrské sítě**

Služebnost inženýrské sítě je občanským zákoníkem nově vymezená služebnost. Je jednou z demonstrativně vyjmenovaných pozemkových služebností (lze jí zatížit jen pozemek). Má se za to, že stavby a technická zařízení, které s inženýrskými sítěmi provozně souvisejí, jsou jejich součástí. Nový občanský zákoník výslovně stanoví, že inženýrské sítě nejsou součástí

pozemku (§ 509), i kdyby byly s pozemkem pevně spojeny nebo v něm upevněny, což je výjimkou ze zásady *superficies solo cedit* (stavba je součástí pozemku).

Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místních zvyklostí (§ 1258).

Právo vstupu na služební pozemek za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě

Toto právo by mělo být zakotveno ve smluvním ujednání. Pokud takové ujednání ve smlouvě chybí, může dojít ke dvěma možnostem.

- *Inženýrské sítě v soukromoprávním režimu – zde by bylo třeba postupovat soukromoprávní cestou a ze strany provozovatele sítě by bylo třeba se obrátit na soud (§1267/1, 2).*
- *Uložení inženýrské sítě podle veřejnoprávních předpisů – zde je opora pro tvrzení, že toto právo je součástí služebnosti. Veřejnoprávní předpisy umožňují vstup na pozemky a případně i další oprávnění, přičemž zakotvují i právo k náhradě škody a upravují postup pro uplatnění tohoto práva.*

Právo mít na služebném pozemku obslužné zařízení

Pro tato zařízení vyžaduje zákon zvláštní smluvní ujednání stejně jako v případě sjednávání dalších práv k této služebnosti. Po obsahové stránce smlouvy je požadována především naprostá určitost ujednání včetně porčení geometrického plánu. Formální stránkou je závazná písemná forma a uložení těchto listin do sbírky listin v katastru nemovitostí. Výkladově nejde o jednoznačnou záležitost především vzhledem k ustanovení § 509 (zda stavby jsou či nejsou součástí inženýrských sítí). Taková zařízení a stavby jsou součástí inženýrské sítě, i když jde o vyvratitelnou právní domněnku. Ujednání o celku pak nevyžaduje zvláštní jednání o součásti věci.

Služebnost inženýrské sítě

a) pro energetiku – energetické stavby

Energetické stavby zahrnují celou řadu elektrických rozvodů, plynovodů, ropovodů, teplovodů, zásobníků podzemních i nadzemních, regulačních zařízení atd. K nim se váže zřízení ochranných pásem spolu s řadou omezení vlastníků nemovitých věcí, na kterých se energetické stavby nacházejí.

Míru omezení vlastnického práva a míru využitelnosti pozemku ovlivňuje umístění energetické stavby. Platí, že větší omezení je dáno nadzemním umístěním stavby, menší, je-li stavba (např. plynovod) pod zemí (možnost i uložení v chráničce).

Zjištění ročního užítku se váže k té části pozemku, u které omezení vlastnického práva vyplývá z popisu služebnosti ve smlouvě, případně přímo v příslušném zákoně.

b) pro vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu

Postupuje se podle ustanovení § 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

Vlastník vodovodu nebo kanalizace **je oprávněn za účelem kontroly, údržby nebo stavební úpravy** vodovodu nebo kanalizace **vstupovat a vjíždět na** příjezdné, průjezdné a vodovodem nebo kanalizací **přímo dotčené cizí pozemky**, a to způsobem, který co nejméně zatěžuje vlastníky těchto nemovitých věcí. **Stejné oprávnění má i provozovatel** za účelem plnění povinností spojených s provozováním vodovodu nebo kanalizace.

Uvedené právo musí být vykonáváno tak, aby bylo co nejméně zasahováno do práv vlastníků pozemků a staveb. Oprávněná osoba je zejména povinna svůj vstup na cizí pozemek nebo stavbu jejímu vlastníku předem oznámit a po skončení prací uvést pozemek nebo stavbu do předchozího stavu, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak.

Vznikla-li výkonem práv stavebníka nebo vlastníka vodovodu nebo kanalizace „osobě povinné“ majetková újma, nebo je-li tato osoba omezena v obvyklém užívání pozemku nebo stavby, má tato osoba právo na náhradu.

c) ostatní inženýrské sítě

postupuje se analogicky k předchozímu textu podle podmínek uvedených ve věcně příslušném zákoně

Stanovení ročního užítku

Jde-li o stavební pozemek, stanoví se roční užitek ve výši **obvyklého** nájemného za srovnatelné pozemky.

Jde-li o zemědělský pozemek, stanoví se roční užitek ve výši **obvyklého** nájemného za srovnatelné pozemky.

(Pozor! V zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v pozdějším znění, bylo ustanovení § 22 odst. 9 o minimálním nájemném zemědělských pozemků ve výši 1 % ze základní ceny pozemku podle vyhlášky MZe o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, zrušeno zákonem č. 280/2013 Sb., s účinností od 1. 10. 2013).

Jde-li o lesní pozemek, je roční užitek stanoven obdobně, pokud se neuplatní vyhláška č. 55/1999 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na lesích.

Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje podíl ve výši 2 – 4 %.

Pokud nelze zjistit obvyklé nájemné z pozemků (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné.

Simulované nájemné lze určit z ceny pozemku podle odpovídajícího podílu

- a) v úrovni obvyklé ceny,
- b) uvedené v cenové mapě stavebních pozemků obce, jde-li o stavební pozemek,
- c) určené podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláška v aktuálním znění – pro rok 2015 vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb.).

Volbu konkrétní výše procentního podílu z ceny pozemku je nutno zdůvodnit. U jiných nemovitých věcí se postupuje obdobně.

V souvislosti se stavbou inženýrské sítě na daném pozemku mohou být zřízeny služebnosti i na jiných pozemcích s jinými vlastníky.

Zřízení služebnosti podle veřejnoprávních předpisů

Služebnost (věcné břemeno), která je zřizována k uložení konkrétní sítě do konkrétního pozemku **na základě veřejnoprávních předpisů** zahrnuje i právo přístupu, případně vjezdu, tedy práva uloženou síť udržovat a opravovat. Právo na náhradu za

způsobenou škodu v souvislosti s údržbou či opravou sítě je v příslušném právním předpise zakotveno zvlášť.

Práva ve vztahu k cizím nemovitým věcem (a tedy zároveň povinnosti vlastníků těchto nemovitých věcí) zřizuje např. zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích. Tato problematika je řešena v § 11 a v § 24, odst. 3, 4, v § 25 odst. 3, 4, v § 57 odst. 1, 2, v § 58 odst. 1, 2, v § 59 odst. 1, v § 60 odst. 1, 2, § 76 odst. 5 a § 98 odst. 13 tohoto zákona, a vztahuje se ke zřizování a provozování zařízení podle zákona o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích (*např. písm. a) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech rozvodná zařízení, stavět podpěrné body a přetínat tyto nemovitosti potrubními trasami, písm. b) - vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozem zařízení atd.*).

Dle výše uvedeného jde pouze o jednu služebnost (jedno věcné břemeno), jež spočívá v právu věc do konkrétního pozemku umístit. Je zcela zřejmé, především z důvodů praktické možnosti realizace tohoto práva, že tato služebnost (základní právo) v sobě musí subsumovat i práva, která tuto služebnost (věcné břemeno) zajišťují, tedy právo vstupu, případně vjezdu. Nelze zaměňovat pojmy „služebnost (věcné břemeno)“ a „konkrétní právo“. Zatímco konkrétní právo v sobě zahrnuje pouze jedno jediné oprávnění, věcné břemeno (služebnost) v sobě obvykle zahrnuje těchto práv několik (vždy viz zvláštní zákon, pro jehož účely je služebnost zřizována).

Zřízení služebnosti podle soukromoprávních předpisů

Služebnost (věcné břemeno), která je zřizována k uložení konkrétní sítě do konkrétního pozemku **na základě soukromého práva** by měla mít ve smluvním projednání zakotveno právo vstupu na služební pozemek za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě. Právo přístupu, případně vjezdu, tedy právo (či povinnost) uloženou síť udržovat a opravovat je možné realizovat na základě ustanovení § 1267 občanského zákoníku po předchozím projednání s vlastníkem služebního pozemku. Při havárii uloženého zařízení (inženýrské sítě) se postupuje podle ustanovení § 1268, tj. bezodkladná oprava se provede i bez předchozího projednání vstupu na pozemek, ale dotčené osobě se bezodkladně oznámí. Vlastník pozemku má právo na náhradu za způsobenou škodu v souvislosti s údržbou či opravou sítě.

- **Opora cizí stavby**

Ustanovení o opoře cizí stavby má praktický význam při zřizování staveb na stavbách, ale i pro případy, kdy se opěrná zařízení staveb (pilíře, piloty nebo jiné opěrné konstrukce) nacházejí na cizím pozemku. **Zákon výslovně hovoří o opoře stavby.**

Vlastník zatížený touto služebností je povinen podpírat pouze tíží stavby, a nikoli pozemku. Služebnost opory cizí stavby může vzniknout všemi způsoby, které zákon pro vznik služebnosti předvídá. Problematika tohoto věcného práva je ale širší. Statická stabilita většiny staveb je záležitostí práva veřejného, neboť se dotýká širšího okruhu subjektů než samotného oprávněného a vlastníka služebné věci - pozemku či stavby. Podpěra cizího pozemku nezakládá vlastníkově služebné stavby povinnost podpírat cizí pozemek. V případě, že by strany zamýšlely zřídit služebnost opory pozemku, mohou tak učinit výslovným ujednáním. Stejně jako jiné pozemkové služebnosti přechází i tato služebnost na nabyvatele služebné věci.

Do 30. 6. 1998 vznikalo věcné břemeno povolením stavby na stavbě. Od 1. 7. 1998 s účinností novely č. 83/1998 Sb. stavebního zákona č. 50/1976 Sb., žádal-li stavebník o takovou stavbu, musel mít podle § 58 odst. 5 zákona předem uzavřenou dohodu o věcném

břemenu s vlastníkem spodní stavby. Platilo to samozřejmě i v těch případech, kdy se obě stavby stavěly současně. Jde např. o terasovité domy, patrové garáže apod.

S vydáním nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., pak jeho ustanovení § 105 požaduje k ohlášení stavby připojit doklad prokazující vlastnické právo nebo právo provést stavbu nebo opatření založené smlouvou anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit dálkovým přístupem v katastru nemovitostí.

K žádosti o stavební povolení podle ustanovení § 110 stavebního zákona připojí stavebník k žádosti o stavební povolení mj. doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit dálkovým přístupem v katastru nemovitostí; je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, připojí také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu.

Stavebník podzemních staveb podléhajících tomuto zákonu není povinen prokazovat vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jde-li o veřejně prospěšné stavby, které funkčně ani svou konstrukcí nesouvisejí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen.

Vyjádření ročního užítku je výsledkem logické úvahy se zohledněním všech skutečností, které se ke stavbě váží. Užitek lze v těchto případech vyjádřit např. úsporou nákladů na základy stavby, rozdílem nákladů spodní a horní stavby. Roční užitek je podílem zjištěného rozdílu a předpokládaného počtu let životnosti stavby, v jejíž prospěch je věcné břemeno zřizováno. Zároveň je ale potřeba vzít v úvahu možnost větších nákladů spodní stavby na větší nosnost stropů a na další nutné stavební úpravy. Nezanedbatelnou výhodou je úspora za cenu pozemku.

- **Služebnost okapu**

Atmosférické srážky, které spadly na pozemek vlastníka, se buď vsáknou, anebo odpaří. Zbytek těchto srážek z pozemku odtече. Přirozený odtok, který není nikterak upravován, je ze své podstaty výkonem vlastnického práva. Proti tomu svádění této vody na sousední pozemek může mít dvojí režim:

- veřejnoprávní oprávnění, které má oporu v zákoně o vodovodech a kanalizacích (svod dešťové vody do kanalizace – podle ČOV je buď dešťová či smíšená),
- služebnost okapu.

Pokud by byla dešťová voda sváděna na pozemek jiného vlastníka bez právního důvodu, jednalo by se o přímou imisi, která je zakázána bez ohledu na její rozsah (§ 1013).

Podle znění uzavřené smlouvy o služebnosti pozemku, v tomto případě je panujícím pozemkem ten, ze kterého dešťová voda odtéká. Roční užitek může být vyjádřen např. náklady na vybudování vsakovací jímky, popř. náklady na připojku dešťové kanalizace, apod. Jiný roční užitek bude v oblastech s vysokou hladinou spodní vody nebo se skalnatým či jílovitým podložím a naproti tomu bude jiný užitek v oblastech suchých, s podložím pískovým, kde se voda dobře vsakuje a s nízkou hladinou spodní vody. Nelze-li stanovit roční užitek, použije se částka 10 000,- Kč.

- **Právo na svod dešťové vody**

Jde o opačnou situaci než u předcházející služebnosti. Zde je zájmem vlastníka panujícího pozemku získávání vody, tedy přivádění vody z dešťových srážek ze sousedova pozemku na svůj pozemek. Vlastník služebného pozemku musí oprávněnému především umožnit přístup ke svodovým zařízením a jejich údržbu.

Podle znění uzavřené smlouvy o služebnosti pozemku, v tomto případě je panujícím pozemkem ten, který má právo na dešťovou vodu ze sousedního pozemku k vlastnímu využití. Vlastník služebného pozemku nesmí na služebním pozemku vodu zadržovat.

Tuto služebnost lze očekávat převážně v oblastech suchých s nedostatkem vody, s podložím pískovým, kde se voda dobře vsakuje, nebo naopak se skalnatým podložím, kde je obtížné se k podzemní vodě dostat, nebo kde je nízká hladina spodní vody. Nelze-li stanovit roční užitek, použije se částka 10 000,- Kč.

- **Právo na vodu**

Právo na vodu zahrnuje právo na vodu na cizím pozemku (k prameni nebo studni) a zároveň přístup k ní, nebo právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí, k čemuž lze zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná; jejich rozsah se řídí potřebou panujícího pozemku.

Pro ocenění služebnosti je třeba zjistit rozsah ujednání ze smlouvy o služebnosti pozemku, kde se najde přesně a určitě vymezený způsob přístupu, eventuálně míra a způsob čerpání vody. Nelze-li podle znění uzavřené smlouvy o služebnosti pozemku stanovit roční užitek, použije se částka 10 000,- Kč.

- **Služebnost rozlivu**

Záplavová území jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Jejich rozsah je povinen na návrh správce vodního toku stanovit vodoprávní úřad (§ 66 vodního zákona). V těchto územích platí určitá omezení pro stavbu, povolování a umístování staveb s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje nebo udržuje vodní tok. Za území určená k řízeným rozlivům povodní se považují pozemky nezbytné pro vzdouvání, případně akumulaci povrchových vod veřejně prospěšnými stavbami na ochranu před povodněmi (§ 68 odst. 1 vodního zákona). Obsahem služebnosti rozlivu je navíc právo vlastníka vodního díla mít na služebném pozemku i potřebná zařízení pro takový rozliv. Za škodu vzniklou řízeným rozlivem povodní na půdě, polních plodinách, lesních porostech a stavbách odpovídá stát.

Ocenění ročního užitku lze uvažovat podle využití pozemku, případně podle jeho omezení. Nelze-li stanovit roční užitek, použije se částka 10 000,- Kč.

- **Služebnost stezky**

Služebnost stezky sjednává oprávněnému právo pohybovat se po cizím pozemku vlastní silou. V úvahu tedy připadá jen chůze, jízdní kolo je možné pouze vést.

Právo pohybovat se po pozemku vlastní silou náleží i jiným osobám za tím účelem, aby se k oprávněnému mohli dopravovat. Právo stezky tak bude sloužit členům rodiny oprávněného, návštěvám a dále např. opraváři, lékaři nebo poštovnímu doručovateli.

Při oceňování je pomůckou vymezení trasy stezky geometrickým plánem, který by měl být součástí zřízení služebnosti.

Pro určení ročního užitku lze vycházet z velikosti vymezené trasy na pozemku a částky, za kterou by mohl být pozemek k uvedenému účelu pronajímán. Zohlední se nejen

míra omezení vlastníka pozemku, ale též jeho zátěž vlivem užívání. Nelze-li stanovit roční užitek, použije se částka 10 000,- Kč.

- **Služebnost průhonu**

U průhonu jde hlavně o možnost hnát přes služební pozemek zvířata; při této služebnosti lze na zvířatech přes služební pozemek i jezdit. Vyloučeno je jezdit průhonem motorovými vozidly, protože ta mohou povrch poškodit a hrozilo by i zranění hnaných zvířat. Vozidla tažená zvířaty zakázána nejsou.

U lesních pozemků se uplatní zákaz zatížení služebností průhonu dobytka pouze pro pozemek určený k plnění funkcí lesa. Pro tyto účely nejsou zejména koně (popř. mezci, muly, osli apod.) považováni za dobytek a zákaz se na ně nevztahuje. Rozhodne-li orgán veřejné moci, že pozemek je určen k plnění funkcí lesa až po zřízení služebnosti průhonu, **tato služebnost ze zákona zaniká.**

Služebnost průhonu v sobě zahrnuje právo chůze (stezky) po služebném pozemku. Z hlediska určitosti jednání při zřizování služebnosti se použije přiměřeně výklad ke služebnosti stezky. Oprávnění plynoucí z práva stezky budou sloužit nejen samotnému výslovně oprávněnému, ale též členům jeho rodiny, zaměstnancům apod.

Pro určení ročního užitku lze vycházet z velikosti vymezené trasy na pozemku a částky, za kterou by mohl být pozemek k uvedenému účelu pronajímán. Zohlední se nejen míra omezení vlastníka pozemku, ale též jeho zatížení vlivem užívání. Nelze-li stanovit roční užitek, použije se částka 10 000,- Kč.

- **Služebnost cesty**

Obsah služebnosti vymezené příslušným ustanovením spočívá v oprávnění jezdit přes služební pozemek jakýmkoli vozidly - motorovými i nemotorovými. Tato služebnost jako jediná umožňuje i využití motorového vozidla. To ovšem nezakládá do budoucna zcela neočekávatelnou zátěž pro služební pozemek.

Pro určení ročního užitku lze vycházet z velikosti vymezené trasy na pozemku a částky, za kterou by mohl být pozemek k uvedenému účelu pronajímán. Zohlední se nejen míra omezení vlastníka pozemku, ale též jeho zatížení vlivem užívání. Nelze-li stanovit roční užitek, použije se částka 10 000,- Kč.

- **Právo přechodu nebo přejezdu pozemku**

Pro ocenění tohoto druhu věcného břemena se rozlišuje, zda právo přísluší omezenému okruhu osob nebo bylo zřízeno pro anonymní, neurčitý okruh oprávněných. Dále se rozlišuje, zda zřízení věcného břemene slouží osobním potřebám oprávněného (oprávněných) nebo je nezbytnou podmínkou pro jeho podnikatelskou činnost.

*a) **Věcné břemeno přechodu a přejezdu pozemku užívané pro osobní potřebu oprávněného (oprávněných) nebo v souvislosti s jeho podnikatelskou činností***

Typickým příkladem tohoto druhu věcného břemena je zřízení přístupové cesty k chatě či rodinnému domu, garáži, zahradě apod. oprávněného na pozemku jiného vlastníka, nebo zřízení přístupové cesty k zemědělskému nebo průmyslovému výrobnímu objektu, ke skladům atd.

Ke zjištění ročního užitku pro účely ocenění věcného břemene se použije obvyklé nájemné. Roční užitek se určí jako roční obvyklé sjednané nájemné, protože jde o „pronájem“ části pozemku k podnikání nájemce. Regulace nájemného z pozemků nesloužících k podnikání nájemce byla zrušena od 1. 1. 2012.

b) Veřejná cesta

V tomto případě je oprávněným veřejnost, neomezený a neidentifikovatelný soubor subjektů. **Nelze určit konkrétní subjekt, proto není věcným břemenem.** Tím by se mohlo stát pouze v případě, že by toto věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch obce.

- **Povinnost vlastníka pozemku umožnit sousedovi vstup na svůj pozemek podle § 1021**

Povinnost vlastníka pozemku bývá ve smlouvách upravena nad rámec zákona právem obdobným služebnosti - právo přístupu vlastníka nemovité věci přes pozemek jiného vlastníka při nutných opravách a údržbě. Tato „služebnost“ vyplývající ze zákona se neoceňuje, ale ocení se až následně případná škoda přístupem způsobená.

Jde např. o přístup ke stěně domu, která je na hranici pozemku jiného vlastníka, při opravě, o možnost údržby a oprav plotu z pozemku souseda atd.

- **Právo pastvy**

Právo pastvy je pozemkovou služebností, která zakládá právo pást na cizích pozemcích dobytek (prasata a drůbež nelze). Služebný pozemek je využíván jako zdroj píce pro pasený dobytek, který ho zároveň udržuje prakticky v kulturním stavu a brání jeho zaplevelení.

Zákon reguluje nejnutnější aspekty tohoto práva - rozsah a dobu, kdy smyslem zákonných omezení je zachovat nebo alespoň nezdevastovat pastvinu jako služebnou věc.

Principiálně sleduje právo pastvy obdobný účel jako pacht. Nejedná se ale o smluvní poměr, nýbrž o věcné právo. Z toho plyne těžkopádnost tohoto institutu. Jedinou možností, jak předvídatelně omezit jeho trvání, je zřídit tuto služebnost jako vykupitelnou, případně ji sjednat na dobu určitou.

Pro dobu pastvy je rozhodující místní zvyklost. S tímto pojmem pracuje též ustanovení § 1258. Jedná se o zvyklost, tedy o jednání, které je obvyklé v daném čase a místě.

Při ocenění ročního užítku je nutné se s uvedenými aspekty vypořádat.

Některé osobní služebnosti

Osobní služebnost se vždy vztahuje k určité osobě a nelze ji převést na jinou osobu. Zaniká smrtí oprávněné osoby, není-li sjednána i pro dědice. Osobní služebnosti mohou vykazovat značnou variabilitu, ale v podstatě jde o zřízení užívacího nebo požívacího práva osobě ze služebnosti oprávněné. Při ocenění ročního užítku je nutné se s uvedenými aspekty vypořádat.

- **Užívací právo**

Rovněž osobní služebnosti mohou být značně variabilní. Vždy však jde o zřízení užívacího nebo požívacího práva osobě ze služebnosti oprávněné. Užívací právo v sobě též zahrnuje možnost brát z věci plody a užitky v rozsahu potřeb oprávněného a jeho domácnosti. Při ocenění ročního užítku je nutno se s uvedenými aspekty vypořádat.

- **Poživací právo**

Poživací právo je osobní služebností. Je to právo služebnou věc užívat a brát z ní plody a užitky. Požívací právo je služebností, která poskytuje nejširší právní moc nad věcí, obdobnou vlastnickému právu. Při ocenění ročního užítku je nutné se s uvedenými aspekty vypořádat.

- **Služebnost bytu**

Právo bezplatného bydlení

a) v bytě

V případech, kdy obsah věcného břemene určuje užívání bytu v bytovém domě, použije se pro výpočet ročního užítku obvyklé nájemné.

Prostory, které oprávněný pouze spoluužívá s jinými osobami (nejsou oprávněnými osobami), se do celkového ročního užítku zahrnují poměrnou částí ceny nájemného.

Součástí nájemného nejsou ceny služeb spojených s užíváním bytu jako např. za vodné a stočné, dodávku tepla, elektřiny, plynu, odvoz odpadků, úklid a osvětlení společných prostor domu atd. Na cenu věcného břemene užívání bytu nemají vliv.

Obvyklé nájemné se určí postupem určení obvyklé ceny věci podle zákona o oceňování majetku nebo vyhodnocením dostupných údajů o nájemném. Ke zjištění obvyklého nájemného za 1 m² podlahové plochy, platného v dané obci ke dni zjištění ceny věcného břemene, lze učinit dotaz na příslušném odboru obecního či městského úřadu, pokud tyto údaje eviduje.

b) v rodinném domě

Velmi časté je věcné břemeno bezplatného užívání rodinného domu a pozemků tvořících s ním funkční celek především v okruhu blízkých příbuzných (rodiče a děti, sourozenci, prarodiče a vnuci apod.). V souladu s definicí obvyklé ceny (§ 2 zákona o oceňování majetku) *nelze osobní vztahy* při zjišťování ročního užítku pro účely ocenění věcného břemene brát v úvahu.

Nájemné rodinných domů se sjednává dohodou. Pro zjištění ročního užítku se proto použije obvyklé sjednané nájemné pro obdobný rodinný dům.

V obou případech (služebnost bytu, nebo rodinného domu) se k určení ročního užítku použije obvyklé nájemné (regulace nájemného se již nepředpokládá).

Pokud v dané obci nedochází k pronájmům bytů, nebo rodinných domů (malé obce), lze roční užitek stanovit simulací nájemného, jehož doporučená výše osciluje kolem cca 5 % z ceny pronajímané nemovité věci. Doporučené procento vychází z dlouhodobého sledování vztahu mezi cenou nemovité věci a jejím nájemným.

Právo užívání nebytových prostor

Nájemné z nebytových prostor není cenově regulováno. Pro zjištění ročního užítku se použije obvyklé nájemné za obdobný nebytový prostor srovnatelné kvality, velikosti, polohy atd.

Spoluužívání

Prostory, které oprávněný pouze spoluužívá s jinými osobami (nejsou oprávněnými osobami) se do celkového ročního užítku zahrnují poměrnou částí nájemného. Ustanovení § 1263 NOZ se použije přiměřeně.

Oceňování věcných břemen podle zákona o oceňování majetku

V případě oceňování věcných břemen pro účely uvedené v ustanovení § 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále je „ZOM“), se postupuje podle ustanovení § 16b tohoto zákona

(1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.

(2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena.

(3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

(4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.

(5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.

(6) Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.

(7) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 6.

Postup při ocenění některých věcných břemen podle zákona o oceňování majetku

Právo čerpání vody ze studny

Vzhledem k problémům zjištění spotřeby vody doporučuje se pro ocenění věcného břemena ustanovení § 16b odst. 5 ZOM , tj. 10 000 Kč.

Právo chovu domácího zvířectva

Obdobný případ. Doporučuje se rovněž využít ustanovení § 16b odst. 5 ZOM.

Právo podílet se na úrodě zahrady

Rozhodující je formulace věcného břemena. Při přesném určení podílu (např. 1 q brambor ročně, 50 kg jablek atd.) lze roční užitek vyčíslit pomocí obvyklých cen určených druhů ovoce či zeleniny v den ocenění. Při obecné formulaci užítku ze zahrady se doporučuje rovněž využít ustanovení § 16b odst. 5 ZOM.

V případě zřízení věcného břemena užívání zahrady se **užitky ze zahrady** samostatně neoceňují, neboť lze předpokládat, že braní užitků z pronajaté zahrady je součástí nájmu/pachtu. Pokud by bylo takto stanoveno věcné břemeno braní užitků z jiné zahrady, než která je součástí věcného břemena užívání, je nutno věcné břemeno braní užitků samostatně ocenit a pokud není blíže specifikováno (např. konkrétním množstvím), bude oceněno částkou 10 000,- Kč. Uplatní se rovněž ustanovení § 1263 NOZ.

Právo opatrování oprávněného

Právo opatrování oprávněného může být spojeno s nemovitou věcí. Pro ocenění je opět rozhodující formulace práva obdobného reálnému břemenu, popřípadě práva reálného břemena.