

ČÁST PRVNÍ

CO JE SLUŽEBNOST A K ČEMU SLOUŽÍ?

Nejprve je nutné alespoň stručně popsat právní východiska, která je žádoucí při oceňování služebností znát a respektovat. Následující výklad je omezen pouze na ta ustanovení, bez jejichž znalosti a pochopení by mohla být cena služebnosti stanovena nesprávně, resp. chybně vyhodnocena. Podrobný výklad současné právní úpravy služebností lze nalézt v komentářích občanského zákoníku,³ případně publikacích zaměřených na některé druhy služebností nebo věcná břemena obecně.⁴

I. POJEM „SLUŽEBNOST“

Ačkoliv mohou být služebností zatíženy i věci movité,⁵ tak téměř všechny existující služebnosti zatěžují pozemky či stavby, tedy věci nemovité (zpravidla navíc evidované v katastru nemovitostí). Podle § 1257 odst. 1 obč. zák. může být věc „zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet“. Služebnosti umožňují dokonalejší využití věci částečným omezením vlastnických práv jednoho subjektu ve prospěch jiného konkrétního subjektu, což je považováno za podstatu a funkci služebnosti.⁶ Maximalizace užitku lze dosáhnout i tím, že se k jedné věci zřídí několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším (viz § 1266 obč. zák.). To je v praxi běžné.

Příklad

Část zemědělského pozemku je zatížena služebností cesty ve prospěch statkáře, jiná část různými inženýrskými sítěmi a k celému pozemku je sjednána služebnost rozlivu pro případ povodní. Vlastník pozemku přitom může na pozemku stále hospodařit (pást krávy), byť musí respektovat omezení, ke kterým se zavázal.

³ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 906–1044; nebo ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 719–856.

⁴ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013.

⁵ SPÁČIL, J., 2013, s. 907. Pokud je služebnost zřízena k nemovité věci, tak je považována § 498 odst. 1 obč. zák. též za věc nemovitou.

⁶ FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1988, s. 67.

Vlastník zatížené nemovité věci je povinen na své věci trpět činnost jiné osoby. Může jít o existenci a užívání stavby, brání vody ze studny či průchod přes pozemek. Zpravidla se současně musí nějakého svého jednání zdržet, aby bylo možné trpěnou činnost realizovat: např. nepostaví zeď v průchodu na sousední zahradu nebo nenechá vyrůst stromy do výšky nad 3 metry, ve které by již ohrožovaly bezpečné fungování vedení vysokého napětí. Je však možné, aby služebnost zavazovala pouze ke zdržení se určité činnosti (typicky u tzv. služebnosti vyhlídky, kterou se vlastník zavazuje nezřídit překážku bránící výhledu ze sousední stavby).

Služebnosti se od nájemního vztahu, který by mohl být v řadě případů jejich alternativou, liší tím, že jsou věcným právem a sdílí právní osud věci, a zejména pak tím, že je není možné jednostranným jednáním změnit a ukončit.

Současný občanský zákoník stejně jako kodexy účinné na našem území do roku 1950 rozlišuje služebnosti a reálná břemena. Pojem věcná břemena používá pouze jako termín zastřešující zmíněné instituty. Občanský zákoník zároveň zachoval kontinuitu před ním vzniklých věcných břemen. Podle § 3028 odst. 2 obč. zák. se věcná břemena existující k 1. lednu 2014 řídí novou právní úpravou, přičemž podle svého obsahu jsou buď služebnostmi, nebo reálnými břemeny.⁷ Reálná břemena jsou upravena v § 1303 a násl. obč. zák. a od služebnosti se liší aktivním konáním povinného (např. vlastník lesa se zaváže do místní školky dodat každý rok před zimou tři vozíky dřeva). Oceňováním reálných břemen se v této knize nezabýváme.

Pozornost nevěnujeme ani ocenění práva stavby, které je sice stejně jako služebnost nástrojem, jehož pomocí lze zřídit stavbu na cizím pozemku, a i v jiných aspektech se služebnostem podobá. Představuje však samostatný právní institut. Řada autorů již podrobně rozebrala relevantní právní úpravu i možné způsoby vyčíslení ceny práva stavby a stavebního platu.⁸

Ponevadž řada právních předpisů nadále používá k označení práva odpovídajícího služebnosti termín věcné břemeno (srov. např. § 24 energetického zákona nebo § 36 zák. o pozemních komunikacích), používáme v následujících kapitolách pojmy služebnost a věcné břemeno jako synonyma, přičemž spojení věcné břemeno jsme vyhradili zejména pro situace, kdy je použit citovaným právním předpisem. Tato práva jsou zpravidla zřizována ve veřejném zájmu.

⁷ Podle usnesení NS 22 Cdo 4242/2015 lze přiměřeně tam, kde občanský zákoník nemá obsahově odlišnou úpravu, použít i judikaturu týkající se zřízení práva cesty, což lze dle našeho názoru vztáhnout i na služebnosti obecně.

⁸ ZIMA, P. *Právo stavby*. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 141–160; VIDOVIČOVÁ, I. *Oceňování práva stavby*. *Soudní inženýrství*, 2015, č. 2–3, s. 87–93; BRADÁČ, A. *Ke stanovení hodnoty práva stavby – část I*. *Soudní inženýrství*, 2016, č. 4, s. 173–183, a BRADÁČ, A. *Ke stanovení hodnoty práva stavby – část II*. *Soudní inženýrství*, 2017, č. 1, s. 43–52.

Zřízení služebnost na jedné straně umožňuje lepší využití jedné nemovitosti, na straně druhé je právní závadou nemovité věci, kterou zatěžuje. Právní závady v různé míře snižují cenu pozemku, resp. stavby. Ačkoliv nejde o oceňování služebností v pravém slova smyslu, domníváme se, že jde o problematiku se služebnostmi nedílně spojenou, a proto se jí v části osmé také věnujeme.

II. ÚPLATA ZA ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

Služebnosti se zřizují zpravidla za úplatu. Pakliže však smlouva o zřízení služebnosti neobsahuje žádný údaj o úplatnosti zřízení tohoto práva, pak z judikatury k občanskému zákoníku z roku 1964 vyplývá, že služebnost byla sjednána bezúplatně. Převažuje názor, že není důvod se od tohoto právního závěru odchylovat ani při výkladu občanského zákoníku platného dnes,⁹ což potvrzuje také vznikající judikatura Nejvyššího soudu ČR.

Úplata může být jak jednorázová, tak ve formě pravidelné renty. Se splátkami výslovně počítá § 1035 odst. 2 obč. zák. pro právo nezbytné cesty zřizované soudem. Ještě před přijetím současného občanského zákoníku zákonodárce tuto koncepci zavedl u věcného břemene provozování letiště (srov. § 30a zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, podle něhož náhradu určí soud jako roční plnění, a to ve výši odpovídající místně obvyklému nájemnému k pozemku, ke kterému se zřizuje věcné břemeno), přičemž praktické zkušenosti jej však již přiměly k tomu, že se pokusil toto řešení opustit a nahradit zcela odlišnou koncepcí (odnětím vlastnického práva).¹⁰

Opakující se plnění je v literatuře považováno za „patrně spravedlivější, protože v případě změny poměrů (např. i při vyšší inflaci) bude možné dávky upravit“.¹¹ Opodstatněné může být upřednostnění pravidelné platby (třeba i v měsíčním intervalu), pokud je nemovitost podstatně zatížena co do rozsahu užívání či četnosti užívání.¹² S uvedenými názory se ztotožňujeme. V praxi jde ale zatím o ojedinělé případy, protože jednorázová náhrada má nadále několik nepopíratelných výhod. Upravuje vztahy mezi povinným a oprávněným definitivně a má nižší transakční

⁹ SPÁČIL, 2013, s. 927. Shodně THÖNDEL, A. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 720.

¹⁰ Srov. neschválený návrh na změnu zákona o civilním letectví z roku 2015. [cit. 16.08.2017]. Dostupný z: http://www.lepsipravo.cz/Documents/T62D-2E797C2DA0C40440920F5CAD-D145C7B8/duvodova_zprava_final.pdf

¹¹ SPÁČIL, 2013, s. 927. Shodně THÖNDEL, A. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 720.

¹² CHALUPA, L. Tržní náhrada za zřízení věcného břemene. *Znalec*, 2011, č. 2, s. 16.

náklady. Pro povinného je rovněž často atraktivnější získat ihned větší částku než postupně pobírat rentu řádově nižší. Zároveň nelze přehlížet, že určení jednorázové náhrady je obtížnější a zatížené nejistotou, neboť je nutné odhadovat vývoj hodnoty peněz, budoucí využití pozemku i vývoj vztahů mezi povinným a oprávněným (např. změny vzájemných povinností).

Judikatura

Tam, kde jde o poměrně malé omezení vlastníka zatíženého pozemku, a jednorázová náhrada by se pohybovala okolo 10 000 Kč nebo i o něco výše, není – nejsou-li tu mimořádné okolnosti, důvod pro stanovení opakujících se dávek. ... Za situace, kdy výše náhrady činí vůči jedné žalované 8 250 Kč a druhé žalované 2 750 Kč by rozložení plnění na opakující se dávky bylo zcela neúčelné; šlo by o velmi malé částky, které by žalovaným nepřinášely prakticky žádný majetkový prospěch, jejich vyplácení by zbytečně zatěžovalo obě strany sporu a byla by tu i rizika dalších sporů mezi účastníky. (**NS 22 Cdo 2576/2016**)

Je faktem, že občanský zákoník ani jiný právní předpis neobsahuje žádná obecná pravidla pro určení výše úplaty za zřízení služebnosti (výjimku představuje citovaný zákon o civilním letectví a ustanovení upravující právo nezbytné cesty). Souhlasíme s tím, že univerzálně použitelný není ani zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,¹³ protože upravuje postup pro určení tzv. úředních cen služebností (blíže část druhá).

Ani právnícká literatura se určování úplaty za služebnost podrobněji nevěnuje. J. Spáčil¹⁴ ani M. Kindl¹⁵ se této otázce dokonce nevěnují vůbec. Několik závěrů nabízí A. Thöndel, který se domnívá, že vzhledem k elementárním zásadám soukromého práva (poctivosti a slušnosti a ochraně vlastnického práva) lze usuzovat, že dotčenému vlastníku by se měla dostat nejen náhrada např. za zabranou část pozemku pro služebnost cesty, ale především plná kompenzace za znehodnocení zbylé části pozemku, ztrátu soukromí apod.¹⁶ Zdá se však, že je inspirován principy u nedobrovolně zřízovaného práva nezbytné cesty. Obdobně uvažuje také E. Kabelková, podle níž lze očekávat, že výše náhrady bude odpovídat újmě (snížení atraktivnosti věci a snížení její obvyklé ceny, resp. omezení v užívání pozemku a ztrátě soukromí), kterou vlastník pozemku utrpí v důsledku vzniku služebnosti.¹⁷ Dále též cituje judikaturu soudů v případech zřízování práva nezbytné cesty soudem, která je však

¹³ THÖNDEL, 2014, s. 720. Shodně CHALUPA, 2011, s. 17.

¹⁴ SPÁČIL, 2013, s. 927.

¹⁵ KINDL, M. *Právo nemovitostí*. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 257.

¹⁶ THÖNDEL, 2014, § 1257.

¹⁷ KABELKOVÁ, 2013, s. 50.

dle našeho názoru obecně jen obtížně použitelná, neboť jde o situaci nedobrovolného vzniku služebnosti a omezení vlastnického práva.

Nelze opomenout, že i u bezúplatně zřízené služebnosti přichází v úvahu její ocenění, které může vyplynout z daňových předpisů, protože může být předmětem daně z příjmů (blíže část třetí kapitola I.1).

III. ROZDĚLENÍ SLUŽEBNOSTÍ: JEDNODUCHÁ VODÍTKA PRO OCENĚNÍ

Služebnosti lze dělit podle různých kritérií. Některé charakteristické znaky a rozdíly jsou přitom vhodným vodítkem pro určení způsobu ocenění služebnosti nebo vyčíslení výše ročního užítu oprávněného ze služebnosti.

Subjektem právního vztahu ze služebnosti je povinný a oprávněný. Povinný je nositelem povinností patřících k obsahu služebnosti a je jím vlastník zatížené (služebné) věci. Služebnosti jsou pak spojeny buď s vlastnictvím určité věci, nebo patří určité osobě. Dle určení oprávněného subjektu se proto rozlišují osobní a pozemkové služebnosti. Toto rozdělení lze mezi řádky vyčíst mimo jiné z § 1265 obč. zák. a v právní doktríně je zdůrazňováno v podstatě od vzniku služebností jako právního institutu.¹⁸ V případě osobních služebností je oprávněným subjektem konkrétní, přesně určená osoba. Proto také její smrtí služebnost zanikne. Tuto předem danou, omezenou a zároveň u služebností zřízených ve prospěch lidí předem neznámou délkou trvání je třeba zohlednit při ocenění služebnosti. Nabytá-li osobní služebnost právnická osoba, trvá služebnost potud, pokud trvá tato osoba (právnické osoby sice nemohou zemřít, ale mohou zaniknout z rozličných důvodů – mj. proto, že je dobrovolně zrušena, dostane se do insolvence nebo se dopustí závažného protiprávního jednání). Slouží-li však služebnost provozu závodu, nezanká služebnost převodem nebo přechodem závodu nebo takové jeho části, která bude provozována jako samostatný závod.¹⁹ Častěji se lze setkat se služebnostmi pozemkovými, které můžeme

¹⁸ Srov. FIALA, 1988, s. 10.

¹⁹ U služebností inženýrských sítí šlo v minulosti o velmi významnou praktickou otázku. Před rokem 2014 byla zpravidla považována za břemena *in personam* (HANDRLICA, J. K některým aspektům stávající právní úpravy zřizování a provozu veřejné technické infrastruktury na cizích nemovitostech. *Právní rozhledy*, 2008, č. 18, s. 675). Poněvadž však šlo o věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku, přecházela podle § 151p odst. 4 obč. zák. 1964 při jeho převodu nebo přechodu na nabyvatele podniku. Na právní nástupce přechází podle stále platného § 104 odst. 10 zák. o elektronických komunikacích také oprávnění z věcných břemen zřízených pro veřejné telekomunikační sítě. Tento přechod je příznačný pro věcná břemena *in rem*, zatímco oprávnění pro konkrétní osoby představuje typický znak věcných

s malou mírou zjednodušení označit za věčné, neboť oprávněnou osobou je u nich vlastník tzv. panujícího pozemku.

Příklad

Pan Novák koupil zahradu se zahrádkářskou chatkou. Přístup na zahradu je možný ze dvou stran: pěšky ze severní strany po obecním chodníku a autem přes sousední pozemek paní Svobodové. Pan Novák by chtěl na zahradu jezdit občas i autem a s paní Svobodovou se dohodl na zřízení služebnosti. Smlouva o zřízení služebnosti může být uzavřena ve prospěch pana Nováka (ročník 1958), nebo ve prospěch vlastníka zahrady, která je dnes majetkem pana Nováka. Zatímco v prvním případě se budou muset dědici pana Nováka nebo ti, kdo od něho pozemek koupí, znovu dohodnout s paní Svobodovou, tak v druhém případě budou práva ze služebnosti náležet i jim, protože budou vlastníky zahrady.

Zákon o oceňování majetku stanoví rozdílný způsob ocenění v závislosti na způsobu vymezení doby, na kterou je služebnost zřízena. Z hlediska délky trvání lze služebnosti dělit na služebnosti zřízené na dobu určitou (přesně určenou dobu – např. 20 let) a na dobu neurčitou, kdy není při vzniku služebnosti stanoveno, na jak dlouho je zřizována. To znamená, že existuje do doby jejího zániku, který může nastat způsoby vymezenými v § 1299 až 1302 obč. zák. Nejčastěji smrtí oprávněné osoby (pouze u osobních služebností), dohodou a trvalou změnou poměrů, která znemožní další existenci služebnosti (např. vyschne studna, ke které bylo zřízeno právo na vodu).

Pro účely ocenění je dále podstatné rozlišení služebnosti podle toho, zda jejím dominantním znakem je užitek pro oprávněného či naopak újma (ztráta) povinného. Každá služebnost má tyto důsledky, protože jde o její pojmové znaky. Pokud by zřízení neznamenalo pro oprávněnou osobu žádný přínos, neměla by důvod ji zřizovat. U většiny služebností však užitek a ztráta nejsou totožné. Zpravidla je užitek vyšší než ztráta, neboť jejich podstatou je efektivnější využití věci více osobami k různým účelům. Moderní terminologií bychom mohli v těchto případech hovořit o win-win řešení.

Energetická společnost postaví plynovod pod loukou pana Novotného, který na louce bude dále pást ovce, pod nimiž bude proudit plyn do domů ve městě. Užitek energetické společnosti spočívá primárně v možnosti využít cizí pozemek

břemen *in personam*; proto byla jejich povaha označována za specifickou (LASÁK, J. Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích – vzniká nový druh věcných břemen? *Právní rozhledy*, 2005, č. 24, s. 913). Stávající komentáře se kloní spíše k jejich charakteristice jako *in rem*. JADRNÝ, V. In CHUDOMELOVÁ, Z. a kol. *Zákon o elektronických komunikacích: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 365.

k provozu a údržbě podzemního plynovodu, pan Novotný zase nemůže v ploše služebnosti a v okolí plynovodu vysazovat rostliny kořenicí do větší hloubky než 20 cm nad povrch plynovodu. Toto omezení má za následek vznik ztráty povinného, která vyjadřuje ztrátu, kterou vlastník utrpí v důsledku omezení a nemožnosti využít pozemek k původnímu účelu. V tomto případě bude újma zanedbatelná, neboť omezení ve způsobu hospodaření je malé a cena pozemku se zřízením služebnosti nesníží. Naopak užitek bude činit přinejmenším výši nájemného, které by jinak musela společnost panu Novotnému zaplatit za možnost užívat jeho pozemek. Proto je při ocenění této služebnosti vhodnější vyjít z výše užitku než ztráty.

Složitější situace nastane, pokud by identický plynovod přetínal pozemek, na kterém lze stavět rodinné domy. Plynovod může procházet sice pouze místem, kde plánoval pan Novotný záhony růží, ale může také vyloučit postavení rodinného domu. Užitek v tomto případě bude v principu identický, ztráta však mnohem vyšší, protože bude odpovídat znehodnocení pozemku. Jelikož je snížení ceny pozemku způsobeno služebností zřízenou ve prospěch energetické společnosti, měla by jej panu Novotnému kompenzovat vyšší úplatou za zřízení služebnosti, která bude odvozena primárně z výše újmy.

IV. ROZSAH A MÍRA SLUŽEBNOSTI

U všech služebností je sjednán jejich obsah. Jinými slovy řečeno, jsou vymezena práva a povinnosti stran. To samo o sobě však nestačí k bezproblémovému fungování a není to postačující ani při určování ceny služebnosti. Je třeba totiž zohlednit rozsah služebnosti, přičemž na tomto místě jím nerozumíme rozsah práv a povinností, nýbrž plochu pozemku nebo stavby zatížené služebností. Mírou služebnosti je poté chápán způsob, frekvence a intenzita využití cizí věci.²⁰

Příklad

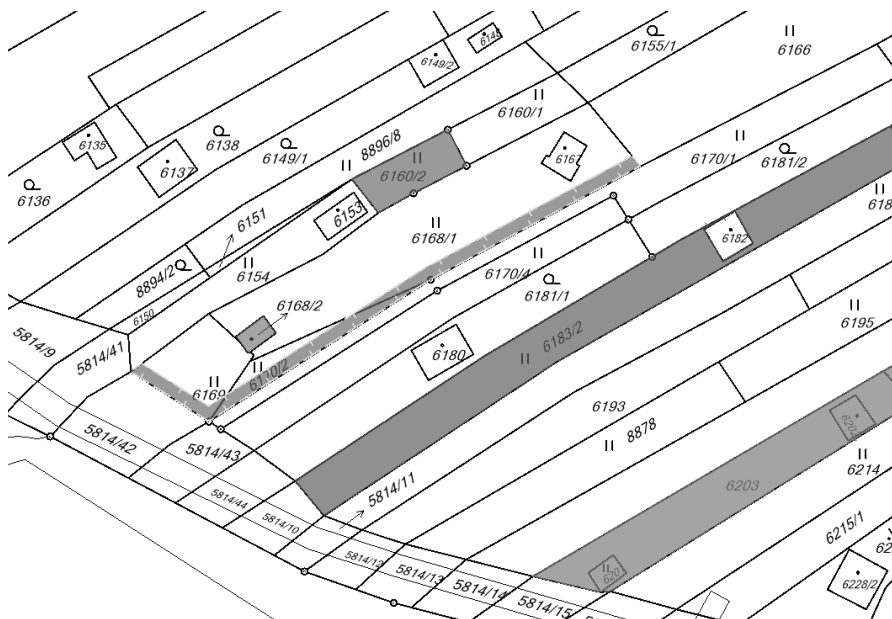
Bude nutné zvolit jinou úplatu v případě služebnosti opravňující vlastníka rekreační chaty a jeho rodinu k průjezdu osobním automobilem po cestě jiné osoby v průběhu letních prázdnin, jinou v případě, že stejná cesta bude využívána každý den po celý rok nákladními automobily dovážejícími dřevo do továrny a z ní odvázející vyrobený nábytek.

Rozsah služebnosti je zpravidla dán geometrickým plánem, což konstatuje i literatura a soudy, podle kterých „pokud se smluvně zřizuje služebnost k části pozemku

²⁰ KABELKOVÁ, 2013, s. 103.

(typicky právo cesty, právo vodovodu), vyznačuje se zatížená část pozemku na geometrickém plánu, jenž se považuje za součást vkladové listiny. To neplatí v případě, kdy je ze smlouvy zřejmé, že se služebností zatěžuje celý služební pozemek.²¹ Rozsah služebnosti i konkrétní zatíženou část pozemku lze zjistit z geometrického plánu. U již existujících služebností pak z katastru nemovitostí. A to i jednoduše prostřednictvím internetového nahlížení do katastru nemovitostí.

Ukázka č. 1: Zobrazení vrstvy věcných břemen v aplikaci nahlížení do katastru nemovitostí



Ocenění je také většinou provedeno jednotkovou náhradou Kč/m² (případně metr vedení) a teprve následně se výsledná cena služebnosti upravuje v závislosti na celkové ploše zatíženého pozemku. Mechanickým násobením metrů jednotkovou cenou lze např. u služebností zatěžujících jen malou část pozemku dospět k absurdně nízkým částkám. Proto je vždy nezbytná závěrečná úvaha, kterou jsou zohledněny všechny okolnosti relevantní pro cenu služebnosti.

²¹ SPÁČIL, 2013, s. 925.