

29. 6. 2016

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Služebnost týkající se vzhledu nemovitosti

V praxi se často setkáváme s požadavky majitelů nemovitostí, jak zajistit zachování jednotného vzhledu a charakteru několika vedle sebe stojících nemovitostí i v případě prodeje jedné z nemovitostí třetím osobám. Jedním z nejvhodnějších řešení je zřízení služebnosti, která by omezovala vlastníka dotčené nemovitosti v libovolných změnách vzhledu, a kterou je možné svázat přímo s danou nemovitostí.



Institut služebnosti

Pojem služebnosti se v českém právním řádu objevil s přijetím nového občanského zákoníku na začátku roku 2014 (zákon č. [89/2012](#) Sb. – dále jen „**NOZ**“). Nejedná se ovšem o institut zcela nový, ale navazuje na úpravu, která v českém právním řádu existovala za první republiky a dále až do roku 1950. Poté došlo k výraznému omezení rozsahu a z ideologických důvodů i k přejmenování institutu na věcná břemena. Podrobnější úpravy se věcná břemena dočkala až v roce 1991 a přijetí NOZ obnovilo jejich funkci v plném rozsahu.

Návrat k původnímu názvosloví a částečnou modernizaci tohoto institutu, zavedenou NOZ, můžeme hodnotit jen pozitivně. Oproti velmi omezené podobě v období od roku 1950 přináší NOZ mnoho nových možností využití a služebnosti popř. reálná břemena by mohla nalézt uplatnění i v jiných případech, než jen právo cesty nebo vedení potrubí.

Obsah a rozsah služebnosti

Základní charakteristikou služebnosti je povinnost vlastníka věci se něčeho zdržet, či něco strpět ve prospěch jiného. To odlišuje služebnosti od dalšího institutu nově zřízeného NOZ, a to sice od reálných břemen, jejichž podstatou je povinnost vlastníka věci něco konat ve prospěch jiného. Toto rozlišení není ovšem zcela bezvýhradné, protože v § 1258 NOZ je stanoveno, že služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Z uvedeného plyne, že v určitých případech může i služebnost zahrnovat určitou aktivitu na straně vlastníka služebné věci a to zejména povinnost přispívat k údržbě dané věci.

Ze znění NOZ a důvodové zprávy vyplývá, že ustanovení o služebnostech jsou dispozitivní, a že je možné sjednat si služebnost s jakýmkoliv obsahem. NOZ sice obsahuje popis nejvíce používaných služebností, to ovšem neznamená, že nemůže existovat jakákoliv jiná služebnost, splňující základní požadavky zákona.

V případě služebností v zákoně nepojmenovaných je ovšem potřeba být velmi důsledný při

stanovování jejich obsahu a povinností vyplývajících pro zúčastněné strany. Vznikají-li pochybnosti při určení obsahu služebností, NOZ podpůrně odkazuje na místní zvyklosti, které je možné považovat za jakési ustálené dobré mravy týkající se dané služebnosti. Není-li možné obsah služebnosti stanovit ani takto, platí vyvratitelná právní domněnka, že rozsah nebo obsah je spíše menší než větší.

S ohledem na velkou volnost při stanovování obsahu služebnosti je tedy možné tento institut použít i pro úpravu problému zmíněného na začátku. Typickou situací je stav, kdy vlastník několika samostatných domů (bez ohledu na to, zda tvoří jeden celek jako tzv. „řadovka“, nebo stojí samostatně) má zájem na tom, aby i po prodeji domů různým vlastníkům tyto domy zachovávaly jednotný vzhled a charakter daný architektonickým řešením a schválený stavebním úřadem.

Vzniká tedy otázka, jak zavázat všechny budoucí vlastníky daných domů, aby takovýto závazek platil i bez ohledu na další převody vlastnictví dotčené nemovitosti. Jako řešení se nabízí služebnost, spočívající v povinnosti zdržet se úprav či větších oprav vnějšího vzhledu domu bez souhlasu oprávněného z dané služebnosti, tzn. vlastníka/ků sousedního domu. Tím je možno docílit stavu, kdy vlastník domu nebude oprávněn upravit vzhled svého domu zcela libovolně (např. natřít jej celý na růžovo), ale při úpravě vzhledu bude muset postupovat v souladu s názorem ostatních vlastníků, kteří budou mít pravděpodobně zájem na zachování původního vzhledu.

Spoléhat se v tomto případě na ochranu ze strany úřadů není vhodné, protože není-li dům památkově chráněn, nemá stavební úřad příliš možností, jak ovlivnit například barvu fasády.

Se služebností týkající se úprav vzhledu domu souvisí i otázka oprav daného domu a nákladů na takovéto opravy. V dokumentu zakládajícím služebnost bude vhodné co nejpřesněji definovat pojmy úprava, oprava většího charakteru, popř. drobná oprava, a na ně navazující práva a povinnosti. Například u řadovek, tedy domů s vzájemně navazující fasádou, je vhodné provádět větší renovaci fasády u všech domů současně, aby nebyl narušen jednotný vzhled těchto domů.

Je však otázkou, zda je možné nutit majitele jednoho z takto spojených domů, aby se i nedobrovolně podílel na opravě fasády, nebo zda je nutno vždy čekat na souhlas všech majitelů s opravou. Toto pochopitelně přesahuje základní princip služebnosti pouze něco strpět, ale vyžaduje aktivní činnost vlastníka služebné nemovitosti spočívající v povinnosti fasádu sám opravit, popř. přispět na opravu sousedících fasád.

Jednoznačné doporučení neexistuje a bude vždy nutné zvážit okolnosti konkrétního případu, počet služebností spojených domů a velikost jejich podílů na fasádě. Jako vhodné se jeví například uspořádání, kde:

- a) úpravy provádí vlastník nemovitosti na svůj náklad poté, co úpravu ostatní vlastníci odsouhlasí,
- b) drobné opravy je oprávněn provádět každý vlastník na svůj náklad a bez ohledu na ostatní majitele a
- c) opravy většího charakteru (např. nad 50% povrchu fasády) bude nutno provádět po dohodě všech nebo stanovené většiny majitelů souvisejících domů najednou u všech domů, kdy na nákladech se podílí každý dle plochy fasády jeho domu. V úvahu pak přichází i povinnost ostatních majitelů podílet se na opravě služebné nemovitosti, jako protíváha toho, že budou nutit majitele dané nemovitosti k opravě již velmi poškozené fasády.

Varianta je opravdu hodně, a čím podrobněji budou upravené, tím méně problémů čeká vlastníky jednotlivých nemovitostí v budoucnu.

Vlastnická služebnost

NOZ přinesl další velmi vítanou změnu, dle které může vlastník zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Tato možnost před rokem 2014 chyběla a vlastníci většího počtu nemovitostí (typicky developeři) tento problém řešili například převodem pozemků, které je potřeba zatížit, na jinou spřízněnou osobu.

Současná úprava tedy dává možnost bez problémů upravit a nastavit budoucí vztahy mezi jednotlivými nemovitostmi ještě před jejich prodejem finálním vlastníkům. Typicky se jedná o úpravu služebností cesty, vedení inženýrských sítí, opory cizí stavby, apod.

Výrazně to zjednodušuje i vznik výše zmíněné služebnosti týkající se úprav vnějšího vzhledu domu, kdy developer má možnost tuto služebnost podrobně definovat a poté jednotlivé domy prodávat s již vyřešenými vzájemnými vztahy.

S možností zřídit služebnost pro vlastní pozemek souvisí i ustanovení § 1301 NOZ, dle kterého spojením vlastnictví služebné i panující věci nedochází k zániku služebnosti, ale služebnost se stává „spící“ a obnoví se v plném rozsahu v okamžiku, kdy dojde k oddělení vlastnictví služebné a panující věci. Výše popsané služebnosti zřízené developery tedy začnou plně fungovat až po převodu vlastnictví jednotlivých nemovitostí.

V současném znění NOZ se objevuje jedna nejasnost související se vznikem vlastnické služebnosti. Ve výčtu způsobů, kterými služebnost vzniká, NOZ opomněl právě na případ, kdy služebnost zřizuje vlastník pozemku ve prospěch jiného svého pozemku. Logicky není možné uzavřít smlouvu sám se sebou a proto jediným způsobem zřízení dané služebnosti je jednostranný právní úkon (prohlášení) vlastníka.

Takovéto prohlášení musí splňovat všechny náležitosti, které zákon vyžaduje pro smlouvu o zřízení služebnosti, zejména písemnou formu, geometrický plán, zřizuje-li se pouze k části pozemku, a další povinné údaje uvedené například v zákoně č. [256/2013](#) Sb. o katastru nemovitostí. Služebnosti k nemovitostem vznikají až konstitutivním zápisem do daného katastru nemovitostí.

Ochrana služebnosti

Posledním bodem, který je v této souvislosti vhodné zmínit, je způsob, jak je možné domáhat se ochrany práva plynoucího ze služebnosti v případě, že povinný odmítá svoji povinnost splnit, resp. brání ve výkonu služebnosti.

Zákon odkazuje na § 1040 až 1043 NOZ, které primárně slouží k ochraně vlastnického práva. To odpovídá pojetí služebnosti v NOZ, kdy služebnost je považována za věc, a služebnost týkající se nemovitosti dokonce za věc nemovitou.

Majitel panující věci, tedy oprávněný ze služebnosti, má možnost domáhat se svého práva formou negatorní žaloby, která slouží k ochraně jeho práv a vynucení povinností na straně majitele služebné věci, resp. k ochraně před neoprávněnými zásahy do práv plynoucích ze služebnosti.

V případě služebnosti týkající se úprav vnějšího vzhledu domu by se tedy pravděpodobně jednalo o žalobu na zdržení se jakýchkoliv neschválených úprav nemovitosti a obnovu nemovitosti do původního stavu.

Shrnutí

S ohledem na výše uvedené je tedy možno konstatovat, že u specifického požadavku na zachování jednotného vzhledu a charakteru několika vedle sebe stojících nemovitostí je služebnost vhodnějším institutem, než klasický smluvní vztah mezi majiteli souvisejících nemovitostí. I přes možnost stanovit ve smlouvě povinnost zavázat i budoucí vlastníky nemovitosti je služebnost, jako věcné právo pevně svázané s jednou nemovitostí jako služebnou a s druhou jako panující, výrazně stabilnější. Vzhledem k zápisu služebnosti do katastru nemovitostí není ani možné, aby budoucí vlastníci namítali, že o dané povinnosti nevěděli, či že o ní nebyli dostatečně informováni. Podrobnější úprava vztahů a ujasnění případných sporných otázek se dá v příštích letech očekávat i od judikatury českých soudů, které s ohledem na novost institutu služebnosti v českém právním řádu zatím neměly příliš příležitostí se k dané problematice vyjádřit.



Mgr. Přemysl Drvota,
spolupracující advokát

[DBK PARTNERS, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

V Parku 2323/14
148 00 Praha 4

Tel.: +420 244 912 463

Fax: +420 244 912 803

e-mail: ak@dbkp.cz



© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)

- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)