

Západočeská univerzita v Plzni  
Fakulta právnická

Diplomová práce

Věcná břemena v návrhu občanského  
zákoníku

Michaela Profousová

Plzeň 2012

Západočeská univerzita v Plzni  
Fakulta právnická

Katedra soukromého práva civilního procesu

Diplomová práce

Věcná břemena v návrhu občanského  
zákoníku

Michaela Profousová

Příslušné oborové pracoviště: Katedra soukromého práva a civilního procesu  
Studijní program: Právo a právní věda  
Obor: Právo  
Vedoucí práce: JUDr. Josef Pelech, Ph.D.  
Pracoviště: Katedra občanského práva

Plzeň 2012

Čestné prohlášení:

*„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku“ zpracovala sama a uvedla jsem veškeré prameny, z nichž jsem čerpala způsobem pro vědeckou práci obvyklým.“*

*Plzeň, březen, 2012*

.....  
Michaela Profousová

## Poděkování

*Tímto bych ráda poděkovala JUDr. Josefu Pelechovi, Ph.D., svému konzultantovi, za pomoc a podnětné rady při konzultacích. Dále bych také ráda poděkovala svému příteli, své rodině a blízkým za podporu po celou dobu studia.*

# Obsah

1. Úvod .....	1
2. Obecně o pojmu věcná břemena .....	3
2.1. Historie věcných břemen .....	3
2.1.1. Římské právo.....	3
2.1.2. Středověk .....	3
2.1.3. Obecný zákoník občanský 1811 .....	4
2.1.4. Střední občanský zákoník z roku 1950.....	6
2.1.5. Občanský zákoník z roku 1964 .....	7
2.1.6. Nový občanský zákoník .....	8
2.2. Úprava de lege lata .....	9
2.2.1. Věcná břemena jako věcná práva.....	9
2.2.2. Negativní vymezení .....	11
2.2.3. Funkce.....	12
2.2.4. Způsob výkonu a rozsah práv odpovídajících věcným břemenům .....	12
2.2.5. Druhy věcných břemen .....	14
2.2.6. Zásady ovládající věcná břemena.....	16
2.2.7. Vznik věcných břemen.....	17
2.2.8. Zánik věcných břemen.....	25
2.2.9. Promlčení věcného břemena .....	30
2.3. Úprava v novém občanském zákoníku .....	30
2.3.1. Obecně.....	30
2.3.2. Právní poměry .....	33
2.3.3. Vznik služebností.....	34
2.3.4. Zánik služebností.....	38
2.3.5. Poznámka ke splnutí (konfuzi) .....	40
3. Jednotlivé typy v jejich historickém vývoji ve srovnání s navrhovanou úpravou...41	
3.1. Opora cizí stavby.....	41
3.1.1. Obecný zákoník občanský .....	41
3.1.2. Z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník .....	41
3.1.3. Nový občanský zákoník .....	42
3.2. Služebnost okapu.....	43
3.2.1. Obecný zákoník občanský .....	43
3.2.2. Z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník .....	43
3.2.3. Nový občanský zákoník .....	44
3.3. Právo na svod dešťové vody .....	44
3.3.1. Obecný zákoník občanský .....	44

3.3.2. Z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník .....	44
3.3.3. Nový občanský zákoník .....	45
3.4. Právo na vodu .....	45
3.4.1. Obecný zákoník občanský .....	45
3.4.2. Z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník .....	46
3.4.3. Nový občanský zákoník .....	47
3.5. Služebnost rozlivu .....	47
3.6. Služebnost stezky, průhonu a cesty .....	48
3.6.1. Obecný zákoník občanský .....	48
3.6.2. Z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník .....	49
3.6.3. Nový občanský zákoník .....	51
3.7. Právo pastvy .....	53
3.7.1. Obecný zákoník občanský .....	53
3.7.2. Z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník .....	54
3.7.3. Nový občanský zákoník .....	54
3.8. Služebnost inženýrské sítě.....	55
3.8.1. Nový občanský zákoník .....	55
3.9. Uživací právo .....	56
3.9.1. Obecný zákoník občanský .....	56
3.9.2. Střední občanský zákoník (z.č.141/1950 Sb., občanský zákoník) .....	57
3.9.3. Z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník .....	58
3.9.4. Nový občanský zákoník .....	58
3.10. Požívací právo .....	59
3.10.1. Obecný zákoník občanský .....	59
3.10.2. Střední občanský zákoník (z.č.141/1950 Sb., občanský zákoník) .....	61
3.10.3. Z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.....	61
3.10.4. Nový občanský zákoník .....	61
3.11. Služebnost bytu a výměnek.....	62
3.11.1. Obecný zákoník občanský .....	62
3.11.2. Střední občanský zákoník (z.č.141/1950 Sb., občanský zákoník) .....	63
3.11.3. Z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.....	64
3.11.4. Nový občanský zákoník .....	65
4. Závěr .....	67
Seznam použité literatury a pramenů.....	70
Cizojazyčné resumé .....	74

# 1. Úvod

Věcná břemena jsou velmi zajímavým institutem. Můžeme ho najít už v římském právu v podobě služebností. Naším právním řádem se prolíná, podrobněji či stručněji upraven, po celou dobu existence českého státu.

S institutem věcných břemen se můžeme setkat v každodenním životě. Často jsou pomocí věcných břemen řešeny sousedské vztahy. I přes to je úprava v občanském zákoníku velmi stručná.

Svou práci jsem nazvala „Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku“. V průběhu psaní mé práce se však situace změnila a z návrhu se stal platný zákoník. V únoru roku 2012 byl přijat nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012, který nabude účinnosti 1.1.2014. Práce na něm trvaly rekodifikační komisi pod vedením Prof. Dr. JUDr. Karla Eliáše jedenáct let a měl by být revolucí v občanském právu. Zákoník by měl obsahovat převážně dispozitivní normy a dát tak více prostoru svobodné vůli občanů a umožnit upravovat si vztahy mezi sebou na základě vlastní vůle.

Toto téma jsem si vybrala hlavně proto, že se mi téma věcných břemen zdá opomíjené, ačkoliv je velmi zajímavé a, jak jsem již výše zmínila, můžeme se s touto problematikou často setkat v běžném každodenním životě. Tématu věcných břemen se samozřejmě již několik diplomantů věnovalo, ale většinou se zabývali podrobně pouze úpravou *de lege lata*. Rozhodla jsem se zaměřit se ve své práci zejména na úpravu v novém občanském zákoníku, jež je v poslední době velmi diskutovaným tématem. Jelikož o úpravě věcných břemen v novém kodexu zatím žádná literatura napsána nebyla, budu pracovat na základě studia zákoníku, důvodové zprávy k němu a obecných principů, ze kterých vychází.

Ve své práci nejprve stručně shrnu, jak se vyvíjela úprava věcných břemen, potažmo služebností, a zda se v právním řádu úprava věcných břemen vůbec vyskytovala. Poté bych ráda podrobněji popsala věcná břemena *de lege lata*, jejich obsah, principy, vznik a zánik a stejně tak úpravu v novém občanském zákoníku. Hlavní část mé práce bude věnována popisu

a analýze právní úpravy jednotlivých služebností v etapách jejich vývoje. Budu se snažit o komparaci jednotlivých služebností v novém občanském zákoníku s jednotlivými historickými úpravami. Rozhodla jsem se srovnávat pouze služebnosti, ne reálná břemena, protože služebnosti svým obsahem odpovídají věcným břemenům, jak je známe z aktuálního občanského zákoníku. Cílem mé práce je zjistit, zda úprava v novém občanském zákoníku navazuje na některou historickou úpravu, zda čerpala ze současné judikatury nebo zda je úplně odlišná. Dále bych se ráda zamyslela nad tím, zda bude nová úprava dostačující, srozumitelná i pro laickou veřejnost a zda může pomoci odstranit některé problémy, vyskytující se v souvislosti se zřizováním a existencí věcných břemen.



## 2. Obecně o pojmu věcná břemena

### 2.1. Historie věcných břemen

#### 2.1.1. Římské právo

Nejstarší právní úpravu služebností najdeme už v římském právu. Služebnosti (lat. servitutes) byly dokonce prvním známým typem věcných práv k věci cizí. Obsahem služebností bylo omezení právního panství vlastníka nad věcí. V římském právu rozeznáváme služebnosti pozitivní (afirmativní) a negativní. Pozitivní služebnosti vyžadovaly povinnost vlastníka věci trpět určitou činností oprávněného a negativní povinnost vlastníka služebné věci zdržet se určitého chování. Obsahem služebnosti nemohlo nikdy být „něco konat“, tomu odpovídá zásada „servitus in faciendo consistere nequit“<sup>1</sup>. Dalšími zásadami, společnými pro všechny druhy služebností, jsou „nemini res sua servit“<sup>2</sup> a „servitibus civiliter utendum est“<sup>3</sup>. Dalším dělením služebností bylo dělení na pozemkové a osobní. Pojem „služebnost“ byl však dlouhou dobu používán pouze pro služebnosti pozemkové. Pozemkové služebnosti se dále dělily na polní (servitutes praediorum rusticorum) a domovní (servitutes praediorum urbanorum).

#### 2.1.2. Středověk

V období středověku docházelo k rozvoji mnoha zvláštních práv, hlavně práva městského. „Na území Čech a Moravy byl po dlouhá staletí pojem služebnosti neznámý, přesto se postupně vyvíjela četná oprávnění, jejichž náplň se podobala římským služebnostem. Tato oprávnění se nazývala termíny libertas, česky svoboda (též zvole). Uvedené svobody umožňovaly oprávněným subjektům užívání – v určitém rozsahu - cizích pozemků (obecních i soukromých).“<sup>4</sup> Rozdíl mezi těmito svobodami a

---

<sup>1</sup> Služebnost nespočívá v konání

<sup>2</sup> Nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc

<sup>3</sup> Služebnost se musí vykonávat slušně a ohleduplně, s ohledem na držitele služebné věci

<sup>4</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3., str.16

římskoprávními služebnostmi nebyl nijak významný. Lišily se hlavně koncepcí obsahu práv a povinností. Zatímco římskoprávní služebnosti se vymezovaly jako povinnost vlastníka služebného pozemku něco trpět nebo nekonat, středověké pojetí preferovalo pojetí jako právo oprávněného užívat cizí pozemek.

Zatímco služebnosti byly v právu známy už v římském právu, reálná břemena vznikla až mnohem později. Rozdíl mezi služebnostmi a reálnými břemeny je v obsahu práva. Obsahem služebnosti je pasivita vlastníka služebného pozemku, u reálných břemen je to naopak povinnost aktivního chování povinného - opětovné plnění. *„Pro feudalismus, s lenními a poddanskými vztahy, je charakteristická trvalá závislost na pozemcích a ostatních nemovitostech. Tím byl dán ve středověku impuls ke vzniku reálných břemen. Výrazem „onus reale“ nebo „servitium reale“ byla označována všechna pozemková břemena, aniž by s tím byl spojován právně technický význam, terminus technicus „reálná břemena“ vznikl až v 19. stol. Počátky vývoje reálných břemen souvisejí se vznikem vztahů soukromoprávní závislosti mezi pozemkovými vrchnostmi a lidmi na jejich půdě usazeným. Tato břemena byla pevně spjata s pozemkem, což vedlo k jejich věcně právnímu charakteru a reálná břemena zatěžovala každého nabyvatele vlastnického práva k pozemku.“<sup>5</sup>* V určitých případech byly za reálná břemena považovány např. robotní vztahy. Povinnými byly selské statky, oprávněnými pozemkové nebo teritoriální vrchnosti. Dalšími reálnými břemeny byly tzv. desátky, což byly pravidelné dávky (část úrody) odváděny ve prospěch vrchnosti nebo církve. S postupným zanikáním robotních vztahů začal upadat význam reálných břemen. Největší rozšíření reálných břemen probíhalo do 17. století.

### **2.1.3. Obecný zákoník občanský 1811**

Od poloviny 18. století probíhaly na úseku soukromého práva kodifikační práce. V roce 1811 práce vyústily v přijetí obecného zákoníku

---

<sup>5</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3., str.19

občanského - tzv. ABGB, účinného od 1.6.1811.<sup>6</sup> Obsahoval velmi podrobnou úpravu institutu věcných břemen, úprava se nalézala v § 472 – 530, které upravovaly jak pojem služebnosti, tak jednotlivé druhy, dělení i vznik a zánik služebností. ABGB přejal romanistický pojem služebnost, který je definován v § 472: „*Právem služebnost jest vlastník vázán, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ku své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné proti každému držiteli služebné věci účinné právo.*“<sup>7</sup> U všech služebností bylo shodné, že zavazují povinného pouze k tomu, aby oprávněnému výkon práva povolil nebo opomenul něco, co by jinak, jako vlastník, byl oprávněn činit.

Z římského práva přejal i dělení – podle toho, zda je služebnost spojena s držbou pozemku, pro jeho prospěšnější užívání pozemku dělí služebnosti na osobní a pozemkové. Pozemkové dále ještě na polní a domovní. Služebnost pozemková je spojena s držbou pozemku a slouží k jeho prospěšnějšímu nebo pohodlnějšímu užívání. Subjekty práv z pozemkových služebností jsou dva držitelé pozemků. Jedním z pozemků je služební statek, druhým je oprávněný panující statek. Panující pozemek může být využíván k polnímu hospodářství, podle toho se pak rozeznávají polní a domovní služebnosti. Služebnost osobní se váže k oprávněné osobě. Také, stejně jako v římském právu, rozlišuje – podle povinnosti vlastníka služebné věci – na afirmativní a negativní. Zákoník uváděl výčet jednotlivých služebností polních, pozemkových i osobních.

I přes zmenšení významu reálných břemen, existovalo v době kodifikačních prací na OZO mnoho rozličných druhů reálných břemen. OZO je však, na rozdíl od služebností, detailně neupravil. Na rozdíl od služebností bylo předmětem reálného břemena určité plnění, vyžadovalo tedy povinnost „něco konat“. „*Obsahoval pouze všeobecné ustanovení, že kdo je vlastníkem nemovitých věcí, přijímá na sebe také břemena na nich váznoucí, ve veřejných knihách zapsaná (§ 443) a ustanovení, že stálé roční důchody nejsou osobní služebností a mohou se podle své povahy na všechny*

---

<sup>6</sup> Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), Zákon č. 946/1811 ř.z., obecný zákoník občanský, u nás právní praxí nazýván zkratkou OZO.

<sup>7</sup> § 472 zák. č. 946/1811 ř.z., obecný zákoník občanský

*zástupce převádět. Z uvedeného § 530 vycházela teorie a „stálé roční důchody“ chápala jako reálná břemena. V důsledku pozdějších právních norem, které se vztahovaly k reálným břemenům (např. knihovní zák. č. 98/1871 ř.z.) byla podstata reálných břemen vymezována jako zařízení pozemku s ručením dočasného jeho vlastníka za plnění. Plnění, tj. předmět reálného břemena, spočívalo v opakujících se dávkách (někdy i v jednorázovém plnění).“<sup>8</sup>*

#### **2.1.4. Střední občanský zákoník z roku 1950**

Obecný zákoník občanský platil na našem území až do roku 1950<sup>9</sup>, kdy byl přijat zák. č. 141/1950 Sb. Občanský zákoník, tzv. střední, účinný od 1.1.1951. Ten nepřevzal úpravu rozlišující mezi služebnostmi a reálnými břemeny. Vzhledem k novému pojetí vlastnictví k půdě a přechodu ke kolektivnímu hospodářství, upadl význam služebností i reálných břemen. V důvodové zprávě k zák. č. 141/1950 Sb. se uvádí, že rozdělování je zastaralé a učebnicové a že nemá žádné hospodářské odůvodnění. Občanský zákoník zavedl nový institut věcných břemen. *„Nejsou ani dřívějšími služebnostmi, ani dřívějšími reálnými břemeny, nýbrž právním institutem novým, obsahem i formou, institutem je všechny nahrazujícím“*<sup>10</sup>. Věcná břemena, upravena v § 166-187 ve třetí části deváté hlavy, byla charakterizována jako *„omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník je povinen buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet anebo něco činit.“*<sup>11</sup> *„Každému věcnému břemenu odpovídalo určité právo, které působilo buď in rem nebo in personam. V prvním případě bylo právo spojeno s vlastnictvím k určité nemovitosti, tedy při změně jejího vlastníka právo nezanikalo, ale přešlo na nového vlastníka. Ve druhém případě právo odpovídající věcnému břemenu náleželo určité osobě (ať již fyzické nebo právnické). Toto právo nebylo převoditelné a nepřecházelo na právní*

<sup>8</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3., str.27

<sup>9</sup> V Rakousku platí, s malými úpravami, dodnes.

<sup>10</sup> Důvodová zpráva k § 166-171 z.č.141/1950 Sb., Občanský zákoník, Praha 1950, str.251-252

<sup>11</sup> Zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

nástupce.<sup>12</sup> Zákodárce se nejspíš pokoušel opustit starou úpravu vybudovanou na odkazu římského práva, ale zdá se, že podstatný rozdíl je pouze v terminologii. Vymezení obsahu věcných břemen odpovídá rozdělení na služebnosti (něco trpět, něčeho se zdržet) a reálná břemena (něco konat). Rozdělení na věcná břemena in rem a in personam je také stejné jako dělení služebností na pozemkové a osobní. Zákoník upravil institut věcných břemen velmi stručně, opustil úpravu vypočítavající jednotlivé služebnosti. Obsahuje pouze výčet věcných břemen in personam – právo požívání, právo užívání, výměnek, v úpravě věcných břemen in rem ponechal smluvním stranám volnost. Podstatnou náležitostí však byla prospěšnost pro oprávněného.

## 2.1.5. Občanský zákoník z roku 1964

Na počátku 60. let panoval názor, že význam věcných břemen bude už jen klesat. To se odráží v úpravě občanského zákoníku z roku 1964.<sup>13</sup> V tomto zákoníku nalézáme pouze dvě ustanovení upravující věcná břemena. Pojem věcných břemen a možnost jejich vzniku najdeme v § 495.<sup>14</sup> Zánik věcných břemen najdeme v § 506.<sup>15</sup> Zákodárce se nevrátil k pojmu služebností a reálných břemen, ponechal termín věcná břemena. Zákon uvádí jediný možný způsob vzniku - ze zákona. *„Praktické potřeby vyvolaly extenzivní výklad pojmu „ze zákona“, dokonce se uvádělo, že jde o zkratku zahrnující dva způsoby nabytí práva, a to rozhodnutím státního orgánu na základě zmocnění („na základě zákona“) a na základě skutečností stanovených zákonem, tedy „ze zákona“ v užším smyslu.“*<sup>16</sup> J. Fiala ovšem ve své publikaci zastává názor, že výklad odporuje úmyslu zákodárce.<sup>17</sup> Vzhledem k tomu, že dřívější úprava v občanském zákoníku z roku 1950 obsahovala možnosti vzniku nejen ze zákona, ale i závětí, vydržením,

<sup>12</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3., str.31

<sup>13</sup> Zák. č. 40/1964 Sb, občanský zákoník (ObčZ), účinnost od 1.4.1964

<sup>14</sup> § 495 odst.1 ObčZ: „Zástavní práva a věcná břemena mohou vznikat jen ze zákona, přecházejí s vlastnickým právem na nabyvatele, §495 odst.3 „Věcná břemena omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo činit anebo se něčeho zdržet“

<sup>15</sup> § 506 odst.2 ObčZ: „Vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Jestliže pro změnu poměrů nelze spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby bylo místo věcného poskytováno plnění peněžitě.“

<sup>16</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3., str.38

<sup>17</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3., str.38

smlouvou a úředním výrokem, je zřejmé, že zákonodárce záměrně uvedl pouze možnost vzniku věcného břemena ze zákona. Byla zde však řada speciálních zákonů, které umožňovaly vznik rozhodnutím státního orgánu.<sup>18</sup>

Zákonem č. 131/1982 Sb., s účinností od 1.4.1983, byl občanský zákoník novelizován. Zákoník se do jisté míry inspiroval zákoníkem z roku 1950 a nedostatečná úprava věcných břemen byla doplněna. Úprava věcných břemen se přesunula do § 135. Občanský zákoník v tomto ustanovení uvádí: *„Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci a toho, komu náleží právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného tak, že jsou povinni něco trpět, něco konat nebo něčeho se zdržet. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo s osobním užíváním určitého pozemku anebo náležejí určité osobě.“* Novela také rozšiřuje možnosti vzniku věcných břemen. Mohou vznikat ze zákona, rozhodnutím orgánu, smlouvou, závětí nebo výkonem práva. Smlouva je účinná až registrací státním notářstvím.

Další novela zák. č. 509/1991 Sb. navazovala na úpravu z roku 1982. Změnila ale způsob evidování věcných břemen. Ruší se registrace u státního notářství. Zákon zavádí povinnost vyznačit vznik i zánik věcného břemena v katastru nemovitostí.

## **2.1.6. Nový občanský zákoník**

Nový občanský zákoník, schválen na jaře 2012, s účinností od 1.1.2014, je rozsáhlým kodexem soukromého práva. Co se týče úpravy věcných břemen, vrací k úpravě známé už z obecného zákoníku občanského, vycházející z římského práva. Věcná břemena znovu rozděluje na služebnosti a reálná břemena. Úprava je mnohem detailnější než v aktuálním občanském zákoníku.

---

<sup>18</sup> Např. zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

## 2.2. Úprava de lege lata

### 2.2.1. Věcná břemena jako věcná práva

Definici věcných břemen můžeme nalézt v občanském zákoníku: „Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat.“<sup>19</sup> Věcná břemena představují úplné nebo částečné panství nad konkrétní věcí. Jsou pouze omezením vlastnického práva, ale nemohou vést k jeho úplnému vyloučení.

*„Termín „věcné břemeno“ se v právním jazyce běžně používá v několika významech. Jednak – fakticky v objektivním smyslu – se rozumí věcnými břemeny právní institut, jednak – v subjektivním smyslu – povinnost určitého subjektu. Navíc se termín „věcné břemeno“ používá pro označení právního vztahu.“<sup>20</sup>*

Věcná břemena patří mezi věcná práva.

Věcná práva jsou v zákoníku taxativně vymezena a dělí se na:

- práva k věci vlastní - vlastnické právo  
- některé zdroje sem řadí také držbu
- práva k věci cizí - zástavní právo  
- zadržovací právo  
- práva odpovídající věcným břemenům

Předmětem věcných práv (na rozdíl od závazkových) může být pouze hmotná věc. Důležitým definičním znakem je, že zatímco předmětem zástavního práva mohou být věci jak movité, tak i nemovité a předmětem držby může být pouze věc movitá, tak předmětem práva odpovídajícího věcnému břemenu může být, de lege lata, pouze věc nemovitá.

---

<sup>19</sup> § 151n odst.1 ObčZ

<sup>20</sup> BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. ISBN 80-7201-277-0.

Věcná práva tradičně řadíme mezi práva absolutní, působí tedy erga omnes, neboli vůči všem. Tomu odpovídá povinnost blíže nevymezených adresátů nerušit výkon práva oprávněných osob. Z literatury lze pochopit, že práva odpovídající věcným břemenům jsou vztahy mezi dvěma vlastníky nemovitostí. To ale nijak neomezuje zákaz (blíže nespecifikovanému počtu adresátů) rušit výkon práva.

Ze zákonného ustanovení vyplývá, že věcná břemena omezují vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného, tudíž osoba oprávněná (popř. vlastník panující věci) a osoba povinná musí být vždy osoby odlišné.

Věcná břemena spojená s vlastnictvím panující nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. Na svých právech není tedy omezen pouze osobně vlastník zatížené nemovitosti, ale také každý další vlastník. Změna vlastníka nemůže být oprávněné osobě na újmu. Tím je vyjádřena relativní trvalost či neomezenost věcného břemena zřízeného in rem.

Dalším znakem věcných práv je publicita. Tedy možnost veřejnosti získat informace o jejich vzniku, změně i zániku. O právech k věcem nemovitým (tedy i o věcných břemenech) se vedou veřejné seznamy, typicky katastr nemovitostí. U většiny movitých věcí se tak děje velmi zřídka, vzhledem k jejich povaze je evidování věcných práv k nim těžko realizovatelné.

Věcněprávní povahu věcných břemen představuje sepětí obsahu právního vztahu s určitým subjektivním právem k věci, nejčastěji s vlastnickým právem. „*Od římských časů bylo nejobvyklejší analytické chápání vlastnického práva jako souboru dílčích práv – oprávnění věc držet (ius possidendi), věc užívat (ius utendi), požívat, tj. brát z ní plody nebo jiné užitky (ius fruendi) a zejména s věcí podle svého uvážení nakládat (ius disponendi), jehož nejvýznamnější složkou je oprávnění věc úplatně či bezúplatně zcizit (ius alienaci) a tak ji převést (transferovat) na jinou osobu.*“<sup>21</sup> Z toho vyplývá, že obsahem věcného břemena může být povinnost vlastníka zatížené nemovitosti něčeho se zdržet (omittere), něco trpět (pati)

---

<sup>21</sup> ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, ISBN 978-80-73-57-468-0, str.281



nebo něco konat (facere) a tomu odpovídající oprávnění vlastníka panující nemovitosti.

Subjektivním povinnostem odpovídají subjektivní oprávnění (= právo odpovídající věcnému břemeni), to umožňuje oprávněnému subjektu se chovat určitým způsobem, popřípadě určité jednání vyžadovat po povinném subjektu. Přesný obsah oprávnění vlastníka panující nemovitosti je určen konkrétní skutečností, která je důvodem vzniku věcného břemena. Musí být vždy v souladu s právními normami a musí být vymezen dostatečně konkrétně. Vlastník věci je trvale nebo opakovaně omezen v možnosti realizace užité hodnoty vlastní věci. Užitou hodnotou je myšlena funkčnost a užitečnost věci. Obsahem věcného břemena ale nikdy nemůže být omezení vlastníkovy práva s předmětem svého vlastnictví nakládat, tedy zcizovat jí nebo například zatížit zástavním právem.

## **2.2.2. Negativní vymezení**

Svou povahou se věcným břemenům blíží např. předkupní právo a zástavní právo. Oba tyto instituty omezují dispozice s předmětem vlastnictví, ale chybí zde jeden nebo více definičních znaků věcných břemen.

U předkupního práva je to chybějící opakovaný výkon práva. Jak je již výše zmíněno, věcné břemeno nemůže být vyčerpáno jednorázovým výkonem práva. Tato problematika byla také již judikována Krajským soudem v Ostravě:, který ve svém rozhodnutí uvedl, že opakovaný výkon předkupního práva je vyloučený a že obsahem věcného břemena je opakovaný výkon práva. Z tohoto důvodu je vyloučené, aby obsahem věcného břemena bylo předkupní právo.<sup>22</sup>

Zástavní právo je stejně jako práva odpovídající věcným břemenům zařazeno mezi věcná práva k věci cizí. Obsahem je také omezení dispozic vlastníka s věcí, avšak jeho funkcí není účelnější využívání věci. Má funkci zajišťovací a uhrazovací.

---

<sup>22</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 27.5.1993 sp.zn. 22 Ca 145/93

### 2.2.3. Funkce

Obsahem věcného břemena je lidské chování. Upravuje vztah dvou subjektů - tzv. oprávněný (vlastník panující věci) a tzv. povinný (vlastník služebné věci). Oprávněným ale nemusí být vždy vlastník jiné nemovitosti (in personam). Věcné břemeno může být zřízeno i ve prospěch třetí osoby. Věcí může být pouze nemovitá věc.<sup>23</sup> Práva odpovídající věcným břemenům mají sloužit k zlepšení využívání panující nemovitosti, zejména užíváním cizí věci.

*„Věcná břemena jsou především materiálním vztahem, resp. souhrnem vztahů, které umožňují – za účelem dosažení dokonalejšího sociálně ekonomického využití věci, či plnějšiho uspokojování individuálních potřeb jednotlivce (fyzické i právnické osoby) – určité opakující se nebo trvající možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci, a z pohledu druhého účastníka, opakovaně nebo trvale omezující možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci.“<sup>24</sup>*

Co se týče realizovatelné hodnoty nemovitosti, tak zřízení věcného břemena zvyšuje hodnotu panujícího pozemku a naopak snižuje hodnotu služebného (zatíženého) pozemku.

Věcné břemeno musí být vždy zřízeno za účelem naplnění funkce věcného břemena. Zřízení věcného břemena za jiným účelem (např. zatížení nemovitosti za účelem snížení její hodnoty) by bylo považováno za neplatné.

### 2.2.4. Způsob výkonu a rozsah práv odpovídajících věcným břemenům

Občanský zákoník pojednává o věcných břemenech velmi stručně a o způsobu výkonu a rozsahu se nezmiňuje. Musí být tedy dovozeny z judikatury a obecných zásad občanského zákoníku, jako je např. zásada *neminem laedere*<sup>25</sup>. Z § 415 ObčZ chápeme, že výkonem práva odpovídajícímu věcnému břemenu nesmí být způsobena škoda na zdraví,

<sup>23</sup> § 119 ObčZ: „Nemovitostmi jsou pozemky a věci spojené se zemí pevným základem.“

<sup>24</sup> BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. ISBN 80-7201-277-0.

<sup>25</sup> Zásada „nikomu neškodit“

majetku nebo životnímu prostředí.<sup>26</sup> Výkon práva musí být v souladu s dobrými mravy a neměl by zatěžovat vlastníka zatížené nemovitosti nad sjednaný rámec – „nad dojednanou míru, popř. nad míru, se kterou zřizovatelé věcného břemena měli a mohli s přihlédnutím k okolnostem konkrétní věci počítat.“<sup>27</sup>

Oprávněný nesmí svévolně své právo rozšiřovat.<sup>28</sup> Zákon neříká přesně, co myslí pojmem rozšiřovat a do jaké míry se ještě nejedná o rozšíření. Výkon práva je třeba brát v souladu s dobrými mravy. Pokud nebyl rozsah sjednán, jsou rozhodující potřeby panujícího pozemku. Pokud by se však změnila poměry panujícího pozemku tak, že by bylo třeba podstatně zvýšit i míru věcného břemena, neznamená to, že se právo odpovídající věcnému břemenu bude rozšiřovat. Vlastník služebného pozemku nemá být zatěžován ve větším rozsahu, než s jakým mohl on (nebo jeho předchůdci) při zřizování břemena počítat.

Oprávněný je také povinen nést přiměřené náklady na opravu a zachování věci, kterou užívá. Pokud věc užívají oprávněný i povinný společně, jsou povinni nést náklady společně, poměrně podle toho, do jaké míry ten který z nich věc užívá. „Ze zákona přímo nevyplývá, kdo se má o opravy a o zachování věci postarat. V nové odborné literatuře se vyskytl názor, že pokud není dohodnuto či stanoveno jinak, stíhá tato povinnost vlastníka zatížené věci. Literatura i judikatura k obdobně formulovanému § 483 OZO však zastávaly opačný názor. Je třeba vycházet z extenzivního výkladu § 151n odst. 3 s tím, že je tu upravena nejen povinnost nést náklady, ale i povinnost potřebné opravy a údržbu zařídit či provést. Pokud věc užívají oprávněný i povinný (např. cestu), stíhá tato povinnost každého z nich. Je otázkou, zda i pro povinnost opravu provést platí slova „podle míry spoluužívání“ tak, že tato povinnost stíhá toho, kdo věc užívá větší měrou a zda ten se může po druhém účastníku domáhat jen náhrady nákladů nebo i

---

<sup>26</sup> „Každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.“ – je nazýván obecnou (generální) prevencí

<sup>27</sup> *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 1373 s. Velké komentáře. ISBN 978-807-4001-086., str.1035

<sup>28</sup> Rozsudek NS ze dne 6.1.2006, Sp.zn.22 Cdo 2647/2004: „Věcná břemena nemohou být svémocně rozšiřována. Právo odpovídající věcnému břemenu musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně. V případě pochybností o rozsahu věcného břemene platí, že povinný má být omezen spíše méně než více.“

*vynaložení osobního úsilí. Přistoupíme-li k věci tak, že povinnost opravy provést či zařídit vyplývá z extenzivního výkladu předmětného ustanovení, pak je k míře spoluužívání třeba přihlídnout i při stanovení povinnosti provést (zařídit provedení) opravy či údržbu věci.”<sup>29</sup> „Mírou spoluužívání je poměr, v jakém strany právního vztahu užívají věc sloužící výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni.“<sup>30</sup>*

Naopak vlastník zatížené nemovitosti může činit na nemovitosti úpravy, které ovlivňují výkon práva, ale neměly by ho výrazně ztěžovat.

## **2.2.5. Druhy věcných břemen**

Kategorizace věcných břemen je důležitá z praktického hlediska, protože jednotlivá věcná břemena stejného druhu mají shodné rysy, vznikají a zanikají stejným způsobem. Rozdělení věcných břemen také usnadňuje orientaci v tomto právním institutu.

### **2.2.5.1. Dělení z hlediska obsahu (povinností):**

- služebnosti (servitutes) – Obsahem je něco strpět nebo se něčeho zdržet.
- reálná břemena – Zatížení pozemku spočívající v opakujícím se plnění ze strany vlastníka zatíženého pozemku ve prospěch vlastníka panujícího pozemku.

Současná platná úprava tuto terminologii nepoužívá, zná pouze pojem věcná břemena. Na území České republiky byla užívána obecným zákoníkem občanským z roku 1811, platným na našem území až do roku 1950. Zákoníkem z roku 1950<sup>31</sup> byly služebnosti i reálná břemena spojeny do jednoho institutu „věcný břemena“. Nová úprava občanského zákoníku se však k tomuto pojetí věcných břemen vrací.

<sup>29</sup> *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 1373 s. Velké komentáře. ISBN 978-807-4001-086., str.1039

<sup>30</sup> Rozsudek NS ze dne 4.1.2007, sp.zn. 22 Cdo 2734/2005

<sup>31</sup> Zák. č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník

### 2.2.5.2. Dělení z hlediska času:

- věcná břemena, pro které je typický trvalý stav – např. opora sousední stavby
- věcná břemena, u kterých výkon spočívá v opakování jednotlivých úkonů – např. právo jízdy

### 2.2.5.3. Dělení z hlediska úplatnosti:

- bezúplatná – Bylo-li zřízeno bezúplatné právo odpovídající věcnému břemeni, je toto předmětem daně darovací<sup>32</sup>.
- úplatná – Platí, že věcné břemeno bylo zřízeno bezúplatně, pokud nebyl sjednán opak. Bezúplatnost břemena nemá vliv na povinnost oprávněného nést přiměřené náklady na údržbu a opravy věci.<sup>33</sup>

### 2.2.5.4. Dělení podle vázanosti:

- in rem (s věcí) – V tomto případě je právo spojeno s konkrétní nemovitostí. Má trvalý charakter, protože převodem či přechodem nezaniká. Slouží k prospěšnějšímu užívání nemovitosti.
- in personam (s osobou) - Slouží potřebám oprávněné osoby - může jít o fyzickou i právnickou osobu. Právo je vázáno na existenci konkrétně určené osoby, tudíž zaniká se smrtí oprávněné fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby. Z věcného břemena je oprávněná pouze osoba určená.

---

<sup>32</sup> § 6 odst. 1 z.č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti: „Předmětem daně darovací je bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu nebo v souvislosti s právním úkonem. Majetkem pro účely daně darovací jsou:

a) nemovitosti a movitý majetek,

b) jiný majetkový prospěch.

Bylo-li současně s bezúplatným převodem nemovitosti též bezúplatně zřízeno právo odpovídající věcnému břemeni nebo právo, jehož obsahem je opětuující se plnění obdobné věcnému břemeni, je takto zřízené právo předmětem daně darovací.“

<sup>33</sup> Rozsudek NS ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98, uveřejněný pod č. R 19/2002.

### 2.2.5.5. Dělení podle obsahu povinností:

- něco strpět (pati) – Omezuje právo užívat předmět vlastnického práva nebo z něj požívat plody, např. právo jízdy nebo cesty přes pozemek. Oprávněná osoba má právo aktivně využívat užitnou hodnotu zatížené nemovitosti
- něčeho se zdržet (omittere) – Představuje omezení určitých práv ohledně předmětu vlastnictví, např. dodržovat výšku stavby tak, aby nebránila rozhledu panující nemovitosti. Oprávněná osoba nemá právo na aktivní užívání cizí věci, ale má užitek z omezení vlastníkovy práva užívat předmět svého vlastnictví.
- něco konat (facere) – Obsahem věcného břemena je aktivní povinnost vlastníka služebné nemovitosti k určitému opakujícímu se plnění, oprávněná osoba má užitek z aktivního chování povinného.

### 2.2.6. Zásady ovládající věcná břemena

#### 2.2.6.1. Nemini res sua servit (= nikomu neslouží jeho věc)

Tato zásada ovládala služebnosti (servitutes) už v římském právu. Znamená, že osoba oprávněná musí být odlišná od osoby povinné. Z toho vyplývá, že předpokladem právního vztahu je existence minimálně dvou subjektů.

#### 2.2.6.2. Servitus in faciendo consistere nequit (= služebnost nespočívá v konání)

Obsahem služebnosti nemůže být aktivní povinnost vlastníka služebného pozemku něco konat.

#### 2.2.6.3. Servitibus civiliter utendum est (= služebnosti se musí vykonávat ohleduplně)

Souvisí s povinností oprávněného konat tak, aby tím vlastníku služebného pozemku nevznikala škoda a zbytečně ho výkon práva nezatěžoval.

## **2.2.7. Vznik věcných břemen**

Věcné břemeno může vznikat původně – tedy originálně nebo tzv. odvozeným způsobem – derivativně. Derivativní způsob nabytí znamená, že osoba se stává subjektem právního vztahu věcného břemena již existujícího.

Obsah konkrétních věcných břemen občanský zákoník neupravuje, obsah se určuje podle skutečnosti, která je právním důvodem vzniku věcného břemena nebo právní normou (u věcných břemen vznikajících ex lege).

Aktuální úprava zná šest způsobů vzniku věcného břemena. Výčet je uzavřený (tzv. numerus clausus) – nelze ho tedy rozšiřovat. Způsoby vzniku upravuje § 151o odst. 1 ObčZ.

Způsoby vzniku:

- na základě písemné smlouvy
- na základě závěti
- schválenou dohodou dědiců
- rozhodnutím příslušného orgánu
- ze zákona
- vydržením

### **2.2.7.1. Vznik věcného břemena na základě písemné smlouvy**

Písemná smlouva je nejčastějším způsobem vzniku věcného břemena. Smlouva je dvoustranným právním úkonem, vyjadřujícím projev vůle, který musí být učiněn svobodně a vážně. Písemná forma je zákonem

předepsaná a platí pro ní obecná pravidla pro právní úkony<sup>34</sup>. Pokud by nebyla dodržena písemná forma smlouvy, jednalo by se o absolutně neplatný právní úkon. Stejně tak by byla smlouva neplatná, pokud by plnění vyplývající ze smlouvy bylo nemožné. Není předepsáno, že projevy účastníků musí být zachyceny na jedné listině. Smlouva může být uzavřena samostatně nebo může být součástí jiné, například kupní smlouvy.

*„Jestliže lze věcné břemeno zřídit smlouvou, lze je zřídit také soudním smírem, a to i kdyby je soud nebyl oprávněn zřídit rozhodnutím ve věci samé. Smír může svým obsahem překročit rámec předmětu řízení, vždy však z něho musí být patrné, jak byly vypořádány nároky, které byly předmětem řízení.“<sup>35</sup>*

Zákon říká, že smlouvu o zřízení věcného břemena může uzavřít:

- Vlastník nemovitosti – Může být fyzická i právnická osoba.
- Další osoby, kterým zákon tuto možnost poskytuje - V současné době ovšem není znám žádný případ, kdy by smlouvu o zřízení věcného břemena mohl uzavřít jiný subjekt než vlastník nemovitosti.

Podstatnou náležitostí smlouvy je určitost – ze smlouvy musí být jasné, že se jedná o zřízení věcného břemena. Musí být jasné, zda se zřizuje osobní věcné břemeno nebo zda je právo spjato s vlastnictvím nemovitosti. Pokud se zřizuje osobní věcné břemeno, musí být osoba určena tak, aby šlo zcela jasně poznat, o kterou konkrétní osobu se jedná a vyloučit tak případné pochybnosti. Je možné také zřídit věcné břemeno pro třetí osobu, která není smluvní stranou, nelze však zřídit věcné břemeno pro blíže neurčené adresáty (např. „pro rodinu“). Pokud se jedná o věcné břemeno spjaté s vlastnictvím nemovitosti, musí být nemovitosti, kterých se to týká, označeny obcí, katastrálním územím a parcelním číslem.

---

<sup>34</sup> Hlava čtvrtá zák. č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

<sup>35</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu, ze dne 29.9.1988, sp.zn. Cpj 37/88, publikován pod číslem R 1/1989



Problematická je situace, kdy zřizuje věcné břemeno jeden z podílových spoluvlastníků. Platí, že pokud má být zřízeno věcné břemeno k celé nemovitosti, musí smlouvu uzavírat všichni spoluvlastníci. Pokud ji neuzavírají všichni, zatěžuje věcné břemeno pouze podíl odpovídající podílu spoluvlastníka.

Pokud se zřizuje věcné břemeno pouze k části pozemku, vyznačí se tato část na geometickém plánu. Ten se dokládá i k návrhu na zápis do katastru nemovitostí.

Další podstatnou náležitostí je stanovení obsahu věcného břemena a rozsahu a způsobu výkonu práv. Jiné osoby, které využívají právo odpovídající věcnému břemenu, nejsou subjekty právního vztahu. Jsou to například návštěvy oprávněného. Na tuto situaci je důležité pamatovat při stanovování rozsahu výkonu práva.

V případě nejasného označení smlouvy je důležitý obsah. Nejvyšší soud judikoval, že v případě, kdy je věcné břemeno ve smlouvě nesprávně pojmenováno, ale lze bez pochyb zjistit, co je jeho obsahem, je rozhodující obsah smlouvy.<sup>36</sup>

Smlouvou je možné zřídit věcné břemeno i na dobu určitou. Pokud to však není ujednáno, má se za to, že je zřízeno na neurčito. To samé platí i pro bezúplatnost, není-li stanoveno, že se zřizuje věcné břemeno úplatné.

K jedné nemovitosti je možné zřídit více věcných břemen, a to i v případě, že nemovitost už břemenem zatížena je. Později zřízené věcné břemeno však nesmí být na újmu osobě, jejíž oprávnění vzniklo dříve.

Věcné břemeno vzniká účinností smlouvy pouze u nemovitostí, které se neevidují v katastru nemovitostí (což jsou podle zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR tzv. drobné stavby).<sup>37</sup> To, zda se věcné břemeno eviduje či neeviduje, se řídí podle nemovitosti břemenem zatížené. U nemovitostí evidovaných se smlouvou věcné břemeno zřizuje, avšak vzniká až vkladem do katastru nemovitostí, konkrétně ke dni, kdy byl návrh na vklad

---

<sup>36</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.1.2001, sp.zn. Cdo 2480/2000

<sup>37</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30.4.1997, sp.zn. 33 Ca 40/97

úřadu doručen.<sup>38</sup>

### 2.2.7.2. Vznik na základě závěti

Závěť je jednostranný písemný právní úkon, kterým zůstavitel upravuje právní poměry mortis causa (pro případ smrti). Zůstavitel může zřídit věcné břemeno tak, že odkáže nemovitost jednomu (nebo více) dědici a jiného dědice označí jako subjekt oprávněný z tohoto věcného břemena. Závěť může pořídít pouze fyzická osoba. *„Oprávněným subjektem může být jak fyzická osoba, tak právnická osoba (v postavení právnické osoby i stát), tento subjekt může být určen vlastnickým právem k věci nebo i zcela individualizovaně. Připouštíme tedy možnost zřizovat věcná břemena, v nichž oprávnění působí in rem i in personam. V praxi však připadají v úvahu zejména fyzické osoby jako subjekty, kterým bude svědčit právo věcného břemena a věcná břemena působící především in personam. Povinnou osobou z věcného břemena bude dědic (dědici) nemovitosti, s níž bude věcné břemeno spojeno, a to jak závětní dědic, tak dědic ze zákona (opět fyzická i právnická osoba).“<sup>39</sup>*

Zřízení závěti neznamena automatický vznik věcného břemena. Pokud by se pozůstalost vyřešila v rámci dědického zřízení odlišně od závěti, je tento výsledek zákonem respektován.

### 2.2.7.3. Vznik dohodou dědiců

Věcné břemeno může vzniknout i dohodou dědiců, která musí být následně schválena soudem.

Novela občanského zákoníku zák. č. 131/1982 Sb. zavedla možnost vzniku věcného břemena závětí. Nemyslela už však na možnost dohody dědiců nebo na možnost odlišného výsledku dědického řízení. Tyto problémy odstranila až novela zák. č. 509/1991 Sb., která už do právního řádu zavedla

<sup>38</sup> Zápis do katastru nemovitostí upravuje z.č.265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

<sup>39</sup> ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář*, Praha: Linde, 2008, ISBN 978-807-2016-877., str.701

možnost vzniku věcného břemena schválenou dohodou dědiců a vznik závěti spojila s výsledky dědického řízení.

#### 2.2.7.4. Vznik rozhodnutím příslušného orgánu

Pokud mu to zákon výslovně dovoluje, může státní orgán svým rozhodnutím založit vznik věcného břemena. Věcné břemeno vzniká právní mocí rozhodnutí, popřípadě okamžikem stanoveným v rozhodnutí orgánu.

Jedním z oprávněných orgánů je soud. Ten může zřídit věcné břemeno ve třech případech:

- **Rozhodnutím o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví** – Upravuje § 142 ObčZ: *„Při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti.“* Ze znění tohoto ustanovení je zřejmé, že soud může zřídit věcné břemeno pouze v případě, že vypořádává podílové spoluvlastnictví rozdělením věci. Může být také zřízeno pouze věcné břemeno in rem.
- **Rozhodnutím při řešení režimu neoprávněné stavby** – Situaci, kdy zřídí někdo stavbu na cizím pozemku bez povolení vlastníka, může soud vyřešit třemi způsoby stanovenými v zákoně.<sup>40</sup> Z třetího odstavce vyplývá, že soud může zřídit věcné břemeno a tím uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, pokud je odstranění stavby neúčelné a vlastník pozemku nesouhlasí s příkázáním stavby do vlastnictví.
- **Zřízení nezbytné cesty** – Toto právo dala soudům novela zák. č. 367/2000 Sb. Nachází se v § 151o odst. 3. Toto břemeno umožňuje

<sup>40</sup> §135c ObčZ: „1) Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (dále jen „vlastník stavby“).  
2) Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže jí soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastníkem pozemku souhlasí.  
3) Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.“

vlastníkovi stavby, který není zároveň vlastníkem přilehlého pozemku, přecházet přes přilehlý pozemek, pokud nelze přístup ke stavbě zajistit jinak. Břemeno se nemusí vztahovat pouze na bezprostředně přilehlý pozemek. Zatíženy mohou být i okolní pozemky, pokud je to nezbytné pro přístup ke stavbě.

Dalšími oprávněnými orgány jsou stavební úřad, vodohospodářský úřad nebo pozemkový úřad. *„Ke zřízení věcného břemena rozhodnutím správního orgánu dochází nejčastěji v důsledku omezení vlastnického práva vyvlastňovacím úřadem ve vyvlastňovacím řízení podle zák. č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Tento zákon upravuje postup při vyvlastnění, včetně nuceného zřízení věcného břemena, hmotněprávní podmínky (účel vyvlastnění) jsou upraveny zvláštními předpisy. Zřídit věcné břemeno lze jen za náhradu.“<sup>41</sup>*

Podmínky vyvlastnění jsou upraveny například v těchto zvláštních předpisech:

- zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním úřadu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zák. č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu veřejné správy v energetických odvětvích, ve znění pozdějších předpisů
- zák. č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

*„Některé zvláštní předpisy dávají právo obecnému stavebnímu úřadu zřídit věcné břemeno i mimo rozhodování o vyvlastnění. Je to např. § 91 zák. č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, jenž pro případ, že nedojde k dohodě o zřízení věcného břemena mezi držitelem telekomunikační licence ke*

---

<sup>41</sup> *Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 1373 s. Velké komentáře. ISBN 978-807-4001-086., str.1049*

*zřizování a provozování veřejné telekomunikační sítě nebo držitelem osvědčení o registraci ke zřizování a provozování veřejných telekomunikačních sítí určených výhradně k jednosměrnému šíření televizních signálů po vedení, na straně jedné, a vlastníkem pozemku nebo budovy, na straně druhé, rozhodne o zřízení věcného břemena a výši jednorázové úhrady obecný stavební úřad na návrh držitele některé z uvedených licencí.<sup>42</sup>*

### **2.2.7.5. Vznik vydržením (výkonem práva)**

Původní občanský zákoník z roku 1964 způsob vzniku vydržením vůbec neumožňoval, zavedla ho až novela zák. č. 131/1982 Sb.

Podmínky držby i vydržení se řídí obecnými pravidly v občanském zákoníku. Držbu najdeme v § 129 - 131 a vydržení v § 134.

Základní podmínkou vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni je oprávněná držba toho práva. Chování, které má vést k vydržení, musí být vykonáváno jako právo. Držitel musí být v dobré víře, že je subjektem vykonávaného práva. V dobré víře musí být i vzhledem k okolnostem vzniku tohoto práva (neboli právnímu titulu). Například, pokud bude v kupní smlouvě uvedeno, že k nemovitosti se váže právo odpovídající věcnému břemeni, aniž by takové právo fakticky existovalo. Nestačí však, že byl slovně ubezpečen o existenci věcného břemena.

Držitel musí vykonávat držbu nepřetržitě po dobu deseti let. Do této doby může být započtena i doba, po kterou vykonával držbu jeho právní předchůdce.

Vznik věcného břemena tedy vzniká po uplynutí vydržecí doby deseti let. Vzniká přímo na základě zákona, případné soudní rozhodnutí by mělo pouze deklaratorní charakter. Vklad do katastru není v tomto případě, pro vznik, vyžadován. V případě, že vznikne spor o to, zda je či není nemovitost zatížena věcným břemenem, řeší se žalobou určovací – na určení, zda

---

<sup>42</sup> BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. ISBN 80-7201-277-0., str. 46

nemovitost věcným břemenem zatížena je či není.

### **2.2.7.6. Vznik ze zákona (ex lege)**

Tento způsob vzniku věcných břemen je znám v našem právním řádu po celou dobu od vzniku institutu věcných břemen.

Zákony umožňující vznik věcných břemen jsou např.:

- zák. č. 102/1963 Sb., o rybářství, ve znění pozdějších předpisů
- zák. č. 138/1973 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů
- zák. č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství, ve znění pozdějších předpisů
- zák. č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu veřejné správy v energetických odvětvích
- zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Tyto zákony umožňují pověřeným zaměstnancům např. vstup nebo vjezd na soukromé pozemky, do soukromých prostorů, umísťovat sem např. dopravní značky, poštovní schránky, kácet nebo oklešťovat stromy, provádět údržbu svých zařízení (např. rozvodová zařízení, zásobníky plynu ...), atd.

V těchto případech mohou věcná břemena vznikat dvojím způsobem. Vznikají okamžikem účinnosti právní normy. To se děje v případě, že podmínky pro vznik tu jsou, ale doposud s nimi nebyly spojeny následky vzniku věcného břemena. V druhém případě stanoví právní norma možnost vzniku břemena pouze hypoteticky a břemeno vzniká až nastoupením dalších skutečností.

## 2.2.8. Zánik věcných břemen

Zánik věcných břemen je upraven v § 151p ObčZ. V prvním odstavci zákon uvádí, že věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo smlouvou. Kromě těchto uvedených případů můžeme odvodit analogií ze závazkového práva. Věcné břemeno tedy může zaniknout uplynutím doby nebo splněním rozvazovací podmínky, dále také uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, splněním rozvazovací podmínky, zkázou věci, splnutím povinné a oprávněné osoby, smrtí fyzické osoby (zánikem právnické osoby) a promlčením práva odpovídajícího věcnému břemenu. Nemůže zaniknout jednostranným úkonem, například vzdáním se práva nebo výpovědí. Může zaniknout jinou právní skutečností, než vzniklo.

Zánik věcného břemena je třeba vyznačit v katastru nemovitostí (pokud je v něm evidováno).

Podstatou zániku věcných břemen je, že vlastník už není omezen na svém vlastnickém právu a dochází k obnovení původního obsahu vlastnického práva, vlastník může tedy realizovat užitnou hodnotu věci v původním rozsahu (tzv. elasticita práva). Na druhou stranu zaniká oprávnění vykonávat právo odpovídající věcnému břemenu.

### 2.2.8.1. Zánik věcného břemena ze zákona (ex lege)

Věcné břemeno zaniká okamžikem, kdy jsou splněny podmínky stanovené v hypotéze právní normy. Výmaz z katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky.

- **Zánik nastoupením trvalých změn** – Upravuje § 151p odst.2 ObčZ. Postihuje případy, kdy následkem trvalých změn již věcné břemeno nemůže plnit svojí funkci. Musí jít o změny trvalé, ze zákona vyplývá, že dočasná nemožnost výkonu práva nezpůsobuje zánik. Tento případ představuje i situace, kdy zanikne věc oprávněná nebo věc zatížená. Věcné břemeno zaniká okamžikem zániku věci.

- **Zánik smrtí nebo zánikem oprávněného** – Literatura zařazuje tento případ pod zánik ze zákona, protože následky jsou ex lege spojeny se smrtí. Týká se věcných břemen in personam. Z povahy těchto břemen je jasné, že smrtí nebo zánikem oprávněné osoby břemeno zaniká.
- **Zánik soudní dražbou** – Upravuje § 337h odst.2 občanského soudního řádu<sup>43</sup>. Břemena zanikají právní mocí rozvrhového usnesení. Nezanikají břemena, o nichž se soud usnesl, že nezanikají a ta, za která dostal vydražitel náhradu.
- **Zánik prohlášením konkurzu** – Tuto možnost do právního řádu zavedl už zák. č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, konkrétně novelou zák. č. 105/2000 Sb.. V současné době je upraven v tzv. insolvenčním zákoně.<sup>44</sup> Ten upravuje zánik věcných břemen, která zatěžují majetkovou podstatu věci a byla zřízena po zahájení insolventního řízení za nápadně nevýhodných podmínek. Zánik těchto břemen nastává vyhlášením konkurzu.

### 2.2.8.2. Zánik rozhodnutím oprávněného orgánu

Rozhodnutí má konstitutivní povahu. Věcné břemeno zde zaniká právní moci rozhodnutí, popřípadě dnem, který je v rozhodnutí uveden.

- **Rozhodnutím soudu** - Soud může věcné břemeno zrušit v případě, že nastane určitá změna poměrů. Změna musí být trvalého charakteru a nastává až po vzniku věcného břemena. Na základě této změny nastane hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a oprávněním oprávněného. To,

<sup>43</sup> § 337h odst.2 z.č.99/1963 Sb, občanský soudní řád: „2) Dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají věcná břemena a nájemní práva na nemovitosti váznoucí; to neplatí u věcných břemen a nájemních práv, o nichž bylo rozhodnuto, že nezaniknou [§ 336a odst. 1 písm. c)], a u věcných břemen a nájemních práv, za něž byla poskytnuta vydražiteli náhrada (§ 337g odst. 2).“

<sup>44</sup> Zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon), § 248 odst.3: „Věcná břemena zatěžující majetkovou podstatu, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, se prohlášením konkursu stávají v insolvenčním řízení neúčinnými.“



zda věcné břemeno zruší či nikoli, je na posouzení soudu. Ten porovnává stav v době zřizování věcného břemena a stav v době rozhodování.

Při zrušení věcného břemena rozhodne soud o přiměřené náhradě za něj. Může být ve formě opakujících se plnění, častěji bývá formou jednorázové peněžité náhrady.

- **Rozhodnutím stavebního úřadu** - Stavební úřad jako vyvlastňovací úřad může zrušit věcné břemeno v rámci vyvlastnění. Podmínky stanovuje § 24 odst.2 zák. č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, tzv. vyvlastňovací zákon: *„Dospěje-li vyvlastňovací úřad k závěru, že podmínky pro vyvlastnění (§ 3 až 5) byly splněny a) rozhodne o zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, postačuje-li k naplnění účelu vyvlastnění, nebo o omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemena ve prospěch vyvlastnítele a vymezí jeho obsah, bude-li tím naplněn účel vyvlastnění, anebo o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele, vyžaduje-li to účel vyvlastnění.“* Podmínkami je, že vyvlastnění proběhne, pokud nelze situaci vyřešit jinak, za účelem daným zákonem, ve veřejném zájmu, pouze v nezbytném rozsahu a za náhradu.
- **Rozhodnutím pozemkového úřadu** - Pozemkovým úřadům dává tuto pravomoc v souvislosti se schvalováním dohody o vydání nemovitosti § 9 zák. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.<sup>45</sup> Dále může rozhodnout o zrušení na základě dohody vlastníků<sup>46</sup>

<sup>45</sup> § 9 zák. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku: „5) Pokud je toho nezbytně třeba, může pozemkový úřad zřídit nebo zrušit na převáděné nemovitosti věcné břemeno, případně uložit jiná opatření k ochraně životního prostředí nebo důležitých zájmů jiných vlastníků.“

<sup>46</sup> § 19 tamtéž: „O provedení pozemkových úprav a v souvislosti s tím o výměně nebo přechodu vlastnických práv, o určení hranic pozemků nebo o zřízení, popřípadě zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům rozhoduje pozemkový úřad na základě dohody vlastníků. V případě, že se vlastníci nedohodnou, rozhoduje pozemkový úřad za podmínek stanovených zákonem. Rozhodnutí pozemkového úřadu přezkoumá na návrh účastníka soud.“

Rozhodnutí se oznamuje veřejnou vyhláškou a současně se doručí i osobám, které by mohly být dotčeny zrušením věcného břemena. Po nabytí právní moci se rozhodnutí doručí také katastrálnímu úřadu k záznamovému řízení.

### **2.2.8.3. Zánik na základě smlouvy**

Stejně jako u vzniku věcného břemena na základě smlouvy vyžaduje zákon pro jeho zánik písemnou formu smlouvy. Subjekty jsou povinný a oprávněný v době uzavírání smlouvy. Smlouva je účinná okamžikem, kdy včasné přijetí návrhu dojde navrhovateli. Zánik věcného břemena však nastává až dnem vkladu do katastru nemovitostí, dnem kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému úřadu. Vklad zde má konstitutivní účinky. To ovšem (stejně jako u vzniku) platí pouze pro nemovitosti evidované v katastru nemovitostí. U těch neevidovaných zaniká věcné břemeno účinností smlouvy. Stejně jako u vzniku, tak i u zániku může být smlouva uzavřena samostatně nebo být součástí jiné smlouvy.

### **2.2.8.4. Zánik splynutím**

Splynutí se v občanském zákoníku uvádí jako jeden z důvodů zániku závazkových vztahů.<sup>47</sup> Ale vzhledem k tomu, že věcná břemena jsou ovládána zásadou nemini res sua servit a už výše je zmíněno, že existence minimálně dvou subjektů je podmínkou právního vztahu věcných břemen, je zřejmé, že analogicky je tento důvod zániku právního vztahu aplikovatelný i na institut věcných břemen.

Literatura říká, že věcné břemeno zaniká ve chvíli, kdy subjekty oprávněného a povinného splynou v jednu osobu (fyzická i právnická osoba). Tento názor však nezastává např. J.Spáčil. Ten říká, že pokud, v případě věcného břemena in rem, se vlastník zatíženého pozemku stane majitelem i panujícího pozemku a nenechá provést výmaz z katastru nemovitostí a

---

<sup>47</sup> § 584 ObčZ: „Jestliže splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností (závazkem) v jedné osobě, zanikne právo i povinnost (závazek), nestanoví-li zákon jinak.“

následně původní panující pozemek zcizí, mohlo by věcné břemeno „obživnout“. Argumentuje tím, že břemeno zaniká až výmazem z katastru nemovitostí, tudíž splynutím nezaniklo, pouze není vykonáváno. A potom tedy v případě, že se změní majitel jedné z nemovitostí a poměry se nezměnily natolik, aby břemeno již dále nebylo účelné, je možné ho začít opět vykonávat. Dále uvádí, že není účelné věcné břemeno zrušit a následně zase zřizovat nové.<sup>48</sup>

Na to je možné argumentovat tím, že funkce věcného břemena – tedy dokonalejší sociálně ekonomické využití věci - je podstatou věcného břemena. Že jsou věcná břemena zřizována za účelem sloužit oprávněné osobě nebo lepšímu využití cizí věci, což v případě splnutí nesplňují. Občanský zákoník k tomu říká: „*Věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti, přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká.*“<sup>49</sup> Je ovšem otázkou, zda se, v případě, že bude pozemek opětovně zcizen a věcné břemeno nebylo vymazáno z katastru nemovitostí, nejedná o přechodnou nemožnost. V případě, že osoba, která se stane vlastníkem zatížené i panující nemovitosti počítá s možností, že bude v budoucnu jeden z pozemků opět zcizen, by, podle mého názoru, bylo rozumné a účelné souhlasit s názorem J.Spáčila.

#### **2.2.8.5. Zánik uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno**

Většinou jsou věcná břemena zřizována na dobu neurčitou. Nelze ovšem vyloučit ve smlouvě sjednání na dobu určitou. Uplynutím této doby břemeno zaniká.

---

<sup>48</sup> Jiří Spáčil: Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku, Právní rozhledy 3/2006, str. 85

<sup>49</sup> § 151p odst.2 ObčZ

### 2.2.8.6. Zánik splněním rozvazovací podmínky

Stejně jako zřizování věcného břemena na dobu určitou není ani sjednávání rozvazovací podmínky příliš častý jev, ale není zákonem zakázán. Z povahy funkce věcných břemen je vázání zániku věcného břemena vhodnější a účelnější než zřizování na dobu určitou. V tomto případě zaniká břemeno okamžikem splnění podmínky.

### 2.2.9. Promlčení věcného břemena

Promlčením právo nezaniká, zůstává zde tzv. naturální obligace, ale uplynutím doby vzniká právo povinného vznést námitku promlčení.

Promlčení začíná běžet:

- *U věcných břemen, kde mají povinnosti formu facere (něco konat)* – promlčení začne běžet okamžikem, kdy povinný poruší svojí povinnost něco konat (např. udržovat nemovitost v určitém stavu)
- *U věcných břemen s formou povinností omittere (něčeho se zdržet)* - promlčení začíná běžet okamžikem, kdy povinný poruší svojí povinnost se něčeho zdržet (např. nezvyšovat svojí stavbu na určitou výšku)
- *U věcných břemen s formou povinností pati (něco strpět)* – běží od okamžiku, kdy oprávněný přestal svoje právo vykonávat (např. přestal odebírat vodu ze studny)

## 2.3. Úprava v novém občanském zákoníku

### 2.3.1. Obecně

Návrh občanského zákoníku řadí věcná břemena do kategorie absolutních práv. Ta dále rozděluje na problematiku držby, vlastnického práva, dědění a věcných práv k věcem cizím. Upravuje věcná břemena jako věcná práva k věcem cizím v § 1257 – 1308. Vedle toho ještě upravuje

odděleně v § 1029-1036 tzv. nezbytnou cestu. Úprava je daleko podrobnější než v současném zákoníku. Znovu rozděluje věcná břemena podle klasického třídění na služebnosti a reálná břemena.

Služebnosti dále dělí na:

- Pozemkové
- Osobní

Služebnost spočívá v povinnosti vlastníka zatížené věci něco trpět nebo se něčeho zdržet. Charakteristické pro služebnost je, že vlastník zatížené věci zůstává pasivní. § 1258 však stanoví, že „*služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu*“, což znamená, že se služebností mohou být spojena i určitá vedlejší plnění či povinnosti, například povinnost podílet se na nákladech na údržbu věci nebo udržovat věc v dobrém stavu.<sup>50</sup>

Služebnost je spojena s věcí nebo s osobou. Tedy in rem (osobou oprávněnou je vlastník věci) nebo in personam. Právo nelze převést na jiný pozemek ani na jinou osobu jednostranným právním úkonem. Dohodou všech zúčastněných subjektů převést lze.

Podstatným rozdílem oproti současnému zákoníku je možnost zřizovat služebnosti k nemovitým i movitým věcem. Zákonodárce zamýšlel ponechat stanovení pojmu služebností co nejširší, aby mohl krýt jejich rozmanitý obsah.<sup>51</sup> „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata*

---

<sup>50</sup> Důvodová zpráva k §1257-1259, str.906, dostupná na [http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni\\_navrh\\_obcanskeho\\_zakoniku\\_2011\\_DZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf) (cit. dne 15.2.2012)

<sup>51</sup> Důvodová zpráva k §1257-1259, str.906, dostupná na [http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni\\_navrh\\_obcanskeho\\_zakoniku\\_2011\\_DZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf) (cit. dne 15.2.2012)

*hmotná nebo nehmotná, jsou movité.*<sup>52</sup> Nově je tedy možné, aby nemovitostí bylo i právo (např. zástavní právo).

Další podstatnou novinkou je, že zákoník umožňuje zatížit svoji nemovitost služebností ve prospěch jiného svého pozemku, což by jistě mohlo být prospěšné pro obchodní vztahy.<sup>53</sup> V dnešní době velkých developerských projektů, kdy developerská společnost koupí velké množství pozemků, vybuduje na nich infrastrukturu a třeba i vystaví obytné domy a poté je prodá různým jednotlivým osobám, bude tímto způsobem možné vyřešit mnoho problému ještě před prodejem nemovitostí. Developerská společnost bude moci zřídit například právo cesty, právo vody, vodovodů atd. Dále bude možné, zřízením služebnosti ještě před zcizením nemovitosti, se ochránit před tím, aby budoucí majitel například zvýšil svou stavbu nad určitou míru a podobně.

Zákoník přináší demonstrativní výčet devíti pozemkových služebností a dvě osobní. Tento výčet je příkladný a nezakazuje tak zřízení odlišné služebnosti ani odlišný obsah služebnosti, pokud to nezakáže jiný dílčí předpis. Podrobná úprava by měla být návodem pro subjekty při sjednávání služebností smlouvou a také v případě vzniku vydržením. V současné době, kdy v občanském právu není stanoven obsah jednotlivých věcných břemen, je problematická situace, kdy vznikne věcné břemeno vydržením. Strany si musí složitě dokazovat, jaká práva a po jakou dobu oprávněný vykonával. Nejsou stanoveny práva a povinnosti stran, kdo se podílí na výkonu věcného břemena do jaké míry, kdo nese ty které náklady. Spory pak často řeší soud. Nová úprava bude v tomto směru poskytovat lepší a konkrétnější úpravu práv a povinností a základních problematických situací. Bude tedy jasné dáno, co platí v případě, že se strany nedomluvily jinak, což bude pomůckou jak pro strany, tak pro soudy v případných sporech ze služebností.

*„Nový OZ upravuje reálná břemena jako zvláštní institut z okruhu věcných práv k věci cizí. Reálné břemeno zakládá vlastníku věci dočasnou povinnost k plnění s tím, že nebude-li plněno, transformuje se právo*

---

<sup>52</sup> § 498 z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>53</sup> § 1257 odst.2 z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

*z reálného břemene v substituční oprávnění na peněžitou náhradu, pro niž je možné vést výkon rozhodnutí nebo exekuci na zatíženou nemovitou věc obdobně jako při zástavním právu.*<sup>54</sup>

Reálné břemeno tedy spočívá, na rozdíl od služebností, v konání vlastníka zatížené věci. Konání spočívá v opakovaném nepeněžitým plnění. Reálná břemena by měla být zřizována na dobu určitou. Zřízení na dobu neurčitou zákoník povoluje, ale pod podmínkou, že bude vykupitelné a podmínky vykoupení budou stanoveny ve chvíli zřízení reálného břemena. Předpokládám, že v případě, že si strany nestanoví cenu ani způsob, jakým bude cena stanovena, by soud stanovil cenu na základě znaleckého posudku.

V případě, že by osoba z břemena povinná neplnila svou povinnost, může se oprávněná osoba domáhat plnění exekucí. Hodnota zatížené věci má funkci jako zajištění pohledávky.

## **2.3.2. Právní poměry**

### **2.3.2.1. Ze služebností**

Obsah některých služebností návrh občanského zákoníku upravuje. Jak je již výše zmíněno, subjekty si ale mohou práva a povinnosti upravit samy odlišně. Pokud není obsah přesně vymezen, má se posuzovat podle místních zvyklostí. Míra služebnosti se zase posuzuje podle potřeb panujícího pozemku. Měla by ovšem zatěžovat služebný pozemek spíše méně než více. Služebnost nelze rozšiřovat, a to ani v případě, že se změní poměry služebné nebo panující věci.

Náklady na opravy a údržbu věci nese oprávněný. Pokud věc však spoluužívá i povinný, náklady se rozdělí mezi ně podle poměru, jakým věc užívají. Ze zákona také vyplývá, že pokud povinný (zde je použit výraz služebností obtížený) na údržbu nepřispívá, má se vzdát užívání věci.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> JANEČKOVÁ, Eva a Vladimír HORÁLEK. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1.vydání. Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-870-3. str.119

<sup>55</sup> § 1263 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

Je možné k jedné věci zřídit i několik služebností, nikdy ale nesmí být později zřízená služebnost na újmu právům ze služebnosti zřízené dřív.<sup>56</sup>

### 2.3.2.2. Z reálných břemen

§1303 uvádí, že věc zapsaná ve veřejném seznamu může být zatížena reálným břemenem, což spočívá v tom, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě. Povinnost spočívá v konání. Reálné břemeno je zřizováno na dobu určitou, pokud by mělo být sjednáno na dobu neurčitou, musí být stanoveny podmínky vykupitelnosti.

Vlastník zatížené věci se musí zdržet všeho, co by mohlo věc zhoršit nebo být na újmu oprávněné osobě. Pokud ale později vyjde najevo, že věc nedostačuje potřebám reálného břemena, tak jak bylo sjednáno, má vlastník zatížené věci povinnost napravit tento stav. To může udělat i složením jistoty, což je určitá peněžní částka složená na účet nezávislé osoby, určená pro hrazení škody nebo nutných nákladů.

### 2.3.3. Vznik služebností

Důvodová zpráva uvádí, že služebností může být zatížena věc ve prospěch jiného než vlastníka věci. Použitím výrazu „zatížit“ zákonodárce projevuje preference zřizování služebností soukromoprávním jednáním.<sup>57</sup> Nabytí služebnosti upravují § 1260 – 1262 NOZ.

Služebnost může vzniknout:

- na základě smlouvy
- pořízením pro případ smrti
- vydržením
- ze zákona

<sup>56</sup> § 1266 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>57</sup> Důvodová zpráva k §1257 až 1259, str.906 dostupná na [http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni\\_navrh\\_obcanskeho\\_z\\_akoniku\\_2011\\_DZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_z_akoniku_2011_DZ.pdf) (cit.dne 20.2.2012)



- rozhodnutím orgánu veřejné moci.

Oproti aktuální úpravě návrh neuvádí možnost vzniku dohodou dědiců. Dědicové si však mohou v tomto případě upravit poměry mezi sebou smlouvou.

Zřízení služebnosti se zapisuje do veřejného seznamu.<sup>58</sup> V případě, že se služebnost zřizuje právním jednáním, má zápis konstitutivní účinky, služebnost tedy vzniká až zápisem. U jiných způsobů vzniku je zápis do veřejného seznamu také vyžadován, ale má pouze deklaratorní účinky. Pokud se zřizuje služebnost k věci nezapsané, vzniká až okamžikem účinnosti smlouvy.<sup>59</sup>

Oproti současné úpravě se způsoby vzniku většinou nijak výrazně nezměnily. Změna je hlavně u vzniku pořízením pro případ smrti (v současnosti na základě závěti v souvislosti s výsledkem dědického řízení a dohodou dědiců).

Vznik reálných břemen zákoník speciálně neupravuje. Analogicky se pro vznik reálných břemen použije úprava pro vznik služebností.

### **2.3.3.1. Vznik na základě smlouvy**

Na zřizování služebností smlouvou se vztahují obecná ustanovení NOZ o právním jednání.<sup>60</sup> Subjektem smlouvy může být právnická i fyzická osoba. Smlouva o zřízení služebnosti k nemovité věci musí mít písemnou formu, jinak by byla absolutně neplatná.<sup>61</sup> Právní jednání, i kdyby bylo nesprávně označeno, se posuzuje podle obsahu a podle úmyslu

---

<sup>58</sup> V případě služebností k nemovité věci zřejmě do Katastru nemovitostí

<sup>59</sup> § 1262 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>60</sup> Dnes používáme pojem právní úkon

<sup>61</sup> § 560 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „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.“

jednajícího.<sup>62</sup> Zákon vyžaduje, aby projevy subjektů smlouvy, pokud se jedná o právo k nemovité věci, byly zachyceny na jedné listině.<sup>63</sup>

Obsah jednotlivých služebností upravuje pododdíl 4 (§ 1267 – 1298). Subjekty právního vztahu si ho ovšem mohou ve smlouvě upravit odlišně. *„Považuje se za vhodné přiklonit se k podrobnější úpravě devíti pozemkových a dvou osobních služebností, protože tato úprava usnadní právní praxi návodem, co má být ujednáno ve smlouvě o zřízení služebnosti, popř. co má obsahovat výrok rozhodnutí orgánu veřejné moci, kterým se služebnost zřizuje.“*<sup>64</sup>

Je možné si smluvně dohodnout zřízení služebnosti na určitou dobu nebo například, že služebnost zanikne, dosáhne-li nějaká jiná osoba určitého věku. V případě, že by osoba zemřela dřív, trvá služebnost až do doby, kdy by osoba dosáhla sjednaného věku, kdyby nezemřela.

### 2.3.3.2. Vznik pořízením pro případ smrti

Pod pojem pořízení pro případ smrti zákon podřazuje tři způsoby odkázání pozůstalosti:<sup>65</sup>

- závěť
- dědickou smlouvu
- dovětek

*„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>66</sup> Závěť je jednostranný projev vůle, proto může být kdykoliv za života zůstavitele odvolána nebo změněna. Aktuální úprava

<sup>62</sup> § 555 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „(1) Právní jednání se posuzuje podle svého obsahu. (2) Má-li být určitým právním jednáním zastřeno jiné právní jednání, posoudí se podle jeho pravé povahy.“

<sup>63</sup> § 561 odst.2 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník : „Jedná-li více osob, vyžadují se jejich projevy na téže listině při právním jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, anebo kterým se takové právo mění nebo ruší.“

<sup>64</sup> Důvodová zpráva k 1267-1293, str.907 dostupná na [http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny\\_mce-storage/files/2011/Vladni\\_navrh\\_obcanskeho\\_zakoniku\\_2011\\_DZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny_mce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf) (cit.dne 20.2.2012)

<sup>65</sup> § 1491 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>66</sup> § 1494 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

respektuje výsledky dědického řízení a dohodu dědiců a nespojuje tak vznik věcného břemena pouze se závětí. V NOZ se zákonodárce o tomto nezmiňuje, ale vzhledem k tomu, že předpokládám, že výklad a judikatura budou v této zavedené praxi pokračovat. Závěť je jednostranný právní akt, nezakládá se dohodou, dědicové tak nemusí s jeho obsahem souhlasit. Dědic (jak ze závěti, tak ze zákona) má ovšem právo dědictví odmítnout, uvolněná pozůstalost se poté řeší v rámci dědického řízení, popřípadě přechází na stát. Stejně tak, pokud je dědiců více, mohou se v rámci dědického řízení domluvit na jiném rozdělení pozůstalosti. Nelze tedy vázat vznik služebnosti pouze na vůli zůstavitele.

Dědická smlouva je dvoustranný právní akt, kterou může zletilý zůstavitel upravit své právní poměry mortis causa formou smlouvy, prohlásí-li druhou stranu nebo třetí osobu za dědice, popřípadě odkazovníka a druhá strana to přijme. Povolat dědice lze bezúplatně nebo za úplatu. Je možné se povolat za dědice navzájem nebo také povolat za dědice třetí stranu. Dědice tato smlouva nezbavuje práva později dědictví odmítnout. Na rozdíl od závěti se dědická smlouva se uzavírá formou veřejné listiny.<sup>67</sup> Veřejnou listinou je za současné situace myšlen zpravidla notářský zápis.

Dovětkem může zůstavitel nařídit odkaz, stanovit odkazovníku nebo dědici podmínku, nebo doložit čas anebo uložit odkazovníku nebo dědici příkaz.<sup>68</sup> V dovětku nejsou samostatně povolávání dědicové, v tom je rozdíl mezi dovětkem a závětí.<sup>69</sup>

### **2.3.3.3. Vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena**

Podmínky držby a vydržení se řídí obecnými ustanovením občanského zákoníku o držbě (§ 987 – 995) a vydržení (§ 1089 – 1098).

---

<sup>67</sup> § 567 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „Veřejná listina je listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon; to neplatí, pokud trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla.“

<sup>68</sup> § 1498 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>69</sup> JANEČKOVÁ, Eva a Vladimír HORÁLEK. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1.vydání. Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-870-3., str.42

Držitel musí z přesvědčivého důvodu předpokládat, že vykonává právo poctivě. Poctivou držbu upravuje zákon takto: „*Kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.*“<sup>70</sup> Úprava je prakticky stejná jako současná, která upravuje oprávněnou držbu jako držbu v dobré víře. Rozdíl je tedy v terminologii a formulaci ustanovení.

Doba, po kterou musí držitel právo nepřetržitě vykonávat, zůstává stejná jako v aktuálním občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., tedy 3 roky u movitých věcí a 10 let u věcí nemovitých. Za přetržení vydržecí doby se považuje, pokud ji držitel nevykonával jeden rok. Do doby se započítává i oprávněná držba právního předchůdce.

## **2.3.4. Zánik služebností**

Pro zánik služebností platí obecná ustanovení o zániku závazků, ale některé případy jsou ještě speciálně upraveny v pododdíle 6 - zánik služebností v § 1299 – 1302 NOZ.

Zánik závazků upravuje zákoník v díle 7 (§ 1908 – 2009 NOZ). Pro potřeby služebností jsou zřejmě použitelné ještě způsoby zániku:

- dohodou
- smrtí věřitele (oprávněné osoby)

Pro zánik reálných břemen použijeme úpravu pro zánik služebností.<sup>71</sup>

### **2.3.4.1. Dohodou (smlouvou)**

Tento způsob zániku upravuje zákoník i speciálně pro služebnosti v § 1300. Smlouva o zániku služebnosti musí být stejně jako smlouva o vzniku

---

<sup>70</sup> § 992 odst.1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>71</sup> § 1308 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

písemná.<sup>72</sup> Služebnost, kterou je zatížena věc zapsaná ve veřejném seznamu, zaniká až výmazem z veřejného seznamu. Jinak okamžikem účinností smlouvy.

#### **2.3.4.2. Smrtí oprávněné osoby**

Upravuje § 1302 NOZ. Rozdílem oproti současné úpravě je možnost zřídit osobní služebnost jako dědičnou, má se za to, že dědici jsou zákonní dědicové první třídy.<sup>73</sup> Pokud je oprávněnou osobou právnická osoba, nepřechází služebnost na právního nástupce.<sup>74</sup>

Další způsoby zániku služebností upravuje zákoník konkrétně pro služebnosti:

- trvalou změnou, pro kterou služebná věc nemůže sloužit panujícím pozemku nebo oprávněné osobě
- dobou, na kterou byla služebnost zřízena

#### **2.3.4.3. Zánik trvalou změnou**

Pokud se trvale změní poměry oproti době, kdy se služebnost zřizovala, a služebná věc již nemůže sloužit panujícím pozemku nebo oprávněné osobě, zaniká služebnost tímto okamžikem. Trvalou změnou může být například zkáza věci. Pokud se však počítá s tím, že věc bude po zániku obnovena, služebnost nezaniká.<sup>75</sup> Je užitečné, že zákonodárce zmínil tuto situaci, to pomůže předejít mnoha sporům.

---

<sup>72</sup> § 560 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „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>73</sup> § 1635 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „(1) V první třídě dědiců dědí zůstavitelovy děti a jeho manžel, každý z nich stejným dílem. (2) Nedědí-li některé dítě, nabývají jeho dědický podíl stejným dílem jeho děti; totéž platí o vzdálenějších potomcích téhož předka.“

<sup>74</sup> Výjimku však tvoří § 1302 odst.2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „Slouží-li služebnost provozu závodu, nezaniká převodem nebo přechodem závodu nebo takové části, která bude provozována jako samostatný závod.“

<sup>75</sup> Důvodová zpráva k § 1299, str.911 dostupná na [http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni\\_navrh\\_obcanskeho\\_zakoniku\\_2011\\_DZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf) (cit.dne 23.2.2012)

Pokud by trvalou změnou nastal hrubý nepoměr mezi zatížením a oprávněním, může se vlastník zatížené věci domáhat zrušení nebo omezení služebnosti. Popřípadě má v tomto případě právo služebnou věc ze služebnosti vykoupit.

#### **2.3.4.4. Zánik uplynutím doby, na kterou byla služebnost zřízena**

Subjekty si mohou zřídit služebnost na dobu určitou smluvně. Služebnost pak zaniká okamžikem uplynutí doby.

#### **2.3.5. Poznámka ke splynutí (konfuzi)**

Pohledávky zanikají splynutím, v současnosti je tento způsob zániku použitelný i pro zánik věcných břemen. Vychází ze zásahy nemini res sua servit. NOZ tento způsob zániku služebností odmítá. § 1301 stanoví, že spojením vlastnictví panujících a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká, což je zásadním prolomením zásady nemini res sua servit, která ovládá institut věcných břemen již od dob římského práva. NOZ zřejmě počítá s tím, že pokud splyne vlastník zatíženého a oprávněného v jednoho, dochází k pozastavení výkonu služebnosti a v případě zcizení jednoho z pozemků by služebnost znovu „obživnula“ – tzv.elasticita práva. Vlastník pozemků má však právo zatížení pozemku služebností zrušit.

## **3. Jednotlivé typy v jejich historickém vývoji ve srovnání s navrhovanou úpravou**

### **3.1. Opora cizí stavby**

#### **3.1.1. Obecný zákoník občanský**

V OZO nazváno jako právo tíži svého stavení na cizí stavení položit. Je služebností domovní a zahrnuje právo majitele panující nemovitosti opřít svou stavbu cizí stavbou. V praxi se nejčastěji objevuje jako dvě stavby se společnou zdí nebo například právo zakotvit svůj trám na cizí stavbě

V případě zničení nebo opotřebování zdi nebo trámu může majitel panující nemovitosti vystavět novou, což není bráno jako rozšiřování obsahu nebo míry služebnosti.

Majitel služebné věci musí přispívat na údržbu společné části podle poměru spoluužívání. Této povinnosti se může zbavit pouze tím, že se vzdá užívání věci. Například v případě zdi je možné zbavit se povinnosti přispívat na náklady tím, že vlastník přenechá věc oprávněnému, tzn. převede vlastnické právo na oprávněného.<sup>76</sup>

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

Současný občanský zákoník neobsahuje žádná konkrétní vymezení obsahu věcných břemen. Obsah je stanoven až právní skutečností, kterou věcné břemeno vzniká. Praxe používá podpůrně ustanovení obecného zákoníku občanského a judikaturu.

Pravidlem je, že obsahem povinnosti zavázaného subjektu musí mít podobu *facere, omittere* nebo *pati*.

---

<sup>76</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linhart., 1936, Sv. II. str.847

§ 151n odst. 3 ObčZ stanoví, že ten, kdo je oprávněn užívat cizí věc, musí hradit náklady na opravy a údržbu věci. Pokud jí spoluužívá i povinný, podílí se oba na nákladech poměrně.

### 3.1.3. Nový občanský zákoník

Právo opory stavby upravuje nový občanský zákoník v § 1269. Toto ustanovení má pomoci při zřizování staveb na stavbách nebo například v případech, kdy se opěrná zařízení (pilíře, nosníky nebo jiné opěrné konstrukce) nachází na cizím pozemku.<sup>77</sup>

Tato služebnost může být také použita při stavbách tzv. řadových domů, řadových garáží nebo dvojdomů. Jsou to nemovitosti, které mají většinou jednu společnou nosnou zeď. Zřízením služebnosti se vyřeší vztahy mezi sousedy, práva a povinnosti při údržbě společné zdi.

Ustanovení je stručné, stejně jako v obecném zákoníku občanském je upraveno, že majitel služebné nemovitosti je povinen přispívat na údržbu společných částí stavby podle poměru spoluužívání. Pokud věc neužívá, nese veškeré náklady na opravy a údržbu věci oprávněný.<sup>78</sup> Nemusí ale podpírat panující pozemek.<sup>79</sup> V zákoně není upraveno, kdo opravy a údržby obstarává a kdo případně nese zodpovědnost za škody způsobené zanedbáním péče. Pokud ale náklady nese oprávněný, popřípadě všechny subjekty podle poměru spoluužívání, řešila by se tato situace analogicky, pokud by se subjekty nedohodly jinak.

---

<sup>77</sup> Důvodová zpráva k §1269 dostupná na [http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/2011/Vladni\\_navrh\\_obcanskeho\\_zakoniku\\_2011\\_DZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf) (cit.dne 3.4.2012)

<sup>78</sup> § 1263 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>79</sup> § 1269 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník



## 3.2. Služebnost okapu

### 3.2.1. Obecný zákoník občanský

*„Není-li tu služebnost, může vlastník ponechat přirozený odtok dešťové vody na sousední pozemek a není povinen jej odvracet. Naproti tomu soused smí učiniti na svém pozemku opatření, aby takový odtok odvrátil.“<sup>80</sup>*

Pokud je ale tato domovní služebnost okapu zřízena, může oprávněný nechat vodu stékat volně na cizí pozemek či střechu, nebo dokonce může vést odtok dešťové vody žlabem. Může i zvýšit svojí střechu, ale tak, aby služebnost povinnému příliš neztížil. Oprávněný by měl vždy vykonávat služebnost co nejšetrněji tak, aby zatěžoval povinného co nejméně. S tím souvisí povinnost oprávněného udržovat okap nebo jiné zařízení a svou střechu v dobrém stavu. Má také povinnost čistit a udržovat okap nebo žlab, aby nezpůsobil škodu povinnému. Ze svojí střechy musí odklízet sníh, pokud hrozí, že by tající sníh mohl způsobit susedovi obtíže.<sup>81</sup>

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

Konkrétní úpravu věcných břemen odpovídající právu okapu v zákoně nenajdeme. Je tedy na subjektech, aby si stanovily obsah věcného práva sami. Musí však odpovídat právu oprávněného k tomu, aby nechal vodu ze své střechy stékat volně nebo okapem na pozemek či střechu povinného. Tomu odpovídá povinnost povinného pati (něco trpět) a omittere (něčeho se zdržet). Povinný musí strpět stékání vody ze střechy oprávněného a musí se zdržet bránění tomu.

---

<sup>80</sup> Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linharta., 1936, Sv. II., str.859

<sup>81</sup> Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linharta., 1936, Sv. II., str.861

### **3.2.3. Nový občanský zákoník**

Úprava v novém zákoníku je stejná jako v obecném zákoníku občanském. Obsah služebnosti je upraven stejně, oprávněný má právo svádět vodu ze své střechy volně nebo žlabem na cizí nemovitost. Má povinnost udržovat okap i střechu v dobrém stavu a odklízet sníh, aby zamezil škodám na sousedově majetku.

Opět má právo zvýšit svojí střechu, pokud tím příliš neztíží situaci povinného.

## **3.3. Právo na svod dešťové vody**

### **3.3.1. Obecný zákoník občanský**

Je další z domovních služebností. Jestliže je zřízena služebnost, nesmí vlastník zatíženého pozemku svévolně odvádět vodu na pozemek oprávněného, ale oprávněný ze služebnosti má právo svádět vodu ze střechy za pomoci umělého zařízení.<sup>82</sup>

Oprávněný má právo instalovat si zařízení, jako například okap, žlab, káďe nebo třeba vyhloubit strouhy, na svod dešťové vody ze sousedovy střechy. Náklady na údržbu nebo instalaci hradí sám, leda by je spoluužíval i povinný.<sup>83</sup> Výkonem služebnosti by měl zatěžovat povinného a služební pozemek co nejméně.

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

Obsahem této služebnosti bude patí a omittere. Majitel služební nemovitosti má povinnost trpět svod dešťové vody ze své střechy a nebránit instalaci a fungování zařízení.

---

<sup>82</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linharta., 1936, Sv. II., str.862

<sup>83</sup> § 483 zák. č. 946/1811 ř.z., obecný zákoník občanský

Majitel panující nemovitosti nebo oprávněný musí povinného co nejméně zatěžovat, čistit zařízení, udržovat je v dobrém stavu, aby zabránil vzniku škody na služebné nemovitosti.

### **3.3.3. Nový občanský zákoník**

Právo na svod dešťové vody ze sousedovy nemovitosti se uplatní například v zahrádkářských koloniích, kdy je možné svodem dešťové vody ze střechy nemovitosti získat velké množství vody na zalévání a podobně.

Zákonodárce se opět inspiroval úpravou v OZO. V § 1271 upravuje poměry z této služebnosti. Náklady na instalaci a provoz zařízení na svod vody hradí oprávněný. Oprávněný musí zatěžovat povinného co nejméně. Má povinnost udržovat zařízení v dobrém stavu.

## **3.4. Právo na vodu**

### **3.4.1. Obecný zákoník občanský**

K právu na vodu se v zákoníku z roku 1811 vztahují dvě polní služebnosti. Právo čerpat vodu (§ 496 OZO) a právo vodovodu (§497 OZO).

Obsahem oprávnění je možnost čerpat vodu z vodního zdroje nacházejícího se na služebném pozemku. Z podstaty věci je nutné, aby se s tímto právem pojilo i právo příchodu k vodnímu zdroji. Oprávněná osoba (majitel panující nemovitosti) musí mít možnost přístupu k vodnímu zdroji. To ovšem nesmí být obsahem a výkonem práva rozšiřováno na právo stezky či vozové cesty. Cesta k vodnímu zdroji tedy nemůže být používána například pro jízdu na koni nebo na jakémkoliv, i lidskou silou poháněném, vozidle. K vodnímu zdroji také nemají přístup návštěvy oprávněné osoby. Jelikož má osoba oprávněná právo příchodu k vodnímu zdroji, vztahuje se k této služebnosti také úprava práva stezky v § 494 a 495 OZO. Oprávněná osoba,

jelikož využívá stezku, musí se poměrným dílem podílet na nákladech na její údržbu a opravy.<sup>84</sup>

S právem čerpat vodu může být spojeno ještě právo svádět vodu na svůj pozemek (právo vodovodu). Může si k tomu instalovat zařízení jako např. stavidla nebo žlaby. Náklady hradí ti, co zařízení užívají.<sup>85</sup>

Množství odebírané vody by si měly subjekty stanovit. Pokud stanoveno není, řídí se podle potřeby panující služebnosti.

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

Právo na odběr vody upravuje § 6 tzv. vodního zákona.<sup>86</sup> Ten upravuje právo každého odebírat vodu z povrchových zdrojů pro vlastní potřebu nebo s ní na vlastní nebezpečí nakládat. Toto ustanovení však nezakládá právo konkrétně určeným osobám, je to právo každého, nejedná se tedy o věcné břemeno.

Věcné břemeno s podobným obsahem můžeme v praxi najít většinou jako právo čerpat vodu z cizí studny. Obsahem je oprávnění čerpat nebo přivádět vodu z cizí studny. Z § 127 odst.3 analogicky vyplývá, že oprávněný musí mít možnost přístupu k zařízení, i když je na cizím pozemku.<sup>87</sup> Z úpravy věcných břemen také vyplývá, že oprávněný se musí podílet na nákladech na údržbu studny nebo čerpacích zařízení.<sup>88</sup>

Toto věcné břemeno nemusí být zřízeno pouze pro čerpání vody ze studny. Stejně tak může být břemeno zřízeno, nachází-li se na sousedově pozemku třeba rybník, potok, pramen nebo jiný zdroj vody.

---

<sup>84</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linharta., 1936, Sv. II., str. 865-867

<sup>85</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linharta., 1936, Sv. II., str.868-869

<sup>86</sup> Zák. č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů

<sup>87</sup> § 127 odst.3 ObčZ: „Vlastníci sousedních pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje držba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit. Této odpovědnosti se nemůže zprostit.“

<sup>88</sup> § 151n ObčZ

### 3.4.3. Nový občanský zákoník

Tato služebnost je upravena v § 1272. Zákodárce zde opět použil shodnou úpravu jakou můžeme nalézt v OZO.

Nový zákoník zde opět upravuje, že je-li zřízena služebnost práva na vodu, má oprávněný, je-li zřízena služebnost in personam, nebo vlastník panujícího pozemku, je-li zřízena služebnost in rem, právo na odběr vody z vodního zdroje nacházejícího se na cizím pozemku. Subjekty si mezi sebou mohou dohodnout množství odebírané vody, pokud si množství neupraví, bude se řídit podle potřeby panujícího pozemku.

S právem na odběr vody se pojí také právo na přístup k vodnímu zdroji, který povede přes sousedův pozemek. Pro toto právo se analogicky použije úprava služebnosti stezky.

Obsahem služebnosti může být také právo na svod vody z cizího pozemku na svůj pozemek nebo naopak ze svého pozemku na cizí. Oprávněný si může instalovat k tomu potřebná zařízení.<sup>89</sup>

Náklady na údržbu čerpacích, popřípadě odváděcích zařízení, ponese oprávněný, popřípadě poměrně podle spoluužívání i další osoby.

### 3.5. Služebnost rozlivu

Vedle tradičních služebností práva okapu, práva na svod dešťové vody a práva čerpat vodu najdeme v § 1273 NOZ i novou služebnost, která by měla doplňovat výše zmíněné klasické služebnosti. Ta by měla navázat na úpravu vodního zákona a další právní předpisy, které se týkají plánování v oblasti vod a technických požadavků na vodní díla.<sup>90</sup>

Svou povahou se blíží tzv. legálním břemenům. Upravuje právo vlastníka vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, aby v případě potřeby rozléval na služebném pozemku vodu a mohl si zřídit a udržovat na

<sup>89</sup> § 1272 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb, občanský zákoník

<sup>90</sup> Důvodová zpráva k § 1273, str.909 dostupná na [http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni\\_navrh\\_obcanskeho\\_zakoniku\\_2011\\_DZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf) (cit.dne 4.4.2012)

služebném pozemku různá obslužná zařízení. S tím souvisí i právo na vstup na služební pozemek, pokud se předem dohodne s majitelem služebného pozemku.

Zákon říká, že musí být výslovně ujednáno, zda má vlastník vodního díla právo provádět na obslužných zařízeních úpravy za účelem zvýšení výkonnosti nebo modernizace.<sup>91</sup>

Právům vlastníka vodního díla odpovídá povinnost vlastníka služebného pozemku zdržet se jednání, které by mohlo ohrozit vodní dílo i obslužná zařízení. Dále musí, po dobu nutnou a v nutném rozsahu, strpět vstup na svůj pozemek.

## **3.6. Služebnost stezky, průhonu a cesty**

### **3.6.1. Obecný zákoník občanský**

Tyto tři služebnosti, v komentáři nazývány jako služebnosti cestné, upravují tři varianty služebnosti, jejíž obsahem je právo se určitým způsobem pohybovat a přepravovat přes pozemek jiného.<sup>92</sup>

Právo stezky dává oprávněné osobě (vlastníku panujícího pozemku) oprávnění chodit po stezce pěšky nebo se nechat po ní jinou osobou nosit. Dává také právo přecházet po ní návštěvám a hostům zařízení nacházejících se na panujícím pozemku. Právo se na ně ovšem nerozšiřuje.

Právo stezky v sobě nezahrnuje právo jezdit po stezce na koni nebo jiném zvířeti ani vláčet těžká břemena. Není možné ani jezdit po stezce na kole, je však možné kolo pěšky vést.

Právo průhonu dobytka má stejný obsah jako právo stezky, navíc ale dovoluje oprávněnému hnát průhonem dobytek, i volně puštěný. Dále také umožňuje jezdit průhonem nemotorovými vozidly, jako například na kole,

---

<sup>91</sup> § 1273 odst.1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>92</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linhart., 1936, Sv. II., str. 863

trakařem nebo koňskými potahy. Nepovoluje ovšem vláčet průhonem těžká břemena, která by mohla cestu poničit a způsobit tak vlastníku škodu.

Právo vozové cesty umožňuje oprávněnému široké využití, ale často bývá časově omezeno. Časové vymezení služebnosti bývá určeno zpravidla podle využití pozemku oprávněného. Služebnost v těchto případech bývá zřízena tak, aby umožnila sezónní práce, například svoz sena nebo sklizně z pole. Obsah v sobě zahrnuje stejně jako právo stezky právo chodit po cestě pěšky, dále také jezdit po ní na kole, na koni, trakařem nebo koňskými potahy. Dále také umožňuje vláčet těžká břemena a používat silostroje, je-li k tomu cesta uzpůsobena. To znamená, že je nutné přihlížet ke stavu cesty, například jejímu zpevnění. Naopak nepovoluje průhon zvířat, přecházení nebo přejíždění po služebném pozemku návštěvám nebo hostům.<sup>93</sup>

Na udržování cest, lávek a mostů přispívají poměrně podle míry spoluužívání všechny osoby, které je používají.

Přesné vymezení cesty, stezky nebo průhonu si stanoví strany mezi sebou. Pokud by tak neučinily, musí ho vymezit povinný. Měl by přihlídnout k potřebám a místním poměrům. Pokud by byla cesta zničena nebo by její používání bylo značně ztíženo, například nějakou živelnou pohromou, musí povinný vytyčit novou cestu, dokud nebude ta původní opravena.

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

Pokud bylo sjednáno právo průchodu přes cizí pozemek, je obsahem tohoto práva pouze přecházení přes tento pozemek. Nelze přes pozemek přejíždět motorovými vozidly. Pokud nebylo sjednáno jinak, mohou přes pozemek také přecházet návštěvy, nájemníci nebo rodinní příslušníci oprávněného. Není ovšem možné zatěžovat povinného nad míru, se kterou mohl počítat při zřizování břemena. Například pokud bylo zřízeno věčné břemeno průchodu a na panujícím pozemku stál původně rodinný dům, nemohl povinný počítat s průchodem většího počtu návštěvníků později

---

<sup>93</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linhart., 1936, Sv. II., str.862-866

zřízené restaurace.<sup>94</sup> I u tohoto věcného břemena můžeme v soudní praxi najít odkaz na obecný zákoník občanský: „K tomu odvolací soud odkázal na judikaturu k § 492 obecného zákoníku občanského z roku 1811 (dále „OZO“), a to na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR z 27.2.1924, Rv II. 1753/23, publikované pod č. 3549 Sbírký Vážného, z něhož je v Komentáři OZO autorů Sedláčka, Roučka, díl II, str. 863, citováno, že „bylo-li služebností chůze nabyto pro vlastníka určitého domu, zahrnuje v sobě i oprávnění nápotomních nájemníků domu.“ Odvolací soud dovodil, že zahrnovala-li služebnost chůze pro vlastníka určitého domu i oprávnění pozdějších nájemníků ve stejném rozsahu, tím spíše se věcné břemeno sjednané pro vlastníka domu vztahuje na nájemce, kteří byty v domě užívali už v době uzavření smlouvy o věcném břemeni.“<sup>95</sup>

Vlastník zatíženého pozemku není povinen odstranit z cesty překážky, jež nastaly bez jeho viny a ztěžují výkon práva průchodu a průjezdu. Tyto překážky by měl odstraňovat oprávněný.<sup>96</sup>

Povinný musí trpět průchod nebo průjezd a nebránit oprávněnému v jeho výkonu. Bráněním ve výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni není podle rozsudku Nejvyššího soudu, pokud svůj pozemek oplotí, opatří závorou nebo vraty, pokud i nadále umožní oprávněnému průjezd či průchod. Například tím, že mu dá klíče.<sup>97</sup>

Právo průjezdu v sobě zahrnuje právo jezdit přes pozemek motorovými vozidly. „Právem průjezdu se rozumí právo průjezdu motorovými, příp. jinými vozidly.“<sup>98</sup>

Jelikož jsou věcná břemena institutem trvajícím dost dlouho, dost často také časově neomezené, je sporné, zda je možné jezdit přes pozemek automobily, když bylo věcné břemeno, trvající dodnes, zřízeno v době, kdy

<sup>94</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2006, ISBN 80-717-9524-0., str.44

<sup>95</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005

<sup>96</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2006, ISBN 80-717-9524-0., str.44

<sup>97</sup> Rozsudek NS ze dne 21.11.1996, sp. zn. 2 Cdo 145/96: „Právo odpovídající věcnému břemeni, spočívající ve volném průchodu nebo průjezdu přes pozemek není dotčeno tím, že vlastník pozemku tento pozemek oplotí a k vjezdu umístí vrata, není-li v důsledku těchto opatření znemožněn nebo podstatně ztížen průchod a průjezd oprávněného přes tento pozemek. Toto právo je tedy zachováno, jestliže vlastník pozemku dá oprávněnému klíč k vratům.“

<sup>98</sup> Rozsudek NS ze dne 22.10.2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001



automobilová doprava neexistovala a nepředpokládalo se její masové rozšíření. Pokud nebyl obsah břemena konkrétně stanoven, pak je třeba najít kompromis mezi právem oprávněné osoby na využívání moderní techniky a zájmy oprávněného, který by neměl být zatěžován nad míru, kterou mohl při zřizování předpokládat. Pokud bylo při zřizování břemena stanoveno, že je povolena doprava např. koňským povozem, nemůže oprávněný přejíždět přes pozemek automobilem.<sup>99</sup>

Další otázkou je, zda se právo průjezdu, stejně jako u práva průchodu, vztahuje i na další osoby, návštěvy a rodinné příslušníky. Spáčil ve své knize říká, že právo se patrně vztahuje na rodinné příslušníky, ne však na návštěvy.<sup>100</sup> Vzhledem k tomu, že jde o výrazně vyšší zatížení služebného pozemku než u práva průchodu, je třeba zvážit v každém konkrétním případě, zda je objektivně třeba takového výkonu. V případě pochybností se, v tomto případě, bude brát ohled na to, co je příznivější pro služebný pozemek.<sup>101</sup>

### 3.6.3. Nový občanský zákoník

Tyto tři služebnosti najdou využití zejména v případech, kdy vlastník jedné nemovitosti není vlastníkem přilehlé nemovitosti, přes kterou vede na jeho nemovitost cesta a jiná cesta na jeho nemovitost nevede. Dalším případem je, pokud vlastník nemovitosti-stavby není vlastníkem pozemku, na kterém se nemovitost nachází a pro přístup ke své nemovitosti musí využívat pozemek jiného.

Obsahem služebnosti stezky, není-li domluveno jinak, je právo po stezce chodit nebo se dopravovat lidskou silou. Důvodová zpráva uvádí, že je zakázáno na ní vjet na zvířeti, motorovým vozidlem nebo po ní vláčet

---

<sup>99</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2006, ISBN 80-717-9524-0., str.44

<sup>100</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2006, ISBN 80-717-9524-0., str.46

<sup>101</sup> *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 1373 s. Velké komentáře. ISBN 978-807-4001-086., str. 1034

těžká břemena.<sup>102</sup> U služebnosti průhonu zákon výslovně uvádí, že je s ní spojeno právo jezdit nemotorovými vozidly.<sup>103</sup> U služebnosti stezky se o ničem takovém nezmiňuje, nevíme tedy, zda služebnost umožňuje jízdu na kole. Podle mého názoru je však možné brát jízdu na kole jako dopravu lidskou silou. Je však nutné přihlížet ke konkrétním podmínkám, hlavně k povaze stezky. Například u vyštěrkované nebo vyasfaltované cesty z povahy věci nehrozí poškození.

Zákon výslovně uvádí, že služebnost stezky zakládá právo, aby jiní lidé, jdoucí k oprávněné osobě například na návštěvu, mohli po stezce přicházet. Podrobná úprava tohoto problému se mi zdá vhodná, může pomoci k odstranění častých sporů mezi sousedy.<sup>104</sup>

Se služebností průhonu je spojeno právo jím chodit pěšky, hnát zvířata přes služební pozemek nebo na nich průhonem jezdit. Oprávněný má také právo jezdit průhonem nemotorovými vozidly.<sup>105</sup>

Novinkou oproti předchozím úpravám je zákaz zřizování služebnosti průhonu na pozemcích, které jsou určeny k plnění funkce lesa. Kdyby taková služebnost existovala a orgán veřejné moci rozhodl, že služební pozemek bude určen k plnění funkce lesa, služebnost okamžikem, kdy rozhodnutí nabude právní moci, zaniká. Důvodová zpráva hovoří o tom, že bylo nutné zavést toto ustanovení, které lze, na rozdíl od ustanovení v lesním zákoně (§ 20 odst.1 písmeno n) zák. č. 289/1995 Sb., o lesích), vztáhnout i na jízdu na koních, vzhledem k rozvoji moderních trendů, jako je např. hipoturistika nebo agroturistika.<sup>106</sup>

Právo jezdit přes služební pozemek nemotorovými i motorovými vozidly zakládá služebnost cesty. Zákon ani důvodová zpráva neříkají nic o tom, zda můžou cestu využívat i návštěvy a jiné osoby. Předpokládám, že minimálně členové rodiny oprávněného jezdit přes služební pozemek

---

<sup>102</sup> Důvodová zpráva k § 1274 dostupná na [http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni\\_navrh\\_obcanskeho\\_zakoniku\\_2011\\_DZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf) (cit.dne 4.4.2012)

<sup>103</sup> § 1275 odst.2 z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>104</sup> § 1274 odst.1 z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>105</sup> § 1275 z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>106</sup> Důvodová zpráva k § 1275 dostupná na [http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni\\_navrh\\_obcanskeho\\_zakoniku\\_2011\\_DZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf) (cit.dne 4.4.2012)

mohou. Ustanovení týkající se práva stezky by však mohla inspirovat subjekty k podrobné úpravě týkající se konkrétního výkonu služebnosti ve vztahu k jiným osobám. Služebnost cesty nezakládá právo služebnosti průhonu.<sup>107</sup>

Na nákladech na údržbu se poměrně podílí osoby využívající cestu.

Stejně jako v OZO zákon uvádí, že pokud by se cesta, stezka, průhon nebo jejich část stala nepoužitelnou nebo neschůdnou nějakou náhodou, musí povinný stanovit náhradní trasu, než se mu podaří původní trasu uvést do původního stavu.<sup>108</sup>

## 3.7. Právo pastvy

### 3.7.1. Obecný zákoník občanský

Obsahem této polní služebnosti je právo vlastníka panujícího pozemku (oprávněné osoby) pást svůj dobytek na služebném pozemku. Právo v sobě nezahrnuje možnost sečení trávy ani výhradní možnost pást na pozemku jenom svůj dobytek. Subjekty si při zřizování domluví druh a počet kusů paseného dobytka. Pokud se nedomluvily, bere se stav za posledních třicet let. Pokud se počet kusů v posledních třiceti letech měnil, bere se průměr za první tři roky. Pokud tento počet nelze zjistit, přihlíží se k velikosti a jakosti pastvy. Do počtu se nepočítají sající mláďata. Velikost stáda by měla být přiměřená velikosti a jakosti pastvy tak, aby oprávněný nadměrně nezatěžoval povinného, a aby jemu neznemožňoval pást na pastvě svůj vlastní dobytek.<sup>109</sup>

Zákon stanovuje, že se právo pastvy vztahuje na každý druh tažného, hovězího nebo skopového dobytka. Nevztahuje se na drůbež a vepřový dobytek a na zalesněných pozemcích také na kozy.<sup>110</sup> Platí zákaz vyhánět

<sup>107</sup> § 1276 z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>108</sup> § 1277 z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>109</sup> § 498-502 zák. č. 946/1811 ř.z., obecný zákoník občanský

<sup>110</sup> § 499 zák. č. 946/1811 ř.z., obecný zákoník občanský

na pastvu nemocná nebo znečištěná zvířata, majitel takových zvířat by tím mohl ohrozit dobytek majitele služebného pozemku.

Subjekty si mezi sebou upraví i dobu pasení. Pokud by nebyla stanovena, bude se řídit podle místních zvyklostí.

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

Věcné břemeno pastvy se v soudní praxi vyskytuje jen velmi zřídka, tudíž podrobnější úpravu v literatuře nenajdeme. Komentář uvádí, že v těchto případech lze přiměřeně používat obecný zákoník občanský a komentář k němu, pokud se to nepřičí platné úpravě.<sup>111</sup>

### **3.7.3. Nový občanský zákoník**

V novém občanském zákoníku najdeme dosti podrobnou úpravu této služebnosti. Zákonodárce jí věnoval pět paragrafů, ve kterých upravuje pravidla pro zřizování této služebnosti, počet kusů dobytka, druh dobytka a další. Podle mého je úprava možná až příliš podrobná pro dnešní dobu, kdy služebnosti tohoto typu spíše mizí. Na druhou stranu, pro menší statkáře a chovatele, kteří nedisponují velkými pozemky a pastvinami, může být zřízení takového služebnosti užitečné. Potom jim zákon dává podrobnou úpravu, která vede k odstranění všech nejasností ohledně služebnosti tohoto druhu.

Nový zákoník opět čerpá z OZO, najdeme zde však drobné změny. První změnou je, že služebnost pastvy může být zřízena na jakémkoliv pozemku, kromě pozemků s lesními porosty. Tam je zřizování služebností zakázáno z důvodu ochrany lesních porostů.<sup>112</sup> Tento zákaz jsme v OZO nenašli, naopak zde můžeme najít v § 499 větu, která upravuje zákaz pasení koz v lesnatých krajinách, z toho vyplývá, že OZO zřizování služebností na zalesněných pozemcích nezakazoval.

---

<sup>111</sup> *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 1373 s. Velké komentáře. ISBN 978-807-4001-086., str.1037

<sup>112</sup> § 1279 odst.2 z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

Subjekty si mohou domluvit počet kusů a druh dobytka. Rozdílem je, že zatímco v OZO se počet kusů, pokud se subjekty nedomluvily, řídil podle držby za posledních třicet let, nově se však bude řídit držbou pouze za posledních deset let.<sup>113</sup> To se mi zdá rozumnější, protože doba deset let není tak dlouhá pro dohledávání evidence kusů dobytka, zároveň ale vykazuje již určitou dlouhodobou stabilitu a zvyk mezi subjekty služebnosti. Nelze-li přesně počet kusů zjistit, rozhoduje průměr za první tři roky. Sající mláďata se do počtu nezapočítávají.

Stejně je také upraveno, že se právo pastvy vztahuje na každý druh hospodářských zvířat, kromě drůbeže a prasat. Právo pastvy se vztahuje pouze na pasení zvířat, jiné právo nezahrnuje. Oprávněný tedy nemůže služební pozemek využívat k jiným účelům, než je pastva. Oprávněný nemůže vyloučit vlastníka služebného pozemku z pastvy.<sup>114</sup>

Oprávněný musí dbát na to, aby výkonem práva nevznikala povinnému škoda a aby neztěžoval povinnému řádné hospodaření.

## **3.8. Služebnost inženýrské sítě**

Zákonodárce usoudil, že podrobnější úprava může být dobrou soukromoprávní alternativou k veřejnoprávním ustanovením v mnohých zákonech (např. v energetickém zákoně, zákoně o vodovodech a kanalizacích atd.). Jelikož současná veřejnoprávní úprava není dostačující, měla by tato úprava sloužit jako návod pro subjekty při zřizování služebností tohoto typu.<sup>115</sup>

### **3.8.1. Nový občanský zákoník**

Obsahem služebnosti je právo oprávněného zřídit na vlastní náklady na služebném pozemku tzv. inženýrské sítě, těmi může být například

---

<sup>113</sup> § 500 zák. č. 946/1811 ř.z., obecný zákoník občanský

<sup>114</sup> § 1279 odst.1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>115</sup> Důvodová zpráva k §1267, str.910 dostupná na [http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni\\_navrh\\_obcanskeho\\_zakoniku\\_2011\\_DZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf) (cit.dne 5.4.2012)

energetické, vodovodní, kanalizační a podobné vedení. Součástí této služebnosti je i právo přístupu na pozemek, pokud je to potřeba pro opravu nebo údržbu zařízení. Majitel služebného pozemku by o tom měl být vždy dopředu srozuměn, avšak v naléhavých situacích je možné vstoupit na pozemek i bez předchozího souhlasu majitele. Po skončení prací musí uvést pozemek do původního stavu a nahradit vzniklou škodu.<sup>116</sup>

Povinností majitele služebného pozemku je strpět existenci sítí na svém pozemku a zdržet se všeho, co by mohlo ohrozit provoz inženýrské sítě. Musí také strpět v nezbytném rozsahu a na nezbytnou dobu přístup oprávněné osoby za účelem údržby zařízení.

Vlastník pozemku musí mít přístup k dokumentaci o sítích nacházejících se na jeho pozemku. Což je důležité z hlediska ochrany jeho práv a zájmů, například v případě, že chce provádět úpravy na svém pozemku.

## 3.9. Uživací právo

### 3.9.1. Obecný zákoník občanský

Je jednou z osobních služebností upravených v obecném zákoníku občanském. Úprava je dispozitivní, subjekty se jí řídí, pokud si neupravily obsah jinak.

Obsahem práva užívání je, že oprávněná osoba smí užívat cizí věc. Je však omezena tím, že smí věc užívat jen pro svou potřebu. Oprávněný smí brát z věci užitky, ale musí zachovat podstatu věci, nesmí tedy dělat nic, co by mohlo stav věci zhoršit a tím tak zhoršovat postavení vlastníka věci. Nesmí ani nijak měnit podstatu věci. Podstatu věci definoval prof. Krčmář jako: „hmotné složení a forma věci, které se při pravidelném užívání jeví jako něco trvalého a určitými vlastnostmi charakterizovaného.“<sup>117</sup> Změnou podstaty věci je například změna stavebního určení nemovitosti

---

<sup>116</sup> § 1267 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>117</sup> KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské II.: Práva věcná*. Praha: Spolek československých právníků Všehrd, 1934. ISBN 31B28281-1-5., str.275

z nebytového prostoru na bytový a podobně. Míra služebnosti je určena osobní potřebou, podle stavu, živnosti a domácnosti oprávněného, nehledí se na jmění uživatele.<sup>118</sup>

Věcí může být věc konkrétně určená (movitá nebo nemovitá), hmotná nebo nehmotná, ale také věc spotřebitelná – druhově určená. V takovém případě není objektem samotná věc, ale pouze hodnota této věci. Takovou věcí mohou být například peníze nebo potraviny. Uživatel má v tomto případě povinnost po skončení práva na výkon služebnosti vrátit věc stejného druhu a ve stejném množství, pokud nebylo ujednáno něco jiného.<sup>119</sup>

Potřeba se řídí podle doby, kdy byla služebnost zřízena. Pokud se stav oprávněného změní, nezakládá to právo na rozšíření užívání, zúžení však povoleno je. Pokud by však došlo nejprve ke zúžení a potom se poměry změní tak, že by služebnost měla být opět rozšířena, rozšiřuje se pouze do míry původní.<sup>120</sup>

Vlastníku věci náleží užítky, které může z věci odebrat, aniž by tím poškodil postavení uživatele. Je však také povinen nést všechny náklady na údržbu věci. Pokud by však přesahovaly užitek vlastníka z věci, musí se na zbytku podílet i uživatel. Ten se toho může zprostit tím, že upustí od užívání věci.<sup>121</sup>

### **3.9.2. Střední občanský zákoník (zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník)**

Úprava věcných břemen v občanském zákoníku z roku 1950 je podstatně stručnější, opustila kazuistickou úpravu jednotlivých věcných

---

<sup>118</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linharta., 1936, Sv. II., str.878-879

<sup>119</sup> Komentář k obecnému zákoníku občanskému k § 510

<sup>120</sup> Komentář k obecnému zákoníku občanskému k § 506

<sup>121</sup> PĚCHA, František. Osobní služebnosti případně osobní věcná břemena ve světle dřívějších občanských zákoníků. *Ad Notam: notářský časopis*. 2005, č.4. ISSN 1211-0558.

břemen, ale ponechala podrobnější úpravu břemen osobních, tedy právo požívání, užívání a výměnek.

Úprava práva užívání v § 175 – 177 NOZ navázala na úpravu obecného zákoníku občanského. Obsahem je právo oprávněného na užívání cizí věci k vlastní potřebě i právo na výnos věci. Musí však šetřit podstatu věci. Míra se řídí podle doby, kdy bylo břemeno zřízeno.<sup>122</sup>

Povinností vlastníka věci je udržovat věc v dobrém stavu a hradit náklady na údržbu věci, pokud nepřevyšují jeho užitek z věci. Zbytek musí hradit uživatel.

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

Dnešní kusá úprava v občanském zákoníku se o osobních věcných břemenech nezmiňuje. Zůstává tedy na subjektech, aby si vytyčily práva a povinnosti sami.

Pouze v § 151n odst. 3 najdeme ustanovení o tom, kdo je povinen nést náklady. Podle tohoto ustanovení je k úhradě povinen oprávněný, popřípadě i vlastník věci, pokud věc spoluužívá. To je rozdílný názor oproti obecnému zákoníku občanském, kde byl primárně povinen k úhradě vlastník věci.

### **3.9.4. Nový občanský zákoník**

Návrh občanského zákoníku navazuje na úpravu z obecného zákoníku občanského a ze středního občanského zákoníku. Stejně jako zmíněné kodexy upravuje právo užívání v § 1283 jako právo oprávněného na užívání cizí věci pro vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Vlastník věci není z užívání věci vyloučen, pokud tím není znemožněno užívací právo. Věcí je myšlena movitá i nemovitá věc.

---

<sup>122</sup> § 175 z.č.141/1950 Sb., občanský zákoník



Potřeba užívání se řídí dobou, kdy byla služebnost sjednána, pozdější změny poměrů nezakládají právo na rozšiřování míry služebnosti.<sup>123</sup>

Vlastník věci má povinnost odstraňovat závady na věci a udržovat jí v dobrém stavu. Má právo brát si z věci užítky, pokud to není na újmu uživateli.<sup>124</sup>

## 3.10. Požívací právo

### 3.10.1. Obecný zákoník občanský

Právo požívání je další z osobních služebností. Poskytuje poživateli možnost velmi širokého nakládání s věcí, blížící se svou povahou vlastnickému právu. Osoba oprávněná ovšem není držitelem, jelikož nemůže nakládat s věcí jako se svojí vlastní, je pouze detentorem.

Způsob užívání je stejný jako u užívacího práva, liší se rozsahem. Jestliže u práva užívacího jsme mohli najít dvoje omezení užívání – uživatel musí šetřit podstatu věci a věc je oprávněn užívat jen pro svou potřebu – u práva požívacího najdeme pouze jedno omezení, a to šetření podstaty věci. Poživatel nesmí zhoršit nebo změnit podstatu věci tak, aby se už nehodila vlastníkovi. Z absence ustanovení o požívání věci pouze pro svou potřebu vyplývá, že poživatel může výkon práva převést nebo pronajmout.<sup>125</sup>

Náklady na opravu a údržbu věci nese poživatel. Poživatel má povinnost péče řádného hospodáře. Musí věc udržovat ve stavu, v jakém ji převzal. V rámci péče řádného hospodáře je povinen věc nechat pojistit, pokud je to vhodné. Také přijímá všechna břemena, která na věci vázla v době zřízení služebnosti. Z věci mu však plyne čistý užitek, tedy čistý zisk, který zůstane po odečtení všech nákladů na údržbu věci. V literatuře najdeme příkladný výčet břemen, která je poživatel povinen nést. Jsou to

<sup>123</sup> § 1283 z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>124</sup> § 1284 z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>125</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linhart., 1936, Sv. II. str.883

břemena soukromá (např. hypotéky, renty), veřejná (daně) a náklady nutné k docílení plodů.<sup>126</sup>

Pokud jde o plody, které zůstaly po skončení požívání, rozděluje je zákon na plody oddělené, které patří poživateli nebo jeho dědici, a plody neoddělené, které patří vlastníku věci s tím, že musí poživateli uhradit náklady na jejich získání.<sup>127</sup>

Zákon upravuje případy, kdy se vyskytne nutnost zříditi na věci určitou stavbu. Stavba může být nutná (např. dům zchátrá, vyhoří) nebo prospěšná (slouží ke zlepšení věci nebo zvýšení hodnoty věci). V případě, že se jedná o stavbu nutnou, měl by jí provést vlastník věci. Pokud nemůže nebo nechce, provede jí poživatel, který si po skončení služebnosti zažádá o náhradu vynaložených nákladů. Pokud se jedná o stavbu prospěšnou, nemá poživatel povinnost ani stavbu trpět bez náhrady škody či ušlého zisku, ani sám hradit jakékoliv náklady.<sup>128</sup>

Pokud poživatel provede na věci, bez domluvy s vlastníkem, zlepšení, které vede ke zvýšení výnosů nebo užitku z věci a toto trvá i po skončení služebnosti, může žádat náhradu těchto nákladů po vlastníkově, pokud lze spravedlivě usoudit, že jsou zlepšení vlastníkově k užitku.<sup>129</sup>

V § 518 zákon doporučuje, aby si subjekty pořídily při zřizování ověřený popis služebné věci i s jejím příslušenstvím a popis stavu těchto věcí. To pomůže předejít sporům při zániku služebnosti. Strany pak nemusí složitě dokazovat, zda poživatel vrací věci ve stavu, v jakém jí převzal a v potřebném počtu kusů.

---

<sup>126</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linharta., 1936, 1192 s. Sv. II. str.893

<sup>127</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linharta., 1936, Sv. II., str.901

<sup>128</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linharta., 1936, Sv. II., str.894-898

<sup>129</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linharta., 1936, Sv. II., str.898-890

### **3.10.2. Střední občanský zákoník (zák. č.141/1950 Sb., občanský zákoník)**

Oproti OZO obsahuje střední občanský zákoník dost stručnou úpravu, která pouze vymezuje obsah tohoto věcného břemena a můžeme v něm najít rozdíl mezi užívacím a poživacím právem. Pro tehdejší dobu, kdy význam věcných břemen upadal, byla však úprava dostačující.

Požívání je upraveno jako právo na výnos z cizí věci. Jedinou podmínkou je povinnost šetřit podstatu věci. Poživatel přebírá všechny závady na věci, které tu byly při zřizování břemena.

O nákladech říká zákon pouze to, že poživatel je povinen věc pojistit a udržovat jí ve stavu, v jakém ji převzal. Z toho vyplývá, že pokud nebylo stanoveno něco jiného, musí nést běžné náklady na údržbu věci.

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

Aktuální občanský zákoník toto věcné břemeno podrobně neupravuje. Bude pro něj platit to samé jako pro právo užívací.

### **3.10.4. Nový občanský zákoník**

Obsahem této osobní služebnosti je právo užívat cizí věc a brát si z ní užítky, plody i výnos. Zákoník setrval na jediném omezení – poživatel musí šetřit podstatu věci, vrátit jí po zániku služebnosti v takovém stavu, v jakém ji převzal. Pokud by se i přes řádné užívání zmenšila hodnota věci, není poživatel povinen uhradit rozdíl.<sup>130</sup>

Zákoník se odchýlil od úpravy v obecném zákoníku občanském a povinnost nést náklady na běžnou údržbu, obnovu věci i pojištění přenesl na poživatele, což se mi jeví jako spravedlivější. V případě, že je potřeba provést opravy nebo stavební práce z důvodu například stáří stavby, může je

---

<sup>130</sup> §1285 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

provést vlastník věci. Poživatel musí snášet všechny stavební práce, pokud mu to výrazně neztěžuje výkon jeho práva. Poživatel je poté povinen přispět na práce v takové výši, v jaké se zlepšilo jeho požívání. Vznikne-li mu újma, musí mu jí vlastník věci nahradit. Pokud by vlastník stavební práce z jakéhokoliv důvodu neprovedl, může je provést poživatel sám a poté žádat po vlastníkově náhradu. Vlastník pak hradí poživateli náklady, které vynaložil. Pokud by mu však náklady nahradit nechtěl nebo nemohl, má poživatel stejná práva jako poctivý držitel a může si poživatel vzít to, co sám vynaložil, pokud to lze a nezhorší to stav věci.<sup>131</sup>

Obecný zákoník občanský doporučuje stranám zřídit si ověřený popis věcí při vzniku služebnosti kvůli případným pozdějším sporům. Nový občanský zákoník toto řeší ustanovením, že pokud si strany neujednaly jinak, má se za to, že věc byla při předání ve stavu schopném užívání, s veškerým potřebným zařízením a střední jakosti.<sup>132</sup>

Stejně jako u užívacího práva je možné zřídit služebnost k zužitelným věcem. Po zániku služebnosti vrací stejné množství ve stejné jakosti. Podle výše zmíněného, pokud nebylo ujednáno jinak, vracel by poživatel věc střední jakosti.

## **3.11. Služebnost bytu a výměnek**

### **3.11.1. Obecný zákoník občanský**

Obsahem služebnosti bytu je právo užívání obytných částí domu a jejich příslušenství (sklep, kuchyň). Oprávněný má právo užívat části domu pro vlastní potřebu. Se všemi ostatními částmi domu může vlastník nakládat jako obvykle. Služebnost bytu je však možné zřídit i jako právo požívání, a to v případě, že byly poživateli přenechány k neomezenému požívání všechny obytné části domu. V tomto případě platí pro vztah všechna ustanovení jako pro právo požívání. Poživatel je tedy povinen šetřit podstatu věci.

---

<sup>131</sup> § 1288-1290 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>132</sup> § 1292 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Služebnosti bytu je velmi blízky institut tzv. výměnku. Ten v obecném zákoníku občanském výslovně upraven není, ale jedná se o kombinaci služebností a reálných břemen. Obsahem výměnku je nejčastěji kombinace závazků zavázaného k tomu něco trpět nebo něco opomíjet (např. doživotní užívání místnosti nebo bytu) a povinnosti určitého opakovaného plnění (např. péče v době nemoci, nákupy). Jde tedy o kombinaci služebností s různým obsahem a reálných břemen. Komentář uvádí, že právo bydlet ve výměnkářské místnosti je právem požívacím.<sup>133</sup> Nejčastěji byl výměnek zřizován v případě převodu nemovitostí, za účelem zaopatření původního vlastníka. Oprávněný má právo, pokud si to strany neujednaly jinak, v bytě chovat zvířata, mít tam služebnictvo nebo v bytě provozovat živnost, pokud to nenarušuje podstatu bytu.<sup>134</sup>

### **3.11.2. Střední občanský zákoník (zák. č.141/1950 Sb., občanský zákoník)**

Střední občanský zákoník poprvé komplexně upravuje institut výměnku v § 181 – 185. Výměnek může být zřízen v případě převodu zemědělské nemovitosti ve prospěch dosavadního vlastníka, popřípadě ve prospěch osoby, která byla odkázána výživou na dosavadního vlastníka nemovitosti. Břemeno se zřizuje pouze do doby, co trvá jeho potřeba!!! Je na stranách, aby si samy upravily, ze kterých práv se bude výměnek skládat, ale zákon výslovně uvádí, že povinný musí pomoci oprávněnému v případě nemoci nebo úrazu. Jedná se tedy o povinnost něco konat. Půjde hlavně o běžnou pomoc, jako je například nákup nebo úklid. Břemeno mohl upravit soud v případě, že by znemožňovalo nebo výrazně ztěžovalo plnění úkolů jednotného hospodářského plánu. V tomto případě mohl břemeno zcela a za náhradu (důchod) zcela nebo zčásti zrušit nebo jeho obsah upravit či omezit.

---

<sup>133</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linhart., 1936, Sv. II., str.904

<sup>134</sup> *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* 1.vydání. Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. Praha: Nakladatelství V. Linhart., 1936, Sv. II., str. 905

Břemena se zapisovala do pozemkových knih, ale zápis měl od 1.1.1951 pouze deklaratorní význam.<sup>135</sup>

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

Věcné břemeno lze zřídit jako právo užívání celého bytu, místnosti, části bytu nebo i nebytových prostor. Je na stranách, aby si samy upravily, kterých částí a v jakém rozsahu se bude břemeno vykonávat.

Břemeno se nejčastěji zřizuje in personam, ale nic nevylučuje zřízení in rem, pokud to bude sloužit účelnějšímu využívání nemovitosti.

Oprávněný může umožnit bydlení i svému manželovi a dětem, to nebude bráno jako rozšiřování břemena. Dále také může přijímat návštěvy v obvyklém rozsahu, pokud to příliš nezatěžuje povinného.

Soud také řešil otázku, zda je zřízením břemena vyloučen vlastník nemovitosti ze spoluužívání či nikoliv. Bylo však judikováno, že je chráněna nedotknutelnost obydlí a není proto možné, aby vlastník spoluužíval nemovitost s oprávněným.<sup>136</sup>

Nejvyšší soud také řešil případy, kdy vlastník nemovitosti přestaví nemovitost tak, že tím znemožní výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu. Soud judikoval, že břemeno nezaniká, pokud lze uvést nemovitost do předešlého stavu nebo jsou v budově alespoň podobné prostory, které by umožňovaly výkon práva. V případě, že břemeno zanikne, má osoba oprávněná právo domáhat se u soudu náhrady škody za zaniklé břemeno.<sup>137</sup>

Výměnek literatury vymezuje jako: „kombinaci věcného práva bydlení, případně i užívání zahrádky či jiného pozemku, s věcným právem na poskytování osobních služeb, jako poskytování stravy či naturálních dávek (otop, různé rostlinné i živočišné produkty, úklidu, praní a žehlení nebo

---

<sup>135</sup> PĚCHA, František. Osobní služebnosti případně osobní věcná břemena ve světle dřívějších občanských zákoníků. *Ad Notam: notářský časopis*. 2005, č.4. ISSN 1211-0558.

<sup>136</sup> Rozsudek NS ze dne 14.8.2008, sp.zn. 22 Cdo 1726/2007

<sup>137</sup> Rozsudek NS ze dne 25.6.2008, sp.zn. 22 Cdo 1304/2007

peněžitého plnění. Jde tedy o věcné břemeno zřízené ve prospěch určité osoby, zatěžující vlastníka určité nemovitosti.“<sup>138</sup>

### 3.11.4. Nový občanský zákoník

Služebnost bytu se zřizuje jako právo užívání, pokud není stanoveno jinak. Oprávněný pak může užívat byt pro jeho vlastní potřebu. Vlastníku nemovitosti nesmí oprávněný ztěžovat dohled nad ostatními částmi nemovitosti. Do prostoru vytyčeném pro výkon služebnosti by však neměl vlastník zasahovat.<sup>139</sup>

Výměnek je v novém zákoníku upraven v oddílu 2 dvanáctého dílu nazvaném „závazky ze zaopatřovacích smluv“. Zákonodárce se přiklonil k pojetí, kdy neváže zřízení výměnku pouze na zřizování věcného břemena. Výměnek může být zřízen i jako obligace. Řídí se ustanoveními, ze kterých se právo skládá, to jsou hlavně ze služebnosti bytu a smlouvy o důchodu. Zřízením výměnku se zavazuje povinný k povinnosti trpět užívání či požívání nemovitosti nebo části nemovitosti. Je dále povinen také pomáhat výměnkám v nemoci, při úrazu nebo v nouzi. A to i kdyby to nebylo ujednáno. Toto plnění lze nahradit i třeba zčásti peněžitým důchodem, pokud by poměry změnily do takové míry, že by nebylo spravedlivé dále trvat na plnění povinného. To může být ujednáno ve smlouvě nebo o tom na návrh povinné osoby může rozhodnout soud.<sup>140</sup>

Výměnek se zřizuje na dobu neurčitou, je však nepřevoditelný ani nezděditelný. Převádět se dají pouze jednotlivé splatné dávky. Zákonodárce v úpravě nezakazuje upravit si podmínky odstoupení od smlouvy, sám však ustanovuje, že závazek nezaniká nemožností plnění, například zkázou nemovitosti. V tomto případě musí povinný na své náklady zařídit oprávněnému náhradní bydlení. Pokud by se zhoršil stav oprávněného natolik, že by vyžadoval nepřetržitou asistenci, nelze po povinném žádat tuto

<sup>138</sup> *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 1373 s. Velké komentáře. ISBN 978-807-4001-086., str.1037

<sup>139</sup> § 1297-1298 z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>140</sup> § 2710 z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

péči. V takovém případě závazek nezaniká, ale povinný by měl zajistit přesun oprávněného do ústavu s takovou péčí a nepeněžité plnění by se mělo přeměnit na peněžité dávky. Povinný však nemusí hradit veškeré náklady na tuto péči. Tu si hradí oprávněný sám.<sup>141</sup>

---

<sup>141</sup> Důvodová zpráva, str.1010, dostupná na [http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni\\_navrh\\_obcanskeho\\_zakoniku\\_2011\\_DZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf) (cit.dne 7.4.2012)



## 4. Závěr

Mým cílem bylo ve své práci popsat úpravu služebností v novém občanském zákoníku a zjistit, zda tento nový kodex pojal úpravu tohoto institutu zcela nově, nebo zda čerpal z některé dřívější úpravy.

V první kapitole jsem přiblížila pojem věcného břemena a služebnosti. Popsala jsem historický vývoj tohoto institutu, stejně tak i reálného břemena, jež společně se služebností zahrnuje v novém občanském zákoníku pojem věcná břemena.

Zajímavé je sledovat, jak tento institut a jeho právní úprava reflektuje jednotlivé etapy svého vývoje. Například komunistický režim, v rámci snahy o potlačení osobního vlastnictví, se snažil potlačit i vliv věcných břemen, to můžeme pozorovat i v tzv. středním zákoníku z roku 1950, a předpokládalo se, že postupně úplně vymizí. Ukázalo se však, že potřeba zřizovat věcná břemena je stále aktuální a pravděpodobně v budoucnu stále bude.

Dále jsem podrobně popsala úpravu *de lege lata* a srovnala ji s úpravou v novém zákoníku. Zaměřila jsem se na rozdíly v obecné úpravě mezi těmito dvěma úpravami. Chtěla bych připomenout hlavně možnost zřizování služebností k nemovitým věcem, a to, že služebnost nezaniká konfuzí služebného a panujícího pozemku.

V hlavní kapitole mé práce jsem se zaměřila na úpravu jednotlivých služebností. Velmi záhy po tom, co jsem se začala zabývat tématem věcná břemena, jsem zjistila, že nový kodex čerpal z úpravy obecného zákoníku občanského. Proto jsem se rozhodla zaměřit se na srovnání obecného zákoníku občanského, aktuální úpravy a nového občanského zákoníku. Srovnala jsem jedenáct jednotlivých služebností. Osm pozemkových a tři osobní služebnosti. Chtěla jsem zjistit, do jaké míry se nový zákoník bude držet předlohy z roku 1811 a jak moc dostačující je úprava aktuální. U osobních služebností jsem do srovnání přidala ještě tzv. střední občanský zákoník z roku 1950. Je zajímavé, že ačkoliv tento zákoník věcná břemena skoro neupravuje, úpravu práva užívacího, požívacího a práva bytu ponechal. Sice stručnou, ale dostačující.

Největším problémem aktuální úpravy je, že je stále pozůstalostí komunistické úpravy, aktualizované pouze pomocí novelizací. Úprava sama o sobě je příliš stručná a nedostatečná. Vůbec neupravuje obsah jednotlivých služebností a nemůže pomoci odstranit spory a nejasnosti. Problémy vznikají nejen mezi subjekty, ale i v soudní praxi. Aktuální úprava nedává subjektům návod, jak si předem upravit obsah věcných břemen, jednotlivá práva a povinnosti a tím tak předcházet sporům. Dalším problémem je vznik věcných břemen vydržením. Nikde nemáme jasně dáno, co obsahují jednotlivá břemena, není potom jasné, jaký obsah břemeno vzniklé vydržením vlastně má. To praxe řešila pomocí výkladů a také čerpala z obecného zákoníku občanského. Tím ale vytvořila poměrně stabilní a praxí zažitou judikaturu. Myslím, že s příchodem nového občanského zákoníku nevzniknou spory ohledně již existujících břemen a nová úprava nevyklučuje další použití stávající judikatury, což přispěje k přehlednosti práva v této oblasti.

Nový kodex přináší velmi podrobnou úpravu institutu služebností, což bude v praxi jistě velmi užitečné. Zároveň ale nebrání stranám, aby si upravily podmínky samy, což považují v občanském právu za velmi rozumné. Někdy je ale úprava pro dnešní dobu možná až příliš podrobná. Zjistila jsem, že až na několik poměrně drobných změn, se zákoník prakticky neliší od úpravy z roku 1811, což se může zdát dnes, o více jak 200 let později, jako nemoderní. Zákonodárce však vypustil úpravu některých nepoužívaných služebností, jako například služebnost komínu, hrabání listí, sbírání žaludů a dalších a jazyk přizpůsobil době.

Úprava služebností je obsáhlá, stejně jako celý kodex, což je mu často vytýkáno. Celý kodex má přes 3000 paragrafů, oproti aktuální úpravě je to opravdu hodně. Myslím si, že zákonodárce se měl pokusit o trochu stručnější úpravu. Přece jenom občanské právo je oblastí, se kterou se laická veřejnost setkává v běžném každodenním životě. Obsáhlost kodexu a také místy až archaická terminologie hodně laiků odradí od studia nového zákoníku. Což rozhodně nepřispěje k právní vzdělanosti veřejnosti.

Terminologie použitá v části, upravující služebnosti i reálná břemena je ale srozumitelná. Úprava je sice dost obsáhlá, ale líbí se mi, ostatně jako

v celém kodexu, že jsou paragrafy krátké a neobsahují velké množství odstavců, což přispívá k přehlednosti a dobré orientaci v normách.

# Seznam použité literatury a pramenů

## Literatura:

1. BALÍK, Stanislav. *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 1. vyd. Dobrá Voda: Aleš Čeněk, 2002, 127 s. Právnícké učebnice (Aleš Čeněk). ISBN 80-864-7318-X.
2. BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. ISBN 80-7201-277-0.
3. ELIÁŠ, Karel. *Občanský zákoník: velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008*. Praha: Linde, 2008, 1391 s. Zákony - komentáře (Linde). ISBN 978-807-2016-877.
4. ELIÁŠ, Karel a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. 1. vyd. Praha: Linde, 2001, 302 s. ISBN 80-720-1313-0.
5. FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E.Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3.
6. JANEČKOVÁ, Eva a Vladimír HORÁLEK. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1.vydání. Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-870-3.
7. JEHLIČKA, Oldřich, Jiří ŠVESTKA a Marta ŠKÁROVÁ. *Občanský zákoník: komentář*. 6. vyd. Praha: C.H. Beck, 2001, 1448 s. Beckova edice Komentované zákony. ISBN 80-717-9339-6.
8. KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské II.: Práva věcná*. Praha: Spolek československých právníků Všehrd, 1934. ISBN 31B28281-1-5.
9. LASÁK, Jan. Dvě poznámky k zásadě nemini sua res servit v úpravě občanskoprávních věcných břemen. *Právní rozhledy*. 2007, roč. 15, č. 19, s.715, ISSN 1210-6410

10. PĚCHA, František. Osobní služebnosti případně osobní věcná břemena ve světle dřívějších občanských zákoníků. *Ad Notam: notářský časopis*. 2005, č.4. ISSN 1211-0558.
11. ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 1.vydání. Praha: Nakladatelství V. Linharta., 1936, 1192 s. Sv. II.
12. SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2006, 94 s. ISBN 80-717-9524-0.
13. Jiří Spáčil: Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku, *Právní rozhledy* 3/2006,
14. ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, 459 s. ISBN 978-807-3574-680.
15. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 1373 s. Velké komentáře. ISBN 978-807-4001-086.
16. Důvodová zpráva, dostupná na [http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny\\_mce-storage/files/2011/Vladni\\_navrh\\_obcanskeho\\_zakoniku\\_2011\\_DZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny_mce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf)

### **Zákony:**

1. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
2. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
3. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
4. Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

5. Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů
6. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
7. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
8. Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu veřejné správy v energetických odvětvích, ve znění pozdějších předpisů
9. Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
10. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním úřadu, ve znění pozdějších předpisů
11. Zákon č. 102/1963 Sb., o rybářství, ve znění pozdějších předpisů
12. Zákon č. 138/1973 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů
13. Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství, ve znění pozdějších předpisů
14. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
15. Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů
16. Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

#### **Soudní rozhodnutí:**

1. Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 27.5.1993, sp. zn. 22 Ca 145/93
2. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.1.2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004

3. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4.1.2007, sp. zn. 22 Cdo 2734/2005
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.12.2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98
5. Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 29.9.1988, sp. zn. Cpj 37/88
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.1.2001, sp. zn. Cdo 2480/2000
7. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30.4.1997, sp. zn. 33 Ca 40/97
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.4.2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.11.1996, sp. zn. 2 Cdo 145/96
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.10.2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001
11. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.8.2008, sp. zn. 22 Cdo 1726/2007
12. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.6.2008, sp. zn. 22 Cdo 1304/2007

## Cizojazyčné resumé

Easement is an institution which is primarily being used in connection to regulative of neighbours relationships. It has been known since the time of the Roman law.

The existing civil code deals with easements in an extremely brief and insufficient manner. It fails to deal with the content of the easements, which has to be determined by subjects. The practise is also known to use some portions of the ABGB from 1811.

However this is going to change with the coming into force of the new Civil code. The new Civil code will contain a detailed regulative of easements, and, thus giving an useful instrument for both courts and individuals in connection to establishment of easements. A significant change will represent a possibility to establish easements over movables and, also the new Code will also bring about minor terminological changes.

In my diploma thesis I firstly summarized the history of easements and terminology. The main historical milestones were Roman law, middle age, ABGB from 1811, Civil code from 1950, further more the current Civil code from 1960 and the new Civil code from 2012.

In the following chapter I have discussed in detail the current regulation. Mainly, establishment, dissolution and contents of easements. I have also discussed the general regulation as laid out in the new Civil code. I have focused on differences between the both regulations.

The main part of my thesis is formed by description of individual easements in the relevant legislation (Codexis) – ABGB from 1811, current Civil code from 1960 and the new Civil code from 2012. I have analyzed the individual regulations trying to establish whether the new Civil code is based on any of them.

I have concluded that the current regulation fails to meet the requirements and that the new Civil code is based to a large extent on the relevant portions of ABGB. As the current practise frequently uses ABGB, I believe that the recodification would function smoothly and will help to



remove the currently existing difficulties regarding the establishment and existence of easements.

## Seznam použitých zkratk

- ABGB - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
- NOZ – Zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- NS – Nejvyšší soud, se sídlem v Brně
- ObčZ – Zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- OZO – Zák. č. 946/1811 ř.z., Obecný zákoník občanský
- Zák. - Zákon