

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Katedra občanského práva

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Služebnosti

Zpracoval:

Milan Koryťák

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Josef Pelech Ph.D.

Plzeň 2023

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
Fakulta právnická
Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Milan KORYŤÁK**
Osobní číslo: **R18M0181P**
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**
Studijní obor: **Právo**
Téma práce: **Služebnosti**
Zadávající katedra: **Katedra občanského práva**

Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Věcná břemena, pojem a charakteristika služebnosti
 - 2.1 Porovnání služebnosti a reálného břemene
3. Stručný historický vývoj institutu služebnosti
4. Právní úprava služebností dle OZ
5. Nabývání služebnosti
6. Právní poměry vyplývající ze služebnosti
7. Zánik služebnosti
8. Závěr

Rozsah diplomové práce:
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:
viz příloha

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Josef Pelech, Ph.D.**
Katedra občanského práva

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2022**
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2023**



JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.
děkan



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
vedoucí katedry

Prohlášení

„Čestně prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Služebnosti vypracoval samostatně a že jsem vyznačil všechny prameny, ze kterých jsem při psaní této práce čerpal a vycházel.“

Plzeň, březen 2023

Milan Korytář

Poděkování

Zde bych rád poděkoval panu JUDr. Josefu Pelechovi, PhD., jakožto vedoucímu mé diplomové práce, za jeho odbornou pomoc a cenné rady při zpracování této práce.

Obsah

| | |
|---|----|
| Úvod..... | 1 |
| 1. Věcná břemena, pojem a charakteristika služebnosti..... | 3 |
| 1.1. Porovnání služebnosti a reálného břemene | 3 |
| 2. Stručný historický vývoj institutu služebnosti | 6 |
| 2.1. Počátky vývoje v římské říši | 6 |
| 2.2. Právní úprava služebností ve Všeobecném zákoníku občanském..... | 9 |
| 2.3. Právní úprava v občanském zákoníku z roku 1950 | 11 |
| 2.4. Právní úprava věcných břemen v občanském zákoníku z roku 1964..... | 12 |
| 3. Právní úprava služebností dle OZ | 15 |
| 3.1. Absolutní majetková práva a věcná práva k cizím věcem..... | 15 |
| 3.2. Věcná břemena | 17 |
| 3.3. Služebnosti a jejich obecný úvod | 18 |
| 3.4. Dělení služebností..... | 19 |
| 3.5. Pozemkové služebnosti dle OZ | 20 |
| 3.5.1. Služebnost inženýrské sítě..... | 20 |
| 3.5.2. Opora cizí stavby | 22 |
| 3.5.3. Služebnost okapu..... | 24 |
| 3.5.4. Právo na svod dešťové vody..... | 25 |
| 3.5.5. Právo na vodu | 26 |
| 3.5.6. Služebnost rozlivu | 27 |
| 3.5.7. Služebnost stezky | 28 |
| 3.5.8. Služebnost průhonu | 29 |
| 3.5.9. Služebnost cesty | 31 |
| 3.5.10. Náhradní plocha pro výkon služebnosti | 34 |
| 3.5.11. Právo pastvy | 36 |
| 3.6. Osobní služebnosti dle OZ | 39 |
| 3.6.1. Uživací právo..... | 40 |
| 3.6.2. Požívací právo | 42 |
| 3.6.3. Společná ustanovení osobních služebností..... | 46 |
| 3.6.4. Služebnost bytu..... | 47 |

| | | |
|--------|--|----|
| 4. | Nabývání služebnosti | 50 |
| 4.1. | Nabytí služebnosti smlouvou..... | 51 |
| 4.2. | Nabytí služebnosti pořizemím pro případ smrti | 53 |
| 4.2.1. | Formou závěti | 53 |
| 4.2.2. | Formou dědické smlouvy | 53 |
| 4.2.3. | Formou dovětku..... | 54 |
| 4.3. | Nabytí služebnosti vydržením | 54 |
| 4.4. | Nabytí služebnosti ze zákona | 55 |
| 4.5. | Nabytí služebnosti na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci | 56 |
| 5. | Právní poměry vyplývající ze služebnosti..... | 58 |
| 5.1. | Náklady na zachování a opravy služebné věci | 58 |
| 5.2. | Určení míry služebnosti..... | 59 |
| 5.3. | Převoditelnost služebnosti | 59 |
| 5.4. | Služebnost k prostoru pod povrchem | 60 |
| 5.5. | Konkurence služebností..... | 61 |
| 5.6. | Ochrana služebnosti..... | 62 |
| 6. | Zánik služebnosti..... | 63 |
| 6.1. | Dohoda..... | 63 |
| 6.2. | Trvalá změna služebné věci..... | 64 |
| 6.3. | Spojení panujících a služebné věci..... | 65 |
| 6.4. | Smrt oprávněného..... | 65 |
| 6.5. | Další případy zániku služebnosti..... | 66 |
| 6.5.1. | Změna vyvolávající hrubý nepoměr | 66 |
| 6.5.2. | Promlčení..... | 67 |
| 6.5.3. | Bránění služebnosti..... | 68 |
| 6.5.4. | Na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci | 68 |
| 6.5.5. | Vykupitelnost..... | 68 |
| 6.5.6. | Neposkytnutí jistoty..... | 69 |
| | Závěr..... | 70 |
| | Seznam použitých zdrojů a literatury | 73 |
| | Literatura | 73 |

| | |
|-------------------------|----|
| Odborné články | 74 |
| Zákonné předpisy | 74 |
| Judikatura | 75 |
| Internetové zdroje..... | 77 |
| Resumé..... | 77 |
| Klíčová slova..... | 78 |
| Keywords | 78 |

Seznam použitých zkratk

| | |
|------------------|---|
| ABGB | Všeobecný zákoník občanský z roku 1811 (<i>Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie</i>) |
| CivLet | zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví |
| ElKom | zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích) |
| EnerZ | zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) |
| HorČin | zákon č. 61/1998 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě |
| HorZ | zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) |
| LesZ | zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon) |
| ObčZ 1950 | zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník |
| ObčZ 1964 | zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník |
| OSŘ | zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád |
| OZ | zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník |
| RybZ | zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství) |
| StavZ | zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) |
| VodZ | zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) |

ZmMěřZ

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

Úvod

Občanskoprávní institut služebností je v současné době velice užívaným a oblíbeným vzhledem k jeho využitelnosti v praxi. Právě to dalo základ vzniku mé myšlenky vybrat si dané téma k detailnějšímu rozboru, neboť úprava tohoto institutu je v OZ obsažena v několika ustanoveních. Vytyčil jsem si za cíl vypracovat komplexní práci zahrnující jak historický vývoj služebností a jejich současnou úpravu, tak především jejich jednotlivé typy.

V prvotní kapitole pojednávám obecně o tom, co se pojmem služebnost vůbec rozumí, do jaké kategorie práv se řadí a čím je specifická. Jelikož se taktéž jedná o právní institut s bohatým vývojem napříč dějinami, přišlo mi vhodné v úvodu této práce tento historický vývoj nastínit. Tento vývoj započal již v dobách starověkého Říma, tedy hovoříme o době přibližně pátého století před našim letopočtem. Postupně se tak v tomto historickém exkurzu dostaneme až k současné úpravě služebností v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku. Historická vsuvka je dle mého názoru důležitá pro získání přehledu o tom, jak se služebnosti vyvíjely v průběhu let a v různých právních úpravách, neboť velká část dnešní úpravy vychází právě z těchto historických předloh, které tak na svou dobu byly nadčasové a zákonodárce z nich mohl brát inspiraci i v dnešní době.

Navazující část počínaje třetí kapitolou pak pojednává o služebnostech dle současné právní úpravy v OZ. V rámci přehlednosti bude tato kapitola začínat nejprve tím, že zařadím služebnosti do systematiky OZ, kdy následně pojednám o dělení služebností na pozemkové a osobní, jejichž jednotlivé druhy jsou upraveny v rámci OZ. Vzhledem k dělení pozemkových i osobních služebností do jednotlivých kapitol se pak pokusím předestřít podstatu každé dané služebnosti a její využití v praxi, které bude obohaceno aplikovatelnou judikaturou řešící specifické situace, na které zákonná úprava nedosahuje.

V následující části se budu zabývat jednotlivými možnostmi nabytí služebnosti. Rozeberu tak jednotlivé způsoby nabytí služebnosti uvedené v OZ, kdy budou probírány jak služebnosti nabyté na základě soukromoprávních titulů – smlouvou, závětí, dědickou smlouvou nebo dovětkem, tak i služebnosti nabyté rozhodnutím orgánu veřejné moci, kterým je soud nebo i správní orgán. Jelikož se však nejedná o jediné možné způsoby nabytí služebnosti, uvedu zde i možnosti nabytí služebnosti na základě vydržení a způsob jejího vzniku.

V předposlední kapitole se bude nacházet rozbor právních poměrů vyplývajících ze služebností, přičemž v rámci podkapitol budu popisovat, jak je to s hrazením nákladů spojených se služebnou věcí, jak se bude určovat míra služebnosti, jak se bude postupovat v případě převodu služebnosti, anebo jak se bude řešit situace, kdy je služebná věc zatížena více služebnostmi. Pro případné spory, jež mohou vznikat mezi oprávněným a povinným, pak ke konci této kapitoly uvádím možné způsoby ochrany služebnosti, kterými se lze domáhat ochrany výkonu tohoto práva.

Aby byl rozbor problematiky služebností kompletní, nesmí chybět ani možné způsoby zániku služebností, kterými uzavřu tuto diplomovou práci. Pojednám taktéž o rozdílném způsobu zániku služebnosti, pokud se bude jednat o služebnou věc, jež podléhá zápisu do veřejného seznamu, kdy se okamžik zániku liší oproti věcem nezapsaným ve veřejných seznamech, neboť dle mého názoru je tento rozdíl stěžejní i pro případné řešení této problematiky v praxi.

1. Věcná břemena, pojem a charakteristika služebnosti

Služebnosti náleží do třetí části OZ, jež nese nadpis absolutní majetková práva. V této části nalezneme souhrnně práva věcná a právo dědické. Jako absolutní se tato práva nazývají proto, že působí vůči každému, a tuto definici nalezneme v ustanovení § 976 OZ.

Služebnosti jsou tedy věcným právem k služebné věci (cizí věci), ze kterého pak vlastníku služebné věci plyne povinnost něčeho se zdržet nebo něco trpět, a naopak oprávněnému ze služebné věci je umožněno, aby věc užíval určitým ujednaným způsobem, nebo může oprávněný vlastníku věci zakázat určité zacházení s věcí, přičemž intenzita omezení vlastníka služebné věci je v každém jednotlivém případě různá. Jednotlivá ustanovení týkající se služebností pak nalezneme v ustanovení § 1257 a násl. OZ.

Výše uvedenou zásadu, kdy je služebnost určité věcné právo k užívání věci cizí, znalo již římské právo, kdy byla tato práva spjata buďto s určitým pozemkem nebo s určitou osobou. V této době se již dělily pozemky na ty, jimž svědčilo právo z věcného břemene a byly nazývány jako pozemky panující *praedium dominans* a pozemky služebné *praedium serviens*, které byly zatíženy určitou povinností.¹ Nastíněný historický vývoj tohoto institutu je pak podrobněji rozebrán v následující kapitole této diplomové práce.

1.1. Porovnání služebnosti a reálného břemene

S ohledem na skutečnost, že ve vývoji institutu věcných břemen se již od svých počátků prolíná role služebností a reálných břemen, dovolím si na úvod rozebrat jak institut služebností, tak institut reálných břemen a pokusím se nastínit zásadní rozdíly mezi oběma pojmy dle aktuálně platné úpravy v OZ.

V souladu s ustanovením § 3028 OZ se věcná břemena vzniklá před účinností tohoto zákona budou řídit dle aktuálně platné právní úpravy. Pokud jde však o vznik, práva a povinnosti z nich vzniklých přede dnem nabytí účinnosti OZ, budou se ty posuzovat dle dosavadních právních předpisů.²

¹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 2.

² Srov. HAVLÍK, D. in PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (1. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2022. s. 1335.

Jak uvádím výše v úvodní kapitole, věcná břemena jsou tedy věcnými právy k věci cizí, a to proto, že omezují vlastníka nemovité věci, aby se něčeho zdržel, něco trpěl nebo něco konal.³

Prvně ke služebnostem, které jsou věcnými břemeny, jež vlastníkovi zatížené věci nařizují, aby něco strpěl nebo se něčeho zdržel a platí zde zásada z římského práva *servitus in faciendo consistere nequit* neboli služebnost nemůže spočívat v konání.⁴ Oprávněný ze služebnosti má tedy k cizí věci právo, které by jinak náleželo vlastníku věci. Je zde vymezen rozsah služebnosti, tj. objem práv a povinností, které strany z dané služebnosti mají a míra služebnosti, která naopak určuje intenzitu a frekvenci výkonu práva oprávněného.⁵

Na druhou stranu jsou reálná břemena, rozdílně od služebností, charakterizována jako povinnost vlastníka zatížené věci něco dávat nebo něco konat. Reálná břemena to v historickém vývoji měla složitější než služebnosti, neboť byla upozadována a místy se na ně hledělo jako na středověký přežitek, který byl v minulosti často spojován s plněním různých peněžitých a naturálních platů, roboty nebo desátků, a proto jim po dlouhou dobu nebyla věnována větší pozornost. Jejich obliba přišla až s aktuální úpravou v OZ, kdy se opět s odkazem na jejich historické i praktické důvody oddělila jako samostatná část věcných břemen.⁶

Reálné břemeno může být zřízeno, podobně jako služebnost, ve prospěch konkrétní oprávněné osoby, tj. reálné břemeno *in personam*, nebo může být zřízeno ve prospěch každého vlastníka věci, tzn. reálné břemeno *in rem*. Z definice, jakožto věcného práva k věci cizí, pak plyne, že reálné břemeno je spjato se zatíženou věcí a působí tak do budoucna, tj. bude zatěžovat i případné další vlastníky předmětné věci. Zřízením reálného břemene však automaticky reálné břemeno nevzniká, nýbrž je zapotřebí učinit platné právní jednání spočívající v zápisu do veřejného seznamu.⁷

Zatížit reálným břemenem lze jakoukoliv nemovitou věc, která je zapsána ve veřejném seznamu. Zde spatřujeme rozdíl oproti služebnostem, neboť u nich zákon blíže neuvádí, které věci mohou být služebnostmi zatíženy, a proto jimi tedy mohou

³ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 234.

⁴ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 175, 176.

⁵ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 179-183.

⁶ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 1045, 1046.

⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 201, 202.

být v zásadě jakékoliv věci. Samozřejmě zde musí být na paměti zásada u služebností, jež zakazuje oprávněnému zasahovat do podstaty služební věci, tudíž nelze například zřízovat služebnost k užitelné věci, kterou OZ definuje v ustanovení § 500 jako věc movitou, jejíž běžné použití spočívá v jejím spotřebování, zpracování nebo zcizení.⁸

Další odlišnost reálných břemen oproti služebnostem můžeme nalézt v časovém horizontu, na který jsou oba instituty ujednávány. Reálná břemena jsou totiž zřizována jako dočasná, ale jsou možné i časově neomezené výjimky, u kterých však musí být zřízena jejich vykupitelnost a podmínky výkupu musí být jasně určeny již při zřízení reálného břemene.⁹ Z této nutnosti ujednání o vykupitelnosti u časově neomezených reálných břemen je patrné, že reálná břemena představují daleko větší a intenzivnější zásah do osobní svobody.¹⁰ Podmínky vykupitelnosti pak mohou spočívat např. v uhrazení peněžité částky nebo v nepeněžitém plnění, kterým může být převod vlastnického práva k nějaké věci.¹¹

Závěrem této podkapitoly uvádím příklad výslovné úpravy reálných břemen v OZ, a to dvou druhů. Prvým příkladem je stavební plat dle ustanovení § 1247 OZ, který je spjat s právem stavby, neboť bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ta se bude hradit formou opětvujících se dávek jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Druhým příkladem uvádím institut výměnku, jenž je obsažen v ustanovení § 2707 a násl. OZ. Smlouvou o výměnku si vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony, nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. Pokud je pak tento výměnek zapsán do veřejného seznamu, jedná se již o reálné břemeno.¹²

⁸ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 179, 180.

⁹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 308.

¹⁰ ELIÁŠ, Karel. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012. s. 38.

¹¹ Srov. DOBROVOLNÁ, E. in PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022. s. 1367.

¹² KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 283, 284.

2. Stručný historický vývoj institutu služebnosti

2.1. Počátky vývoje v římské říši

Historický vývoj institutu služebností sahá až do dob starověkého Říma, neboť právě historicky nejstarší právní regulaci služebností nalezneme v římském právu, kdy některé druhy služebností nalezneme v Zákoně XII tabulí, který je nejstarší římskou kodifikací práva a jeho vznik se datuje do poloviny 5. stol. př. n. l.¹³

Služebnosti, latinsky *servitutes*, byly zpočátku pouze pozemkové a později se přidaly i služebnosti osobní, jež oprávněnému dávaly možnost osobního užívání cizí věci. Aby věcné právo k věci cizí mohlo vůbec existovat, bylo zde důležité, že v dané situaci máme rozdíl mezi oprávněním a vlastnickým vztahem k věci, které se služebnost týká, neboť předmět služebnosti musí být vůči oprávněnému ze služebnosti věci cizí. Římané tuto myšlenku vyjadřovali jedním ze svých známých pravidel, a to *nemini res sua servit*, jež v překladu znamenalo, že: „nemůže sloužit jeho věc“. Pokud by tedy vlastník věci a oprávněný ze služebnosti k této věci nebyly dvě odlišné osoby a jednalo by se o splynutí v jednu a tu samou osobu na obou stranách, služebnost by tímto splynutím zanikla.

Dalším znakem služebností byla pasivita vlastníka služebné věci v tom, že nemusel nic konat a byl pouze povinen strpět určité omezení, které jeho věci služebnost přinesla. V některých konkrétních případech byl vlastník služebné věci pouze povinen vykonávat svoje vlastnické právo tak, aby nerušil výkon služebnosti oprávněného. Římané pro všechny tyto možnosti omezení vlastníka užívali pravidlo *servitus in faciendo nequit* neboli: „služebnost nemůže záležet v konání“.¹⁴

V návaznosti na výše uvedené dělení služebností na dva druhy, a to služebnosti pozemkové *servitutes praediorum* a služebnosti osobní *servitutes personarum*, je rovněž důležité uvést jejich vázanost. Pozemkové služebnosti byly vázány na panující pozemek, přičemž služebnosti osobní se vázaly pouze na určitou konkrétní osobu oprávněnou ze služebnosti, kdy toto bylo nepřevoditelné a nezděditelné.¹⁵

Pozemkové služebnosti byly ve většině případů spojeny s vlastnictvím sousedního pozemku, kdy se zde tvořila situace, ve které defacto „sloužil jeden pozemek druhému“. Podstata těchto služebností spočívala rovněž v tom, že se mělo

¹³ FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, 1988, s. 10.

¹⁴ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 190, 191.

¹⁵ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 2, 3.

jednat o vztah trvalý, či věčný. Výhoda u těchto pozemkových služebností vázaných na určitou nemovitou věc byla v tom, že oprávnění ze služebnosti přecházelo i na případného právního nástupce, nikoliv pouze na aktuálního vlastníka pozemku, tedy pozemku panujícího a působily tedy *in rem*. Na druhou stranu tato věčnost onoho vztahu znamenala, že vlastník zatíženého služebného pozemku zůstával trvale v postavení služebném.¹⁶

U pozemkových služebností bylo podstatné určení meze výkonu služebnosti, aby docházelo k minimálním zásahům do vlastnictví služebného pozemku. Výkon služebnosti měl probíhat tzv. *civiliter* neboli tak, aby vlastníka služebného pozemku omezoval v co nejmenší míře.¹⁷ V případě jakýchkoli pochybností se vycházelo z potřeb panujícího pozemku. Pozemkové služebnosti Římané dělili na služebnosti polní *servitutes praediorum rusticorum* a služebnosti domovní *servitutes praediorum urbanorum*, podle toho, k jakým druhům pozemků byly vázány. Jako nejznámější polní služebnosti z doby římské bych uvedl služebnosti cesty, služebnosti vodní a služebnosti na přisvojování plodů. Důležitým faktorem pro výkon těchto pozemkových služebností byl obsah právní skutečnosti vedoucí k jejich vzniku. Bylo tak možné například u služebnosti cesty stanovit přesnou část pozemku pro vedoucí cestu, maximální náklad užitého vozidla či dobu výkonu služebnosti.¹⁸

Druhým druhem pozemkových služebností byly služebnosti domovní, jak jsem uvedl v odstavci výše. U těchto služebností byly nejvýznamnějšími například právo usadit trám nebo jiné části stavby do sousední zdi, právo svádět dešťovou vodu na sousední pozemek, či právo zřít okno v cizí zdi. U těchto domovních služebností existovaly u služebnosti negativního typu, mezi který se řadily například služebnost zabezpečující světlo, zákaz stavění nad určitou danou výšku či zákaz odnímání vyhlídky panujícímu pozemku.¹⁹

Služebnosti osobní neboli *servitutes personarum* se rozdělovaly dvě větší skupiny podle rozsahu užívacích oprávnění na právo poživací *ususfructus* a další osobní služebnosti, které oprávněné osobě neposkytovaly tak rozsáhlou možnost

¹⁶ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. s 191, 192.

¹⁷ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. s 193.

¹⁸ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4., opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910. s. 429, 430.

¹⁹ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4., opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910. s. 431.

užívání cizí věci.²⁰ Oprávněným subjektem ze služebností osobních nebyl oproti služebnostem pozemkovým každý vlastník určitého pozemku, ale pouze určitá osoba a tyto služebnosti působily *in personam*.

Ususfructus neboli právo požívací umožňovalo oprávněnému užívat cizí věc *uti* a těžit z ní plody *frui*, aniž by se narušila podstata věci. Z tohoto důvodu mohly být předmětem pouze věci nezuživatelné, ať už se jednalo o věci movité či nemovité. Požívací právo je považováno za nejstarší osobní služebnost a jeho hlavním účelem bylo zajištění obživy pro některého z pozůstalých po zůstaviteli, přičemž věc byla ponechána ve vlastnictví dědice zůstavitele. Toto zajištění zabraňovalo ususfruktuáři, aby s věcí jakkoli právně disponoval, neboť k ní měl pouze holé vlastnické právo, které mu nedovolovalo věc jakkoli právně zatížit. Převod tohoto práva byl ususfruktuáři zakázán, nicméně ten mohl výkon tohoto práva přenést na další osobu.²¹ Pokud z věci vytěžil nějaké přirozené plody, nabyl k nim vlastnictví originárně, ale teprve sklizní na rozdíl od vlastníka věci. V neposlední řadě byl ususfruktuář omezen těžbou plodů jen do takové míry, které bylo považované za pravidelný výnos, aby nedocházelo k takovému působení, jež by zapříčinilo změnu podstaty věci.²²

Příkladem dalších osobních služebností zřizovaných ve prospěch určité osoby, která však měla oprávnění pouze toliko danou cizí věc užívat pro vlastní potřebu či potřebu svých rodinných příslušníků, a nikoli z ní těžit plody, bych uvedl právo užívací neboli *usus*. Dále stojí za zmínku právo na užívání cizího bytu *habitatio* či právo na služby otroků nebo zvířat ve prospěch určité osoby neboli *operae servorum vel animalium*.²³

K závěru této podkapitoly o vývoji služebností v římském právu je vhodné zmínit, že již v dobách římského práva byly vyvinuty žaloby zabezpečující ochranu služebností, které oprávněnému poskytovaly ochranu před odnětím nebo rušením tohoto práva. Oprávněný ze služebnosti se tak mohl pomocí některé z těchto žalob domáhat ochrany proti vlastníkovi zatížené věci, držiteli nebo toho, kdo jej ve výkonu jeho práva rušil.²⁴

²⁰ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 3, 4.

²¹ FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, 1988, s. 12, 13.

²² KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. s. 195.

²³ FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, 1988, s. 12.

²⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 3, 4.

2.2. Právní úprava služebností ve Všeobecném zákoníku občanském

Úvodem této podkapitoly je důležité zmínit skutečnost, že právní úprava služebností, která na českém území platila ze všech úprav nejdéle, byla právě obsažena ve Všeobecném zákoníku občanském neboli *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*, který se pro české země stal platným roku 1811.²⁵ ABGB na českém území pak vydržel v platnosti až do 1. 1. 1951, kdy jej nahradil zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Právní úprava institutu služebností a reálných břemen byla tak historicky poprvé obsažena právě v ABGB a není divu, že s ohledem na předchozí kapitolu, která se věnuje prvopočátkům vývoje tohoto institutu v římském právu, se právní úprava na českém území inspirovala právě římským právem, neboť jeho úprava prošla mnohaletými zkušenostmi.

Služebnosti ABGB upravoval v souladu s římskoprávní úpravou, a to jako práva věcná k věci cizí, která záležela v právní volnosti jejich užívání, dané určité osobě nebo právě vlastníkovi určitého pozemku. Společným rysem pro všechny služebnosti byla skutečnost, že oprávněný mohl užívat cizí věc pouze částečně.²⁶ Rozdílný vývoj oproti institutu služebností měla reálná břemena, neboť se na ně pohlíželo jako na zásah do osobní svobody. Tento rozdíl ve vývoji obou institutů lze spatřovat rovněž v tom, že služebnosti byly v ABGB upraveny poměrně bohatě, kdežto reálná břemena měla úpravu naopak velmi stručnou.²⁷

Úvodní ustanovení o služebnostech obsažené v § 472 ABGB tento pojem vymezilo následovně: „*Právem služebnosti jest vlastník zavázán, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ku své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné proti každému držiteli služebné věci účinné právo.*“ V této definici lze jednoznačně spatřovat inspiraci v římskoprávní úpravě, kdy ta rovněž považovala služebnost jako absolutní užívací právo věci cizí, jehož výkon jsou všechny ostatní osoby povinny nerušit.²⁸

²⁵ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 5.

²⁶ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2001., s. 14.

²⁷ ELIÁŠ, Karel. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012. s. 31.

²⁸ FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, 1988, s. 22.

Shodně jako tomu bylo v římském právu, tak i zde nalezneme dělení služebností na pozemkové a osobní. Tato definice, že o pozemkové služebnosti se jedná v případech, kdy je právo služebnosti spojeno s držbou pozemku, aby se mohlo prospěšněji nebo pohodlněji užívat, byla obsažena v § 473 ABGB. Toto ustanovení nijak konkrétně nespecifikovalo osobní služebnosti. Aby se jednalo o osobní služebnost, stačilo, že právo služebnosti není spojeno s držbou pozemku.²⁹ Pozemkové služebnosti byly rozdělovány na domovní, mezi které patřilo právo opřít vlastní stavbu o cizí stavbu, právo svést okap na cizí pozemek, právo zapustit trám nebo krokev do cizí zdi, právo zřídit okno v cizí zdi, právo vystavět arkýř nebo střechu do sousedova vzdušného prostoru, právo hnát kouř sousedovým komínem, právo lít tekutiny na cizí pozemek nebo je po něm svádět a služebnosti polní mezi které patřilo právo stezky, průhonu dobytka nebo vozové cesty, právo čerpání vody, napájení dobytka, odvádění či přivádění vody, právo kácení dřeva, právo hlídání dobytka a právo pastvy, právo rybolovu a honby, právo lámání kamene a kopání písku. Výše uvedené domovní služebnosti nebyly ale vždy pozitivního rázu a existovaly i negativní, mezi které patřila např. povinnost nezvyšovat dům, povinnost nesnižovat dům nebo povinnost neodnímat panujícímu stavení světlo a vzduch.³⁰

Příkladem služebností osobních v ABGB bylo dle římské koncepce právo užívání, právo požívání a služebnost bytu, přičemž ustanovení upravující jejich problematiku byla ryze dispozitivní, neboť se vycházelo ze zásady, že úprava osobních služebností byla užita jen tehdy, kdy nebylo dohodnuto jinak.³¹ Zvláštní úpravu měly služebnosti tzv. nepravidelné, jejichž obsah spočíval z pozemkové služebnosti, ale osoba oprávněná nebyla nikoliv vlastníkem oprávněného, nýbrž osoba individuálně určená a jednalo se o služebnost působící in personam, kdy bych příkladem uvedl služebnost osobního čerpání vody. Jednalo se o jakýsi odklon od zásady pozemkové služebnosti, kdy ta předpokládala na jedné straně vlastníka panujícího pozemku a na straně druhé vlastníka pozemku zatíženého. Druhým takovýmto speciálním institutem byly služebnosti zdánlivé, kdy ty porušovaly zásadu trvalosti u pozemkových služebností a zásadu věčnosti u služebností

²⁹ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2001., s. 14, 15.

³⁰ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 6, 7.

³¹ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2001., s. 15.

osobních, protože jejich výhody byly poskytovány pouze do doby, než byly odvolány.³²

ABGB vycházel z pravidla, že vznik služebnosti byl možný z několika titulů, ale zajímavostí je, že zde existovalo dobrovolné právo služebnosti a zákonné právo služebnosti *servitus legalis*. Klasickým příkladem dobrovolného práva služebnosti bych zmínil smlouvu, na základě které vzniklo právo služebnosti. Odlišností bylo zákonné právo služebnosti, které bylo negativní povinností ve smyslu veřejnoprávního omezení vlastnictví vzniklého ze zákona.³³

Problematika zániku služebností je v ABGB řešena dvěma způsoby, a to běžným způsobem obecně platným pro zánik závazků, tj. zřeknutí a promlčení a dále specifickými způsoby uplatněnými při zániku služebnosti. Mezi tyto specifické způsoby se řadil zánik služebného nebo panujícího pozemku, konfuse neboli splnutí vlastnictví služebného a panujícího pozemku, uplynutí času nebo smrt oprávněného.³⁴

2.3. Právní úprava v občanském zákoníku z roku 1950

S ohledem na probíhající socialistickou revoluci a s ní souvisejícím přijetím zákona č. 150/1948 Sb., tzv. Ústavy 9. května, bylo potřeba reagovat na tyto společenské změny i v oblasti občanskoprávních vztahů. Občanský zákoník č. 141/1950 Sb., tak nepřevzal doposud platnou úpravu, která rozdělovala služebnosti a reálná břemena, neboť dle důvodové zprávy k ObčZ 1950 bylo toto kategorizování pouze učebnicové bez jakéhokoli hospodářského či sociálního významu a jehož význam s přihlédnutím ke změně poměrů v oblasti vlastnictví půdy a jejího kolektivního obhospodařování výrazně poklesl. Výše uvedené důvody a potřeby tak vyústily v zavedení nového institutu věcných břemen, který svým obsahem a formou měl služebnosti a reálná břemena nahradit.³⁵

ObčZ 1950 je tak prvním kodexem na českém území, který zavedl pojem věcných břemen a ve svém ustanovení § 166 jej charakterizoval jako omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného tím způsobem, že je vlastník věci povinen něco trpět, něčeho se zdržet anebo něco činit. S každým věcným břemenem bylo v ObčZ 1950 spojeno určité právo, které bylo buďto spojeno s vlastnictvím určité

³² FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, 1988, s. 22, 23, 24.

³³ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 5.

³⁴ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2001., s. 17, 18.

³⁵ FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, 1988, s. 30, 31.

nemovité věci a působilo tedy *in rem* a v druhém případě toto právo odpovídající věcnému břemeni náleželo určité osobě a působilo tedy *in personam*. Z uvedeného je patrné, že se tato úprava inspirovala předchozím pojetím služebností a částečně reálných břemen. Zajímavostí je, že ObčZ 1950 oproti svému předchůdci ABGB neobsahoval demonstrativní výčet druhů věcných břemen působících *in rem* a ponechával tak vše na smluvní volnosti stran, přičemž zde byl jediný požadovaný prvek, a to prospěšnost oprávněného z věcného břemene. Věcná břemena zřízená *in personam* měla postavení odlišné, neboť ObčZ 1950 výslovně upravoval právo užívání, právo užívání k osobní potřebě, právo užívání bytu a výměnek.³⁶

Určitým specifickým tohoto socialistického období v tomto kodexu byla ochrana socialistického společenského vlastnictví, kdy ustanovení § 104 ObčZ 1950 uplatňovalo zásadu, že nelze nabýt práv odpovídajících věcným břemenům k národnímu majetku ve správě rozpočtových organizací a k základním fondům hospodářských organizací.³⁷

2.4. Právní úprava věcných břemen v občanském zákoníku z roku 1964

Předchozí úprava institutu věcných břemen nebyla příliš obsáhlá a podrobná a zákonodárce v tomto trendu pokračoval i po přijetí ObčZ 1964, neboť dle jeho názoru věcná břemena vyjadřovala přežitek minulosti, jehož význam má klesající tendenci a v důsledku toho se úprava věcných břemen v původním znění ObčZ 1964 účinného od 1. 4. 1964 téměř nevyskytuje.³⁸ Absence právní úpravy v původním znění byla natolik velká, že tomuto institutu byla věnována pouze dvě stručná ustanovení v § 495, jež pouze toliko vymezoval pojem věcných břemen jako omezení vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo činit nebo se zdržet a jejich dovolený způsob vzniku, kterým byl vznik ze zákona s tím, že věcná břemena přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.³⁹ Druhé ustanovení o věcných břemenech se týkalo konkrétně jejich zrušení nebo omezení v § 506 ObčZ 1964. Zákoník neobsahoval dostatečnou úpravu věcných břemen, ale obsahoval úpravu jim podobných osobních závazků, které nahrazovaly chybějící ustanovení o věcných břemenech s tím rozdílem, že se jednalo o práva závazková,

³⁶ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2001., s. 18, 19.

³⁷ FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, 1988, s. 22, 23, 24.

³⁸ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 10.

³⁹ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2001., s. 25.

upravující práva a povinnosti stran, a nikoli o práva věcná, kterými věcná břemena jsou. Úprava těchto osobních závazků stran však byla inspirována dřívější úpravou věcných břemen.⁴⁰

Jak jsem uvedl v odstavci výše, původní znění ObčZ 1964 obsahovalo jediný způsob vzniku věcného břemene, a to ze zákona dle ustanovení § 495. Z tohoto plynoucí situace v praxi však nebyla zcela příznivá, a tak existovaly i právní normy, které dovolovaly vznik věcných břemen i na základě rozhodnutí státního orgánu. Jako příklad jiných právních norem, v tomto případě v postavení *lex specialis* vůči ObčZ 1964, bych uvedl zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny, jež opravňoval energetické podniky stavět a provozovat na cizích nemovitostech, v rozsahu vyplývajícím z povolené stavby, elektrická vedení.⁴¹

Věcná břemena obdržela zpět podrobnější úpravu až novelizací provedenou zákonem č. 131/1982 Sb., který vstoupil v platnost od 1. 4. 1983. Novelizace přinesla ObčZ 1964 dvě nová ustanovení o věcných břemenech, a to konkrétně v § 135b a § 135c.⁴² Prvé z citovaných ustanovení definovalo jejich pojem, a to tak, že 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. V intencích výše uvedené zákonné definice lze rozvést, že objektem věcných břemen mohla být pouze a jen nemovitá věc, kterou byl pozemek nebo stavba.

Novela přinesla řadu dalších změn oproti původnímu znění zákona. Nově bylo až pět různých možností vzniku věcných břemen namísto doposud jediného vzniku ze zákona. Dalším možným způsobem byl dle ustanovení § 135c vznik rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou, na základě závěti nebo výkonem práva, kterým se rozumělo vydržení. Pokud došlo ke vzniku věcného břemene na základě písemné smlouvy, pak ta musela být registrována státním notářstvím, aby byla účinná.⁴³ Obsahem novely bylo taktéž vymezení subjektů oprávněných ke zřízení věcného břemene smlouvou a mezi ně se řadil vlastník nemovité věci, osobní uživatel pozemku, pokud měl ke zřízení věcného břemene souhlas vlastníka a socialistická organizace, která disponovala právem užívání

⁴⁰ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 10.

⁴¹ FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, 1988, s. 39, 40.

⁴² KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 11.

⁴³ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 11.

podle zvláštního právního předpisu.⁴⁴ V neposlední řadě bych v závěru o této novele dodal, že mimo výše uvedené upravovala rovněž povinnost k úhradě nákladů na předmět věcného břemene a možnosti zániku věcných břemen ze zákona, z rozhodnutí oprávněného orgánu a písemnou smlouvou, přičemž u zániku smlouvou byla shodně, jak tomu bylo u vzniku na základě smlouvy, potřeba registrace u státního notářství k její účinnosti.⁴⁵

Další navazující novelizaci ObčZ 1964 přinesl zákon č. 509/1991 Sb., jenž nabyl účinnosti dne 1. 1. 1992. V citovaném znění se institut věcných břemen nalézal v ustanoveních § 151n až § 151r ObčZ 1964, přičemž tato úprava vycházela z předchozí verze zákoníku a obsahovala pouze několik vylepšení reflektujících zkušenosti z aplikace věcných břemen.⁴⁶ Zákoník však stále neupravoval způsob výkonu a rozsah práv odpovídajících věcným břemenům, přičemž se vycházelo ze zásady, že realizace dané povinnosti musí být v souladu s dobrými mravy a neméně důležité je dodržování základních zásad občanského práva.⁴⁷

Podstatnější změna v této oblasti přišla až nabytím účinnosti zákona č. 264/1992 Sb., který s účinností ode dne 1. 1. 1993 zrušil zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím. Uvedené zde zmiňuji proto, že dosavadní úprava institutu věcných břemen vyžadovala k vzniku věcného břemene písemnou smlouvou a pro její účinnost též registraci smlouvy, ze které se nabývají práva odpovídající věcným břemenům, u státního notářství. Státní notářství však dle výše uvedeného zaniklo, a tak byl tento úkon vyžadovaný k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu přenesen na povinnost vkladu do katastru nemovitostí. Přesněji to tak znamenalo, že právo odpovídající věcnému břemeni vzniklo vkladem provedeným na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu ke dni, kdy byl návrh na vklad tomuto orgánu doručen.⁴⁸

⁴⁴ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2001., s. 33. Zvláštním právním předpisem, na základě kterého měla socialistická organizace právo zvláštního užívání, se rozumí např. zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví.

⁴⁵ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2001., s. 33, 34.

⁴⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

⁴⁷ Srov. SPÁČIL, J. in ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2008. Velké komentáře. s. 911,912.

⁴⁸ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2001., s. 35, 36, 37.

3. Právní úprava služebností dle OZ

Úvodem této kapitoly si dovoluji uvést institut služebností do systematiky OZ, a to především z důvodu následné přehlednosti. Institut služebností se v OZ řadí do části třetí – absolutních majetkových práv, která se dále větví na tři hlavy. V hlavě I. nalezneme všeobecná ustanovení o absolutních majetkových právech. Hlava II. je pak věnována věcným právům, v kterých nalezneme šest dílů (obecná ustanovení, držba, vlastnictví, spoluvlastnictví, věcná práva k cizím věcem a správu cizího majetku), z nichž pro účely této práce je nejdůležitější právě díl pátý (věcná práva k cizím věcem), který se dělí na čtyři oddíly (právo stavby, věcná břemena, zástavní právo, zadržovací právo), z nichž těžiště probírané problematiky v této práci nalezneme právě v oddílu věcných břemen.

3.1. Absolutní majetková práva a věcná práva k cizím věcem

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se oprostil od členění na část obecnou, právo rodinné, právo věcné, právo obligační a dědické právo a v určitém směru se podobá původní systematice ABGB z roku 1811, kdy jistou podobu můžeme spatřovat v části třetí „Absolutní majetková práva“, která svým obsahem odpovídá prvnímu oddílu druhého dílu ABGB „Práva k věcem“, jež obsahoval práva věcná a právo dědické. Právo absolutní je pak charakteristické tím, že působí vůči každému *erga omnes*, svědčí individuálně určené osobě, přičemž ostatní mají povinnost oprávněného při výkonu jeho práva nerušit. Vymezení těchto absolutních právních účinků však není snadné, neboť z počátku uplatňovaná představa spočívající v tom, že absolutní právní vztah spojuje oprávněného se všemi ostatními osobami, se ukázala jako nereálná.⁴⁹ Řešení tohoto problému uvádí autoři Eliáš s Psutkou, dle kterých je třeba na absolutní právní vztahy nahlížet jako na situaci, kdy absolutní právo působí vůči neurčitému počtu osob, které *in concreto* přicházejí v úvahu, tzn. vůči každému, kdo by měl možnost oprávněného ve výkonu jeho práva ohrožovat nebo zkracovat.⁵⁰ Naproti těmto vztahům absolutním pak máme vztahy relativní, jež působí pouze mezi subjekty určitého právního vztahu, tedy *inter partes*.

⁴⁹ Srov. SPÁČIL, J. in LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře., s. 1-3.

⁵⁰ ELIÁŠ, Karel. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012. s. 16.

Ustanovení § 977 OZ pak definuje, že jen zákon stanoví, která práva k majetku jsou absolutní. Dle důvodové zprávy k tomuto ustanovení je patrná vůle zákonodárce, kdy tímto ustanovením je stanoveno, že subjektivním právům může jejich absolutní povahu přiznat jen a pouze zákon. Je tím tedy výslovně vyjádřena zásada, že existuje *numerus clausus* absolutních majetkových práv, který není možné nad rámec zákona rozšiřovat. Z uvedeného tedy plyne, že pokud není v OZ upraveno určité právo jako právo absolutní, smluvní strany si takovouto povahu pro toto právo sjednat nemohou.⁵¹

Podstata věcných práv spočívá v tom, že díky nim má oprávněná osoba sama možnost vykonávat přímé, bezprostřední právní panství nad individuálně určenou věcí. Naopak tomu je u věcných práv k cizí věci, kdy je obsah tohoto právního panství určen zvláště, neboť osoba je oprávněna pouze k určitému vymezenému nebo částečnému nakládání s věcí.⁵²

V kontextu věcných práv nejsou významné osoby, mezi nimiž právní poměry vznikají, ale především předmět právních poměrů, kterým je nemovitá věc. Hovoříme-li o věci vlastní, jedná se práva k věci vlastní *iura in re sua*. Pokud je však předmětem právního vztahu věc cizí *iura in re aliena*, jde již o věcná práva k věci cizí. Mezi věcná práva k věci cizí pak budeme řadit právo stavby, věcná břemena, právo zástavní a právo zadržovací.⁵³

Nemovitou věcí se rozumí dle ustanovení § 498 odst. 1 OZ pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Výčet tohoto ustanovení však není zdaleka tak taxativní, jak se může na první pohled zdát, neboť nemovitostmi jsou i některé věci, které nejsou v tomto výslovném výčtu obsaženy, nicméně je nalezneme v OZ. Může se například jednat o bytovou jednotku dle ustanovení § 1159 OZ, nebo stavbu podle starého režimu dle ustanovení § 3055 OZ, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti OZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku.⁵⁴ Jak bylo zmíněno výše, nemovitou věcí je rovněž právo, které za takovou věc prohlásí zákon. Můžeme hovořit kupříkladu o zástavním právu zatěžujícím pozemek,

⁵¹ Srov. SPÁČIL, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře., s. 3-5.

⁵² DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné. 2., aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Wolters Kluwer, 2016., s. 19.

⁵³ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 124, 125

⁵⁴ Srov. HUBKOVÁ, P. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání*. V Praze: C.H. Beck, 2019., s. 551-553.

služebnostech a reálných břemenech, právu stavby nebo jiných věcných právech, jež byly zřízeny k určitým nemovitým věcem. Jediné právo, které je OZ výslovně označeno jako nemovitá věc, je právo stavby dle ustanovení § 1242 OZ. Tento institut existoval v českém právním řádu pouze do roku 1950, kdy po zrušení ObčZ 1950 nebylo nikterak upraveno, avšak judikatura existenci tohoto práva uznávala, viz. usnesení Ústavního soudu IV. ÚS 3072/2013. Zákonné úpravy se tento institut opět dočkal až nabytím účinnosti OZ.⁵⁵

3.2. Věcná břemena

Institut věcných břemen nalezneme v OZ v ustanoveních § 1257 až § 1308, v rámci kterých jsou věcná břemena dělena na dvě skupiny, a to služebnosti a reálná břemena. Historickému vývoji, jenž předcházela bezprostředně OZ, se v této kapitole již věnovat nebudu toliko do detailu a odkazuji tak na kapitoly 2.3 a 2.4., kdy zde dodám, že Fiala k tomuto institutu uvádí, že byl již součástí československého právního řádu od počátku padesátých let minulého století, a to v úpravě ObčZ 1950, který však institut služebností a reálných břemen výrazně zjednodušil.⁵⁶ Tuto historickou vsuvku zde uvádím především z toho důvodu, že se OZ vrátil ke koncepci rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Zajímavým ustanovením k této problematice je ustanovení § 3028 OZ. Dle něj se věcná břemena vzniklá před nabytím účinnosti OZ budou nadále řídit ustanoveními tohoto zákona, jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzešlé přede dnem nabytí účinnosti OZ, se však budou posuzovat podle dosavadních právních předpisů.⁵⁷

Věcná břemena jsou tedy věcná práva k věci cizí, která zatěžují věc takovým způsobem, že je vlastník věci povinen poskytovat oprávněnému určité předem vymezené plnění – něco mu dávat, něco konat, něčeho se zdržet nebo něco trpět. V souladu s ustanovením § 496 odst. 2 OZ se na ně hledí jako na nehmotné věci, které v případě, kdy zatěžují nemovitou věc, jsou rovněž věcmi nemovitými dle ustanovení § 498 odst. 1 OZ. Jejich zřizování probíhá buďto ve prospěch určité osoby – *in personam*, nebo ve prospěch každého vlastníka věci – *in rem*. Co se týče

⁵⁵ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 125, 126.

⁵⁶ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2001., s. 10.

⁵⁷ Srov. HAVLÍK, D. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019., s. 1335.

doby trvání věcných břemen, jedná se především o dlouhodobé právní vztahy, kdy jejich předmětem je zpravidla konání trvalé nebo opakující se.⁵⁸

3.3. Služebnosti a jejich obecný úvod

Služebnosti jsou jednou z kategorií věcných břemen, ze kterých vyplývá vlastníkově zatížené věci určitá povinnost něco strpět nebo se něčeho zdržet. Spáčil k této definici služebností užil rovněž latinskou poučku *servitus in faciendo consistere nequit* – služebnost nemůže spočívat v konání. To je pak hlavním rozdílem oproti reálným břemenům, jejichž hlavním znakem je povinnost vlastníka zatížené věci něco oprávněnému dávat nebo něco pro něj konat.⁵⁹

Ve srovnání s věcnými břemeny rozděluje OZ rovněž i služebnosti na služebnosti tak, že služebnost působí vůči oprávněné věci neboli *ad rem* a druhým způsobem je působení služebnosti vůči určité osobě *ad personam*, kterou přitom necharakterizuje vlastnický vztah k určité věci. V případě prvním, kdy je oprávněný subjekt charakterizován vlastnictvím k věci, pak hovoříme o služebnosti pozemkové. Pro případ druhý, kdy subjekt tímto vlastnictvím k věci charakterizován není, užíváme označení služebnosti osobní. S ohlednutím na znění ustanovení § 1265 OZ můžeme dovést existenci tohoto dělení služebností, kdy se oběma budu věnovat podrobněji v následujících kapitolách této práce.⁶⁰

Právní úprava služebností je však dle důvodové zprávy OZ koncipována velmi široce a zároveň jsou veškerá ustanovení o služebnostech dispozitivní. Toto vyúsťuje v možnost smluvně se odchýlit od obsahu či rozsahu jednotlivých služebností v zákonem stanoveném rozsahu. Výčet jednotlivých služebností je toliko demonstrativní, neboť plní jakousi podpůrnou funkci pro smluvní strany při zřizování jednotlivých typů služebností.⁶¹ Návrh této právní úpravy služebností je rovněž recipován s několika doplňky či drobnými změnami z vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937.⁶²

Za subjekty právního vztahu ze služebnosti považujeme oprávněného a povinného s výjimkou výše uvedené vlastnické služebnosti. Povinným ze služebnosti je vlastník služebné (zatížené) věci. Povinným tak může být každý

⁵⁸ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 175, 176.

⁵⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 176, 177.

⁶⁰ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 261.

⁶¹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 22.

⁶² Viz. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k § 1257 až 1259

subjekt práva, který může být vlastníkem, tzn. fyzická osoba, právnická osoba i stát. Základní charakteristikou služebností tak zůstává pasivita vlastníka zatížené věci. Z tohoto však existují výjimky, neboť např. z ustanovení § 1258 OZ plyne, že služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. K tomuto se váže například povinnost vlastníka služebné věci přispívat na její údržbu, např. u udržování zdi nebo podpěr dle ustanovení § 1269 OZ.⁶³

V odstavci druhém úvodního ustanovení služebností v § 1257 OZ spatřujeme možnost zatížení vlastního pozemku jeho vlastníkem neboli tzv. vlastnickou služebnost. Jde tedy o situaci, kdy jak panující pozemek, tak pozemek služebný náleží jedné a téže osobě.⁶⁴ Tuto situaci předchází právní úprava ani římské právo nepovažovaly za možnou.⁶⁵

Služebnou věcí se rozumí věc zatížená služebností. Užitím slova „zatížit“ ukazuje zákonodárce v důvodové zprávě preferenci zřizovat služebnosti soukromoprávním jednáním.⁶⁶ Definici těchto služebných věcí však v OZ nenalezneme a služebností tak může být zatížena v podstatě jakákoliv věc s přihlédnutím k zásadě, která zakazuje oprávněnému zasahovat do podstaty služebné věci. Z tohoto ujednání platí výjimka obsažená v ustanovení § 1294 OZ, kdy lze zřídit užívací nebo požívací právo k zužitelným zastupitelným věcem, nicméně pod podmínkou, že při skončení tohoto práva je uživatel nebo poživatel povinen vrátit stejné množství věcí téhož druhu a jakosti. Nejfrekventovaněji zatíženými však bývají nemovité věci – pozemky a stavby, ale i stavby, jež nejsou součástí pozemku.⁶⁷

3.4. Dělení služebností

OZ se ve své úpravě přiklonil k tradičnímu pojetí, které nalezneme např. v rakouském právu, nebo občanských zákonících Francie, Španělska nebo Itálie. Všechny tyto úpravy mají společný znak, a to ten, že obsahují zvláštní ustanovení o jednotlivých pozemkových služebnostech, kdy je vymezen jejich obsah pro

⁶³ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1109-1114.

⁶⁴ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 241.

⁶⁵ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 23.

⁶⁶ Viz. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k § 1257 až 1259

⁶⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 179, 180.

snadnější užití v právní praxi, neboť je z této úpravy patrné, co má být ujednáno ve smlouvě o zřízení služebnosti.⁶⁸

Jak je uvedeno výše v předcházející kapitole, služebnosti jsou dle úpravy obsažené v § 1265 OZ rozděleny na služebnosti pozemkové a služebnosti osobní. V následujících ustanoveních jsou pak jednotlivé typy a jejich obsah a rozsah uvedeny, nicméně je zde zprvu uvedu souhrnně pro větší přehlednost. Pozemkové služebnosti demonstrativně upravené v OZ jsou – služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, služebnost průhonu, služebnost cesty a právo pastvy. Z osobních služebností jsou pak následně upraveny následující – užívací právo, požívací právo a služebnost bytu.

Dle důvodové zprávy k OZ se již upustilo od tradičního dělení služebností na domovní a polní, neboť jejich užitečnost je v současné moderní době bez významu.⁶⁹ Demonstrativně uvedené pozemkové služebnosti v OZ však sklidily vlnu kritiky pro jejich kazuističnost,⁷⁰ nicméně zůstalo opomenuto, že právě tato kazuističnost reflektuje nejčastější zřizování služebností, a to v rámci sousedských vztahů, tudíž snahou této kazuistiky pozemkových služebností je předcházení případných rozporů mezi sousedy v rámci uzavírání těchto smluv.⁷¹

V následujících kapitolách se pak budu věnovat stručnému průzkumu jednotlivých služebností.

3.5. Pozemkové služebnosti dle OZ

3.5.1. Služebnost inženýrské sítě

Služebnost inženýrské sítě dle ustanovení § 1267 OZ zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zároveň zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo

⁶⁸ Viz. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k § 1267 až 1298.

⁶⁹ Tamtéž.

⁷⁰ Srov. KŘEČEK, S., *Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku*. Bulletin advokacie, 2008, č. 9, s. 16.

⁷¹ ELIÁŠ, Karel. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012. s. 38, 39.

údržby dané inženýrské sítě. Jedná se o soukromoprávní institut, který je v OZ novinkou, neboť tento typ služebnosti byl dříve jako věcné břemeno považován za veřejnoprávní omezení vlastnického práva a jednalo se tak o institut ryze veřejnoprávní.⁷²

Pokud je to ve smlouvě výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost inženýrské sítě právo mít na předmětném zatíženém pozemku i obslužné zařízení, u kterého se má za to, že je funkčně propojené s inženýrskou sítí a je tedy její součástí v souladu s ustanovením § 509 OZ. Obsahem ujednání může být rovněž i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.⁷³

Vztah služebnosti inženýrské sítě k jiným institutům důvodová zpráva upravuje tím způsobem, že služebnost inženýrské sítě je považována za soukromoprávní úpravu, která nezasahuje do veřejnoprávních úprav a oprávnění provozovatelů inženýrských sítí k dotčeným nemovitým věcem tak existuje souběžně s právními vztahy, jež plynou ze služebností inženýrské sítě.⁷⁴ Zde se objevují veřejnoprávní oprávnění provozovatelů k cizím nemovitostem, které plynou přímo *ex lege* z jiných platných právních předpisů. Jedná se např. o právo zřizovat a provozovat vlastní telekomunikační síť k řízení, měření zabezpečování a automatizaci provozu přenosové soustavy a k přenosu informací pro činnost výpočetní techniky a informačních systémů, právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním inženýrské sítě a právo odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování inženýrské sítě v případech, kdy tak po předchozím upozornění a stanovení rozsahu neučinil sám vlastník či uživatel, to vše dle EnerZ.⁷⁵

V souvislosti se služebností inženýrské sítě zde zmíním i institut zákonných věcných břemen. Tuto problematiku přinesla přechodná ustanovení EIKom a EnerZ, díky nimž oprávnění k cizím nemovitostem vzniklá před účinností těchto zákonů zůstávají nedotčena. K úpravě zákonných věcných břemen bych uvedl i náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 25/04, který se k této problematice vyjádřil následovně: „*Věcná břemena zřízená na základě zákona (tedy nejen podle EnerZ) mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla*

⁷² KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 117.

⁷³ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 263.

⁷⁴ Srov. HANDRLICA, J., in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1146,1147.

⁷⁵ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 264.

zřízena. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem označují. Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní.“

K této věci se vyjádřil i Nejvyšší soud, který ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 3217/2011 uznal také existenci zákonných věcných břemen vzniklých z vládního nařízení č. 29/1959 Sb., o oprávnění k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu. Z uvedeného tedy plyne, že tato vybraná ustanovení, již zrušených právních předpisů, zůstávají i nadále platná a účinná, kdy o nich Handrlíca píše jako o „*inter temporálních ustanoveních zachovávajících status ante*“. Na právní vztahy mezi vlastníky dotčených nemovitostí a provozovatele zařízení se tedy v rámci zásady zajištění kontinuity právních vztahů užije vždy to zákonné ustanovení, které bylo platné a účinné v době vzniku daného právního vztahu.⁷⁶

Zákonem stanovená veřejnoprávní omezení a z nich vzešlá oprávnění mají oproti služebnostem inženýrských sítí vždy přednost, neboť toto plyne z jejich veřejnoprávní povahy.⁷⁷

3.5.2. Opora cizí stavby

Ustanovení § 1269 OZ definuje další typ pozemkové služebnosti, a to oporu cizí stavby, jež spočívá v povinnosti toho, kdo nese tíži cizí stavby, poměrně přispívat na udržování zdí nebo podpěr. Toto ustanovení je konkretizací § 1263 OZ, jež stanovuje obecné povinnosti spojené se služebnostmi.⁷⁸

⁷⁶ Srov. HANDRLICA, J., in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1148, 1149.

⁷⁷ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 264.

⁷⁸ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 974.

Uvedený institut byl dříve v minulosti řazen do skupiny tzv. domovních služebností, kdy tato služebnost byla poměrně hojně užívána, avšak s přihlédnutím k moderním stavebním postupům jí již není toliko třeba.⁷⁹

Služebnost opory cizí stavby tedy zatěžuje vlastníka služebného pozemku tím způsobem, že je jeho pozemek povinen nést tíži cizí stavby. Tato povinnost však nezahrnuje povinnost opory panujícího pozemku, a tak dle některých autorů, např. Kindla, vyvstává problém ve vymezení toho, jaká stavba může být tou, jež je cizí pozemek povinen nést. Sporné je to především proto, neboť ne všechny stavby jsou *de lege lata* věcmi v právním smyslu. Některé stavby svým určením nelze fakticky oddělit od pozemku, na kterém se nacházejí, a tudíž s ním splývají a tvoří společně jednu věc. Kindl jako řešení, dle mého názoru velice elegantní, navrhuje, aby v uvedených sporných situacích nedocházelo k uzavírání služebností opory cizí stavby, nýbrž k uzavírání v zákoně neuvedené nepojmenované služebnosti, kterou lze nazvat např. služebnost opory pozemku.⁸⁰ Odpověď na tuto otázku však není jednoduchá ani z pohledu judikatury, neboť Nejvyšší soud judikoval ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 2344/2004, že posuzování, zda jde o součást pozemku nebo samostatnou věc, je natolik specifické, že se při posuzování hledí na každý jednotlivý případ a nelze vytvořit nějaký obecný závěr.

Jak jsem uvedl výše v úvodním odstavci této podkapitoly, povinnosti povinného je rovněž také poměrně přispívat na udržování zdí nebo podpěr. Z uvedeného plyne, že o údržbu zdí nebo podpěr se stará oprávněný, i když se může jednat o majetek povinného, ten pouze na údržbu přispívá.⁸¹ Pokud je však předmětná zeď nebo podpěra využívána i vlastníkem zatíženého služebného pozemku, v této situaci se náklady na údržbu zdí nebo podpěry budou dělit poměrně, a to s ohledem na míru spoluužívání v daném případě.⁸²

Autoři komentářové literatury Hrabánek a Lasák uvádějí k pochopení složitosti tohoto institutu situaci, kdy se budova na panujícím pozemku opírá o společnou nosnou zeď na sousedním služebném pozemku nebo jsou případně na služebném pozemku umístěna opěrná zařízení ve formě pilířů, pilotů. Druhým příkladem, který je dle mého názoru i lépe představitelný, je situace, kdy máme ve svahu v řadě za

⁷⁹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 149.

⁸⁰ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 265.

⁸¹ Srov. HAVLÍK, D. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019., s. 1346, 1347.

⁸² Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 974.

sebou vystavené stavby, přičemž se horní z nich umístěná na panujícím pozemku opírá o stavbu na níže ležícím služebném pozemku.⁸³

3.5.3. Služebnost okapu

Služebnost okapu nalezneme upravenou v ustanovení § 1270 OZ, přičemž první odstavec zmíněného ustanovení opravňuje toho, kdo má služebnost okapu, svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc a to volně, nebo ve žlabu a zároveň svou střechu smí zvýšit jen tehdy, neztíží-li tím služebnost.

Význam tohoto institutu spatřujeme především s ohledem na přímé imise dle ustanovení § 1013 a násl. OZ, kdy konkrétně stékání nebo svádění vody ze střechy na sousedův pozemek je nedovolenou imisí ve smyslu ustanovení § 1019 odst. 1 OZ. Zřízením této služebnosti tak v praxi znamená, že vlastník panujícího pozemku je oprávněn ponechat takovýto běžný odtok dešťové vody na sousední pozemek, ale především tato služebnost opravňuje vlastníka panujícího pozemku k záměrnému svádění oné dešťové vody na sousední nemovitost a nedopouští se tímto jednáním přímých imisí, které jsou zákonem zakázány.⁸⁴

K uvedenému ustanovení si dovolím vysvětlit základní pojmy, jež jsou v něm užity. OZ hovoří o volném svádění vody, kdy je třeba si pod tímto pojmem představit situaci, kdy se na předmětné stavbě nevyskytují okapy, nebo se zde okapy nachází, ale okapová roura, jež dešťovou vodu odvádí, je zakončena před hranicí služebného pozemku, na který pak voda doteče samovolně. Sváděním ve žlabu nebo popř. v rouře se pak rozumí situace, kdy daný žlab nebo roura vede až na panující pozemek. Dešťovou vodou se dále rozumí neznečištěná srážková voda. Pokud by docházelo ke svádění jakékoli jiné vody, zejména znečištěné nebo splaškové, jednalo by se již o nepřipustné rozšiřování služebnosti.⁸⁵ Nicméně uvedené nebrání zřízení služebnosti svádění odpadních vod, která je obdobou původní římské *servitus cloacae*, avšak daná služebnost svádění odpadních vod nesmí být v rozporu s veřejnoprávními předpisy, zejména s ustanovením § 38 VodZ.⁸⁶

⁸³ Tamtéž s. 975, 975.

⁸⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 151.

⁸⁵ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1156, 1157.

⁸⁶ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 975, 976.

V koncové části za středníkem v ustanovení § 1270 odst. 1 OZ můžeme najít dikci, dle které je oprávněnému zakázáno zvětšovat plochu, z níž na pozemek dešťová voda stéká. Tento zákaz je třeba vykládat v souvislosti s tím, že by rozšířením plochy střechy, z níž je voda odváděna, došlo rovněž k zvětšení množství odváděné vody. Je to důležité s ohledem na to, že by tímto jednáním mohlo dojít výraznému ztížení služebnosti a pokud by bylo předem jasné, že by tím došlo u vlastníka služebné věci ke zhoršení poměrů ve smyslu případných škod na služebném pozemku, nelze za těchto okolností zvyšovat střechu objektu nacházejícího se na panujícím pozemku.⁸⁷

Se služebností okapu jsou rovněž spjaty i jiné povinnosti vlastníka panujícího pozemku, mimo výše uvedenou. Po oprávněném je tak vyžadováno, aby udržoval roury, žlaby a jim podobná zařízení v bezvadném stavu, aby tak řádně plnila svůj účel a neztěžovala tak služebnost. U vlastníka služebného pozemku je pak vyžadována součinnost v podobě umožnění nezbytného přístupu k svodním zařízením, nelze-li údržbu dosáhnout jiným způsobem.⁸⁸ V souladu s ustanovením § 1263 OZ pak náklady spojené s touto údržbou svodních zařízení ponese oprávněný ze služebnosti.

3.5.4. Právo na svod dešťové vody

Služebnost obsažená v § 1271 OZ je pravým opakem předchozí, výše popsané služebnosti, neboť principem této služebnosti je zájem vlastníka panujícího pozemku přivádět vodu z dešťových srážek na vlastní pozemek. Panujícím pozemkem je tedy v popsaném případě ten, na nějž je voda sváděna.⁸⁹ Předmětné ustanovení upravuje rovněž povinnost toho, kdo má právo na svod dešťové vody ze sousední nemovité věci, aby hradil sám náklady na zařízení k tomu potřebná. V souvislosti s tímto ustanovením však nesmíme zapomínat ani na obecné ustanovení o služebnostech obsažené v § 1263 OZ, které by v případě spoluužívání svodu na dešťovou vodu i osobou, již věc je služebností zatížena, zakládalo povinnost této osoby poměrně přispívat na údržbu svodu.

⁸⁷ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 151, 152.

⁸⁸ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1157, 1158.

⁸⁹ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 777.

Uvedená služebnost má tak v praxi využití např. při sběru dešťové vody do sudů nebo kádí⁹⁰, přičemž při smluvním ujednání této služebnosti je vhodné dbát určitosti projevu vůle v dané smlouvě a ideálně mít zakreslený průběh svodu do geometrického plánu, který bude přílohou dané smlouvy.⁹¹ K určitosti smlouvy o zřízení věcného břemene z hlediska vymezení jeho rozsahu se např. vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 507/2021, kdy ten v daném případě judikoval, že v daném sporu je smlouva o zřízení věcného břemene, spočívající v povinnosti vlastníka pozemku trpět vedení kanalizační stoky přes jeho pozemek, pro neurčitost neplatná, neboť ze smlouvy nebylo dostatečně patrné, kudy daná kanalizační stoka povede nebo by ve smlouvě muselo být výslovně stanoveno, že může vést kdekoliv.

3.5.5. Právo na vodu

Zákonnou definici práva na vodu nalezneme v ustanovení § 1272 OZ. Význam tohoto ustanovení spočívá v čerpání nebo braní vody z cizího pozemku, typicky ze sousedního. Tato služebnost měla vždy značný význam vzhledem k tomu, že jejím významem je zajišťování přívodu vody nebo zdroje vody pro oprávněný subjekt.⁹² Důležité je vymezení rozsahu, resp. množství čerpané vody nebo její doprava přes zatížený pozemek. Je proto vždy nutné přihlídnout k zásadě, že by mělo docházet k co nejmenšímu zatěžování služebného pozemku.⁹³

Právo na vodu v sobě zahrnuje dle odst. 2 komentovaného ustanovení OZ taktéž možnost toho, kdo má právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí, na svůj náklad zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná. Zařízení se pak rozumí různé roury, čerpadla nebo potrubí. V této situaci rozlišujeme dva případy, kdy první z uvedených je i častěji užívaný a panujícím pozemkem je v daném případě ten, jemuž se nedostává vody. V druhém případě je pak panujícím pozemkem ten, na kterém je vody přebytek.⁹⁴

Přístup k vodě se však týká jen volně vyvěrajícího pramene nebo vrtané studny. U vrtané studny je ovšem otázkou, jakou formu zpracování daná studna má. K této

⁹⁰ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1158.

⁹¹ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 777, 778.

⁹² KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář.* V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 157, 158.

⁹³ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1158, 1159.

⁹⁴ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 979.

otázce se vyjadřoval Nejvyšší soud ve svých rozsudcích sp. zn. 22 Cdo 2597/2010 a sp. zn. 22 Cdo 1341/2010, kdy rozhodl, že v případě, kdy je studna pouhým nezpracovaným vrtem, který splývá s pozemkem, tak je jeho součástí a nejedná se o samostatnou věc. Za samostatnou nemovitou věc by se studna považovala např. v případě, kdy by patřila před účinností OZ jiné osobě, odlišné od vlastníka pozemku. V tuto chvíli by pak již nebylo možné ke studni zřídit právo na vodu, neboť studna v tomto případě není součástí pozemku, ale musela by se zřídit samostatná služebnost k čerpání vody ze studni.⁹⁵

3.5.6. Služebnost rozlivu

Služebnost rozlivu nalezneme v OZ upravenou v ustanovení § 1273. Služebnost rozlivu zakládá vlastníku vodního díla, jež umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat vodu na služební pozemek, přičemž tato služebnost zahrnuje i právo vlastníka vodního díla mít a udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení, a je-li to výslovně ujednáno, provádět na nich i na vodním díle úpravy za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti.

Z uvedeného plyne, že základem daného ustanovení je pojem vodní dílo. Definici tohoto pojmu nalezneme v ustanovení § 55 odst. 1 VodZ. V citované normě zjistíme, že pojmem vodní dílo se rozumí přehrady, hráze, vodní nádrže, jezy, zdrže a stavby sloužící k zadržování a vzdouvání vody, případně sloužící k umělému usměrňování odtoku povrchových vod, ochraně a užívání vod a k ochraně před škodlivými účinky vod.⁹⁶

Vlastník vodního díla je tedy dle výše uvedeného oprávněn řízeně rozlévat povodně po služebném pozemku nebo po něm rozlévat vodu. Obsahem tohoto oprávnění je i právo vlastníka daného vodního díla udržovat svá vodní díla a jejich obslužná zařízení. Spatřujeme zde však výjimku z obecného pravidla služebností, že výkon služebnosti nesmí nijak působit škodu zavázanému subjektu, neboť z logiky věci v případě výskytu zvýšené hladiny vodních toků nebo jiných povrchových vod, dochází k řízenému rozlivu na služební pozemek a je tak téměř jistá pravděpodobnost vzniku nějaké škody, neboť zatížené pozemky se často nacházejí v těsné blízkosti hrází, vodních toků nebo rybníků. Vzniklá škoda může spočívat např. v poškození povrchu služebného pozemku nánosy.⁹⁷ Za takto

⁹⁵ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s 267, 268.

⁹⁶ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 164.

⁹⁷ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s 269.

vzniklou škodu způsobenou řízeným rozlivem povodní na zatíženém pozemku, náleží poškozenému v souladu s ustanovením § 68 odst. 2 VodZ náhrada, kterou může uplatit u Ministerstva zemědělství. Tato náhrada je vyplácena bez ohledu na to, kdo je vlastníkem vodního díla.⁹⁸ Dle mého názoru je tato možnost uplatnění nároku na náhradu vzniklé škody bez ohledu na vlastníka vodního díla velice vstřícná a spravedlivá vůči poškozenému.

V ustanovení § 1273 odst. 2 OZ nalezneme též povinnost vlastníka služebného pozemku, aby se zdržel všeho, co vede k ohrožení vodního díla a jeho obslužných zařízení. Vlastník služebného pozemku by mohl vodní dílo ohrozit např. nepřiměřenou výsadbou trvalých porostů, jež by zhoršovaly případný odtok vody.⁹⁹

3.5.7. Služebnost stezky

Služebnost stezky je první ze tří služebností uvedených v OZ, které umožňují pohyb po cizím služebném pozemku. Její zákonnou definici nalezneme v ustanovení § 1274 odst. 1 OZ a zakládá právo chodit po stezce, nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali.

Pro správné pochopení je třeba definovat, co je myšleno pojmem doprava lidskou silou. Rozumíme tím technické prostředky poháněné lidskou silou, kdy jako příklad uvedu jízdu na kole, koloběžce, na bruslích, na lyžích apod. Výjimkou je však vjezd přes služebný pozemek na zvířatech nebo povozech tažených zvířaty, nebo vjezd motorových vozidel, a to ani v případě, kdy by motor vozidla nebyl činný.¹⁰⁰ Jedná se tedy výlučně o průchod pěší chůzí, a tak je tato služebnost ze všech služebností týkajících se pohybu po služebném pozemku nejméně zatěžující pro vlastníka služebného pozemku. Dle odst. 2 citovaného ustanovení OZ nelze po služebném pozemku rovněž vláčet břemena. Vlácení břemen znamená tažení nebo tlačení těžkých a rozměrných břemen, které by mohly výrazným způsobem poškodit stezku či služebný pozemek. Jednalo by se tak především o těžké klády dříví nebo těžké stroje. Uvedeným zákazem vlácení břemen se však nerozumí

⁹⁸ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 981.

⁹⁹ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 784.

¹⁰⁰ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání*. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1161, 1162.

„vláčení“ břemen typu běžných cestovních zavazadel, kočárků nebo sáněk, neboť těmito nelze poškodit stezku či služební pozemek.¹⁰¹

Právo pohybovat se po pozemku vlastní silou svědčí rovněž i členům rodiny oprávněného, návštěvy, poštovního doručovatele apod.¹⁰² Uvedené právo svědčí dle judikatury Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 328/2005 i nájemcům panujícího pozemku nebo místnosti v budově, která je součástí panujícího pozemku, neboť výkonem takového práva nájemcem nedochází k rozšiřování věcného břemene.

Při zřizování služebnosti stezky je důležité její určité vymezení na služebním pozemku. Pro tyto účely může sloužit například geometrický plán, který přesně vymezí trasu stezky, po které se oprávněný bude moci pohybovat. Vyhotovený geometrický plán by tak vždy měl být součástí smlouvy o zřízení služebnosti stezky.¹⁰³

3.5.8. Služebnost průhonu

Služebností průhonu dle ustanovení § 1275 OZ rozumíme právo hnát zvířata přes služební pozemek včetně práva jezdit jinými než motorovými vozidly. Hnat zvířata přes služební pozemek lze za předpokladu, že se tak činí pod dozorem honce (pastýře) nebo ovčáckého psa. Služebnost průhonu totiž nezahrnuje povinnost vlastníka služebního pozemku, aby trpěl pastvu zvěři, či její volný průchod přes svůj pozemek bez jakéhokoli zmíněného dozoru. Zvířaty se v případě dané služebnosti průhonu bude v největší míře případů rozumět zvěř hospodářská jako jsou např. slepice, koně, krávy, ovce apod.¹⁰⁴

Dle druhé věty odst. 1 uvedeného ustanovení je se služebností průhonu spojeno rovněž právo jezdit jinými než motorovými vozidly. Nejčastěji se tak bude jednat o jízdu na zvířeti, kdy jím může být např. kůň, nebo pohyb s vozidlem, které je poháněno právě zvířecí silou.¹⁰⁵

Vzhledem k účelu této služebnosti a v souladu se zásadou tzv. principu inkluзивity, jenž nám říká, že intenzivnější služebnost v sobě zahrnuje služebnost

¹⁰¹ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 982.

¹⁰² Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 785.

¹⁰³ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 174.

¹⁰⁴ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání*. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1163.

¹⁰⁵ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 178.

méně intenzivní, je zřejmé, že v sobě služebnost průhonu obsahuje rovněž i oprávnění z práva stezky.¹⁰⁶

Rozsah služebnosti průhonu bude dán zejména potřebou panujícího pozemku v době zřízení služebnosti, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Z uvedeného tedy plyne, že pokud byl rozsah služebnosti při jejím vzniku ujednáno na potřeby drobného zemědělce a ten po pár letech značně rozšíří např. své stádo krav, tak toto bude již v rozporu s původním ujednáním, neboť dojde ke značně vyššímu zatížení služebného pozemku.¹⁰⁷

V ustanovení § 1275 odst. 2 OZ sledujeme určité zákonné omezení této služebnosti, a to v případě, kdy je služebným pozemkem pozemek určený k plnění funkce lesa. Zákonnou definici pozemku určenému k plnění funkcí lesa nalezneme v ustanovení § 3 LesZ a jedná se tak o pozemky s lesními porosty a plochy, na kterých byly odstraněny lesní porosty za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, pokud nejsou širší než čtyři metry a pozemky, na kterých byly dočasně odstraněny lesní porosty na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů dle ustanovení § 13 citovaného zákona a dále zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdových komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství.¹⁰⁸ Za dobytek se pro účely daného ustanovení považují sudokopytníci, kteří jsou chováni pro hospodářské účely, kdy uvedu příklad – krávy, kozy, ovce, prasata apod.¹⁰⁹ Zajímavostí je, že se dle důvodové zprávy k OZ zákaz výslovně nevztahuje na koně, muly, osly, kteří jsou sice považováni za hospodářská zvířata, ale nepovažují se za dobytek. Je tomu tak proto, že zákonodárce myslel na moderní trendy využití koní k rekreaci a turistice.¹¹⁰

Z uvedeného tedy plyne jasný úmysl zákonodárce na ochraně lesních pozemků před poškozením způsobeným hnaným dobytkem ve veřejném zájmu. Pokud by tak došlo ke zřízení služebnosti průhonu dobytka přes pozemek, jež by byl dle lesního

¹⁰⁶ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 788.

¹⁰⁷ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 984.

¹⁰⁸ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1163, 1164.

¹⁰⁹ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 788.

¹¹⁰ Viz. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k § 1267 až 1298

zákonu pozemkem lesním, jednalo by se o porušení zákona a jednalo by se tak o absolutní neplatnost právního ujednání dle ustanovení § 588 OZ.¹¹¹

V druhé větě ustanovení § 1275 odst. 2 OZ nalezneme rovněž možný způsob zániku služebnosti průhonu, a to situaci, kdy se může stát, že služební pozemek, který byl zatížen služebností průhonu, bude v důsledku rozhodnutí orgánu veřejné moci prohlášen za pozemek určený k plnění funkce lesa a služebnost průhonu tak zanikne *ex lege*. Jelikož se však jedná o vyvlastnění *sui generis*, neboť orgán veřejné moci připraví oprávněného o vlastnické právo k služebnosti průhonu, vznikne oprávněnému nárok na náhradu v souladu s ustanovením § 1039 OZ.¹¹²

3.5.9. Služebnost cesty

Služebnost cesty obsažená v ustanovení § 1276 odst. 1 OZ zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoli vozidly. Bude se nejspíše jednat o jednu z nejužívanějších služebností vůbec.¹¹³ Specifickým znakem oproti dvěma předchozím služebnostem je, že tato služebnost umožňuje oprávněnému pohybovat se po cizím pozemku i motorovým vozidlem. Služebnost cesty rovněž obsahuje v souladu se zásadou logického argumentu *ad maiori ad minus* i právo plynoucí ze služebnosti stezky – chodit po cestě nebo užívat vozidla poháněná lidskou silou.¹¹⁴ Tato zásada je taktéž podpořena judikaturou Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 161/2013, který podpořil právo jezdit po služebném pozemku vozidly taženými lidskou silou, tak i právo přes služební pozemek přepravovat náklad.

Rozsah služebnosti cesty je dán potřebou panujícího pozemku, ovšem s ohledem na co nejmenší zátěž služebného pozemku. Z uvedeného opět plyne potřeba důkladné určitosti plošného vymezení v okamžiku smluvního zřízení této služebnosti.¹¹⁵

K otázce, kdo může užívat cestu z titulu věcného břemene – služebnosti svědčící vlastníku panující nemovitosti se vyjádřil i Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1870/2018, kdy stanovil, že: „*obsah věcného břemene – služebnosti stezky, mohou za určitých okolností vykonávat i jiné osoby než vlastník*

¹¹¹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 179.

¹¹² Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 984, 985.

¹¹³ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 791.

¹¹⁴ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 271.

¹¹⁵ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 790.

panující nemovitosti (např. osoby jemu blízké). Svědčí-li vlastníku nemovitosti služebnost cesty, pak od něj odvozují právo užívat zatížený pozemek k chůzi a jízdě ty osoby, které tak činí v souvislosti s hospodářským účelem, ke kterému panující nemovitost sloužila v době zřízení věcného břemene (bydlení vlastníka, pronájem bytů, podnikání, ale též návštěvy v obvyklém rozsahu), pokud se účastníci smlouvy o jeho zřízení nedohodli jinak. Jestliže panující nemovitost slouží podnikání, pak může být zatížený pozemek užíván k chůzi a jízdě i zaměstnancem vlastníka panující nemovitosti, ovšem jen v souvislosti s tím druhem podnikání, ke kterému by mohl věcné břemeno využívat vlastník panující nemovitosti. Pozemek v rozsahu jeho zatížení právem cesty může užívat i třetí osoba, sjednaná oprávněným k provedení stavebních prací na jeho pozemku.“

Z uvedeného práva cesty však neplyne požadavek, aby cesta byla veřejně přístupná, nicméně vlastník služebného pozemku může svůj pozemek oplotit a cestu zahradit bránou.¹¹⁶ Ostatně toto oprávnění vlastníka služebného pozemku směřující k ochraně práv z věcného břemene – služebnosti podpořil i Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 2941/2004, kdy je vlastník pozemku zatíženého věcným břemenem – služebností oprávněn požadovat po osobě z věcného břemene – služebnosti oprávněné, aby vykonávala své právo i za jiných okolností vlastníkem nově vytvořených, avšak takových, které výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu – služebnosti podstatně neztíží. Pokud by se tedy vlastník zatíženého pozemku rozhodl s ohledem na ochranu svého majetku oplotit svůj pozemek a opatřit jej bránou, musel by taktéž předat oprávněnému dostačující počet klíčů a zřídit zde i zvonek, aby se k oprávněnému mohly dostat návštěvy.

Pokud ohlédneme na odstavec druhý citovaného ustanovení OZ, zjistíme však, že ve služebnosti cesty není obsaženo právo průhonu, ačkoliv by se tak mohlo zdát z výše uvedeného užití argumentu *ad maiori ad minus*. Důvodem tohoto je skutečnost, že služebnost průhonu je pro služebný pozemek výraznější zátěží a většinou je k výkonu služebnosti průhonu třeba i širší cesty než pouhý průjezd.¹¹⁷ V souvislosti s tímto vyloučením služebnosti průhonu je vhodné taktéž uvést, že zde panuje stejná situace jako u předchozích dvou služebností, a to v tom ohledu, že ani jedna z nich neobsahuje právo vláčet přes služebný pozemek těžká břemena.

¹¹⁶ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 192.

¹¹⁷ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1165.

Smluvní strany jsou tak odkázány na to, aby si právo vláčet těžká břemena přes služební pozemek ujednaly výslovně.¹¹⁸

Odstavec třetí ustanovení § 1276 OZ stanovuje povinnost osoby, které přísluší služebnost cesty, aby poměrně přispívala k udržování cesty včetně jejích lávek a mostů. Vlastník je na druhou stranu povinen přispívat pouze v případě, kdy daná zařízení sám užívá. Komentované ustanovení tak navazuje na obecnou úpravu nákladů na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena dle ustanovení § 1263 OZ. S ohledem i na toto ustanovení je vlastník zatíženého pozemku povinen přispívat na opravy pouze v případě, kdy sám zařízení užívá.¹¹⁹ Thöndel zde upozorňuje na drobný rozdíl tohoto speciálního ustanovení obsaženého v ustanovení § 1276 odst. 3 OZ vůči obecnému vymezení v § 1263 OZ. Dle obecného stanovení nalezneme formulaci „oprávněná osoba nese náklad“ kdežto *a contrario* dle ustanovení služebnosti cesty „oprávněná osoba poměrně přispívá“. Pro případ, kdy by tak vlastník služebného pozemku dané zařízení užíval a nepřispíval by poměrně na jeho údržbu společně s oprávněným, bylo by třeba postupovat analogicky s ustanovením § 1263 OZ a vlastník, který by na zařízení nepřispíval, by se musel užívání zdržet. Pokud by tak osoba oprávněná ze služebnosti nesla náklady na údržbu sama, mohla by pak požadovat po vlastníku v souladu s ustanovením § 2991 OZ vrácení části plnění z titulu bezdůvodného obohacení.¹²⁰ Uvedenou povinnost přiměřeně přispívat na zachování a opravy věci však nemůžeme spojit s úplatným vznikem služebnosti cesty. Nejvyšší soud se k této otázce vyjádřil ve svém rozsudku sp. zn. 20 Cdo 1265/98, kdy judikoval, že v případě, kdy smlouva o zřízení věcného břemene neobsahuje žádný údaj o úplatnosti tohoto práva, pak se má za to, že bylo sjednáno bezúplatně, nicméně to nezprošťuje oprávněného z věcného břemene povinnosti nést přiměřené náklady na zachování a opravu nemovitosti, kterou užívá.¹²¹

V souvislosti s právem cesty bych zde rád zmínil problematiku nezbytné cesty, která s danou služebností souvisí, což je dáno i zákonnou dikcí § 1029 odst. 2 OZ, neboť dle tohoto ustanovení může soud nezbytnou cestu povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími,

¹¹⁸ SPÁČIL, Jirí. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 191.

¹¹⁹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 191.

¹²⁰ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s.791, 792.

¹²¹ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s 272.

a to i jako služebnost. Z uvedeného tedy plyne, že v případě, kdy existuje určitá nemovitá věc, na které není umožněno řádně hospodařit nebo ji řádně užívat, a zároveň tato nemovitost není v dostatečné míře spojená s veřejnou cestou, lze tento nedostatek spojení s veřejnou cestou překlenout zřízením služebnosti k služebnímu pozemku, přes který by měl vlastník přístup ke své nemovité věci.¹²² Z textu zákona však neplyne jako prvotní řešení právě institut služebnosti, ale jako obligační právo. Nicméně z praktického hlediska i z hlediska judikatury Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 999/2014 bude povolení nezbytné cesty formou služebnosti pravidlem, a to z prostého důvodu, neboť pokud by došlo ke změně osoby vlastníka služebné nebo panující nemovitosti, nebyla by zde jistota, zda by nezbytná cesta existovala i nadále. Soud pak toto právo odpovídající služebnosti nezbytné cesty, které je spojeno s vlastnictvím nemovité věci, zřídí jako služebnost *in rem* dle judikatury Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2909/2016.¹²³ Spáčil v uvedené situaci rovněž připomíná skutečnost, že soud nezbytnou cestu nezřídí v případě, kdy pozemek není zcela nepřístupný a je na něm možnost spojení s veřejnou cestou, a dále ani v případě, kdy by si vlastník pozemku chtěl pouze ulehčit přístup ke své nemovitosti.¹²⁴

3.5.10. Náhradní plocha pro výkon služebnosti

V této kapitole se budu věnovat ustanovení § 1277 OZ, které je společným ustanovením pro pozemkové služebnosti stezky, průhonu a cesty, a plyne z něj, že plocha pro výkon služebnosti stezky cesty nebo průhonu musí být přiměřená potřebě a místu. Přiměřenost se bude vždy řídit dle obvyklých zvyklostí na daném místě, ale především druhem služebnosti, která byla zřízena.¹²⁵ Hledisko přiměřenosti budou zkoumat především smluvní strany, na nichž bude, aby se dohodly na tom, kudy na pozemku výkon dané služebnosti povede. Je tedy důležité, aby smluvní strany vybraly vhodnou plochu pro cestu na služebném pozemku, neboť pokud by cesta nebyla způsobitelná k užívání od počátku zřízení služebnosti, jednalo by se dle ustanovení § 580 odst. 2 OZ o neplatné právní jednání z důvodu

¹²² Srov. DVOŘÁK, J. – SRBOVÁ, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 96.

¹²³ Srov. SPÁČIL, J. – KRÁLÍK, M. – HAVLÍK, D. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 197-202.

¹²⁴ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku.* V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 196.

¹²⁵ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář.* V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 197.

počáteční nemožnosti plnění.¹²⁶ Pokud by však vlastník služebného pozemku nabyt domnění, že došlo k zásadní změně poměrů na služebném pozemku, než ze kterých smluvní strany vycházely při zřízení služebnosti, mohl by se domáhat určovací žalobou s odkazem na ustanovení § 1299 odst. 2 OZ, aby soud určil, že cesta určená k výkonu služebnosti má vést přes služební pozemek v jiném místě tak, aby to vlastníka méně zatěžovalo. Uvedenou možnost ochrany vlastníka posuzoval Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 651/2018.

V druhé větě citovaného ustanovení § 1277 OZ je řešena situace, kdy se stezka, cesta nebo průhon stanou neschůdnými v důsledku nějaké náhody a s tím spojené právo domáhat se vykázání náhradní plochy, než bude situace uvedena v předešlý stav. Náhodou se pak rozumí např. pád stromů, zemětřesení, povodně nebo i jednání třetí osoby, kterou může být ale i sám vlastník zatíženého pozemku v případě, kdy vyvstane potřeba na trase vymezené k služebnosti provést naléhavé zemní práce. Z uvedeného, kdy je vlastník povinen poskytnout náhradní plochu k výkonu služebnosti, plyne, že se jedná o situaci, která je k tíži vlastníka služebného pozemku.¹²⁷ Povinnosti vykázat náhradní plochu by se vlastník zatíženého pozemku zprostil v případě, kdy by nastalý stav byl výsledkem zanedbání údržby cesty a jejích zařízení osobou oprávněnou dle ustanovení § 1263 odst. 3 OZ.¹²⁸

Důležité je však zmínit, že vyvstane-li povinnost vykázat náhradní plochu, jedná se o povinnost dočasnou a hovoříme o jakémsi provizoriu, které bude dočasně naplňovat obsah dané služebnosti. Někdy však toto provizorní řešení není možné s ohledem na trvalou změnu služebné nemovité věci např. vlivem povodně, a tak by se vlastníku služebné věci nabízelo řešení v podobě omezení či zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu dle ustanovení § 1299 odst. 1 OZ.¹²⁹

Závěrem k této podkapitole je dobré zmínit, že tento institut předpokládá dohodu mezi vlastníkem a oprávněným, neboť pokud by k dohodě nedošlo, muselo by se přistoupit k řešení tohoto sporu soudní cestou. Oprávněný ze služebnosti musí

¹²⁶ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1168, 1169.

¹²⁷ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 794.

¹²⁸ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář.* V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 198.

¹²⁹ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 794, 795.

mít taktéž na paměti, že mu ze zákona není dovoleno, aby začal užívat svévolně jezdit přes služební pozemek jinudy.¹³⁰

3.5.11. Právo pastvy

Právo pastvy je institutem, který znala historicky již právní úprava ABGB z roku 1811 a dnešní dikce tohoto ustanovení je velice podobná své historické předloze.¹³¹ V aktuální platné úpravě OZ nalezneme tento institut upraven v ustanoveních § 1278 až § 1282. Jelikož je tato služebnost upravena poměrně rozsáhle oproti ostatním služebnostem, a to v pěti ustanoveních, vzbudilo to jistou vlnu kritiky, přičemž se k tomu vyjádřil například Křeček, který upozorňoval na zvýšenou pozornost věnovanou právě tomuto institutu na úkor některým tématům, která by se v OZ měla objevit, avšak se tak nestalo.¹³²

Jedná se o další druh pozemkové služebnosti, který zajišťuje oprávněné osobě právo na pasení svých zvířat na cizím služebném pozemku. Důvodová zpráva k OZ nám sděluje význam práva pastvy, a to zejména pro „*drobné chovatele a menší farmy, zvláště v horských a podhorských oblastech, kteří nevládnou dostatečně velké pozemky, zvláště jde-li o chov ovcí nebo koz. Vedle těchto důvodů je třeba zmínit i ekologická hlediska: pravidelné pasení a návazná péče o pastviny mají význam i pro životní prostředí; zabraňuje se tím zarůstání planin a horských luk hlohem, břízou, vrbou nebo podobnými náletovými dřevinami a pomáhá se tak uchovat krajinný ráz.*“¹³³

Je žádoucí, aby se smluvní strany dohodly na rozsahu a čase pastvy a druhu a počtu dobytka při zřízení práva pastvy. V úvodním ustanovení práva pastvy v § 1278 OZ nalezneme úpravu situace, kdy se na těchto záležitostech, týkajících se druhu a počtu dobytka a času a rozsahu pastvy, smluvní strany nedohodly. V tomto ustanovení se při výše vyskytnuvších nedostatcích uvádí ochrana pokojné desetileté držby, tzn. že se bude vycházet ze stavu, který tu panoval posledních deset let.¹³⁴ Až v případě, kdy by nešlo daný problém vyřešit dle pokojného stavu za posledních deset let a určit, o jaký rozsah a čas pastvy nebo druh a počet dobytka se má při pastvě jednat, poté přijde na řadu užití následujících ustanovení OZ, které

¹³⁰ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 990.

¹³¹ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1169.

¹³² ELIÁŠ, Karel. K článku JUDr. Stanislava Křečka „*Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku*“. *Bulletin advokacie*, 2008, č. 9, s. 22-25.

¹³³ Viz. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k § 1267 až 1298.

¹³⁴ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 273.

se věnují jak druhu zvířat, počtu zvířat, době pastvy a rozsahu práva pastvy.¹³⁵ Ustanovení § 1278 OZ je tak ve vztahu k dalším navazujícím řešením ustanovením subsidiárním.

V následujícím ustanovení § 1279 OZ spatřujeme na který druh zvěře se právo pastvy vztahuje. Dle citovaného ustanovení se tak právo pastvy vztahuje na veškerý druh hospodářských zvířat s výjimkou prasat a drůbeže. Rovněž zde nalezneme výluku pro nadměrně znečištěnou, nemocnou zvěř nebo i zvěř cizí, která je z pastvy vyloučena. Tento výčet výjimek je v zákoně uveden proto, aby nedocházelo k nadměrnému zatěžování služebného pozemku, a především je zde pamatováno na ochranu zvěře vlastníka služebného pozemku, pokud nějakou na služebném pozemku má.¹³⁶ V druhém odstavci vybraného ustanovení pak nalezneme zákaz lesní pastvy, který mj. plyne i přímo z lesního zákona, konkrétně ustanovení § 20 odst. 1 písm. n) LesZ. Pokud si zde vzpomeneme na kapitolu 3.5.8. Služebnost průhonu, můžeme zde vidět podobný zákaz, jako byl řešen v uvedené kapitole, nicméně zde máme trochu odlišný výklad pojmu dobytek. Zákaz lesní pastvy se totiž dle LesZ vztahuje i na pastvu koní, kteří mají z práva průhonu udělenou výjimku. Obé ustanovení je však třeba vnímat tak, že hlavním smyslem těchto zákazů u služebnosti průhonu nebo práva pastvy je zabránění poškozování lesů.¹³⁷ V souvislosti s tímto zákazem uvádí Šarman ve svém přehledu z judikatury věcných práv důležitý rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 225/2006, kdy Nejvyšší soud rozhodl, že věcné břemeno – služebnost, nelze zřídit v rozporu s veřejnoprávními předpisy, neboť pokud je zákonem zakázán určitý způsob využití pozemku, nelze k němu zřídit věcné břemeno - služebnost s obsahem odpovídajícím zakázanému využití.¹³⁸

Ustanovení § 1280 OZ určuje počet paseného dobytka, pokud tak nečinily smluvní strany v rámci dohody. Opětovně zde nalezneme přihlídnutí k desetileté pokojné držbě. Pokud tedy neexistuje žádná dohoda o počtu paseného dobytka, je rozhodný průměr za první tři léta pastvy, pokud je tento počet zřejmý. Zde však Kindl uvádí problém tkvící v nejasnosti textu zákona, neboť není postaveno na jisto, které tři roky zákonodárce myslel. Prvním případem může být myšlena doba

¹³⁵ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 199.

¹³⁶ Srov. THONDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 797.

¹³⁷ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání*. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1170.

¹³⁸ ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv. 2., aktualiz. a rozš. vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. s. 488.

prvních tří let z desetileté pokojné držby v souladu s ustanovením § 1278 OZ. Druhým případem však může být doba prvních tří let od nabytí práva pastvy. Tato situace však znamená, že pokud právo pastvy nabyl oprávněný před delším časovým obdobím a v průběhu let se počet jeho paseného dobytka bude měnit, bude rozhodným stav v prvních třech letech z daného desetiletého období, i když to může být historicky již několik desítek let zpětně.¹³⁹ K tomuto způsobu výpočtu se přiklánějí i ostatní autoři, neboť dle jejich názoru výpočet dle průměrného počtu dobytka v období prvních třech roků bude nejlépe reflektovat obsah původně nabytého práva.¹⁴⁰ Do počtů se dle odst. 2 citovaného ustanovení nezahrnují sající mláďata.

Předposledním ustanovením upravující právo pastvy je dále § 1281 OZ, které upravuje dobu pastvy. Uvedené ustanovení však stanovuje podmínku, že doba pastvy se řídí místní zvyklostí, aniž by toto bylo více specifikováno a zároveň nesmí pasením docházet k omezení nebo ztížení řádného hospodaření na služebném pozemku. Pasení by tak mělo probíhat v daném ročním období, ve kterém mohou být zvířata na pozemku pasena a taktéž by měla být stanovena doba, po kterou bude pastva probíhat s přihlédnutím k přírodním podmínkám v dané oblasti.¹⁴¹ S tímto neurčitým výkladem je ale spojen problém, že vždy nemusí být jasné, co se do určitých místních zvyklostí ještě řadit bude a co už ne, nebo zda vůbec nějaká zvyklost v daném místě existuje.¹⁴²

Závěrečné ustanovení uzavírající tuto podkapitolu o právu pastvy nalezneme v § 1282 OZ, které se opět užije podpůrně v případě, kdy nedošlo k dohodě smluvních stran nebo nelze vycházet z pokojné desetileté držby v souladu s ustanovením § 1278 OZ. Smyslem ustanovení § 1282 OZ je určení rozsahu práva pastvy společně s prevencí škod, které mohou pasením se dobytka nastat.

V odstavci prvním citovaného ustanovení je uvedena výlučka z jiného užívání služebného pozemku než k pastvě dobytka, pokud není dohodnuto jinak. Oprávněný je tak oprávněn k pasení svého dobytka na oprávněném pozemku a může za svými zvířaty vstupovat takovým způsobem, aby byl šetřen služební pozemek. Nicméně pokud není jiné dohody, nedisponuje již oprávněním přes

¹³⁹ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 274.

¹⁴⁰ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 994.

¹⁴¹ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1171.

¹⁴² KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 206.

služebný pozemek přejíždět na další pozemek, nebo ze služebného pozemku získávat luční traviny, jeteloviny, obilniny apod. sečením nebo odebírat z pozemku vodu.¹⁴³ Ve větě druhé pak spatřujeme možnost vlastníka služebného pozemku pást na pozemku rovněž i svá zvířata, nicméně ustanovení je dispozitivního charakteru, a tak se obě strany mohou dohodnout na vyloučení vlastníka služebného pozemku ze spoluužívání. Pokud by však vlastník pozemek spoluužíval s oprávněným, je s tím spojena povinnost vlastníka pozemku, tedy toho, kdo je služebností obtížen, aby poměrně přispíval na náklady na zachování spoluužívané věci v souladu s ustanovením § 1263 OZ.¹⁴⁴

V druhém odstavci je obsažena prevence přecházení vzniku škod na služebném pozemku, ale i na zařízeních, jež se na služebném pozemku mohou nacházet. Je tak na oprávněném, aby dle svého uvážení a na své náklady zajistil dostatečné hlídání svého paseného dobytka. Pokud by oprávněný tuto povinnost zanedbal a pasený dobytek by na služebném pozemku způsobil škodu, vznikla by tak oprávněnému ze služebnosti povinnost vzniklou škodu nahradit v souladu s ustanovením § 2913 OZ a dle mého názoru by připadalo rovněž v úvahu užití ustanovení § 2933 OZ o škodě způsobené zvířetem.¹⁴⁵

3.6. Osobní služebnosti dle OZ

V předchozích podkapitolách bylo pojednáváno o služebnostech pozemkových. Nyní se však zaměřím na služebnosti osobní, které svou úpravu nacházejí v pátém pododdílu v ustanoveních § 1283 až § 1298 OZ. Rozdílně oproti pozemkovým služebnostem, zde u služebností osobních právo odpovídající služebnosti svědčí určité oprávněné osobě, u které není třeba, aby byla jakýmkoli způsobem spojena s vlastnictvím určité věci, jako tomu je právě u pozemkových služebností.¹⁴⁶ U všech osobních služebností uvedených v pátém pododdílu OZ však zákon nevylučuje, aby byly zřízeny rovněž i jako pozemkové služebnosti, byť se primárně jedná o osobní služebnosti.¹⁴⁷ Zřízení služebnosti ve prospěch určité konkrétní osoby, ať už fyzické nebo právnické, představuje pro vlastníka služebné věci větší

¹⁴³ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1281, 1282.

¹⁴⁴ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 801.

¹⁴⁵ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 207.

¹⁴⁶ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 274.

¹⁴⁷ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 997.

zásah a z tohoto důvodu je u osobních služebností vyloučen převod na odlišnou osobu.¹⁴⁸ Z uvedeného však neplyne, že by společně s osobou oprávněnou z osobní služebnosti nemohla v domě, ke kterému je zřízeno právo užívání, žít i rodina oprávněného.¹⁴⁹ Zákaz převodu osobní služebnosti na jinou osobu dle ustanovení § 1265 odst. 2 OZ společně s tradičním omezením trvání osobní služebnosti do doby smrti fyzické osoby nebo zániku právnické osoby, je jistou zárukou a ochranou pro vlastníka služebné věci.¹⁵⁰

Z osobních služebností upravených v OZ tak bude dále pojednáváno o právu užívacím, právu požívacím a služebnosti bytu. Tento výčet osobních služebností obsažený v OZ není výčtem taxativním, jako tomu je u pozemkových služebností a lze tak zřídit i jiné, zákonem výslovně neupravené osobní služebnosti.¹⁵¹

3.6.1. Užívací právo

Užívací právo neboli *usus* je první upravená osobní služebnost a nalezneme ji v ustanoveních § 1283 až § 1284 OZ. Služebností užívacího práva se dle ustanovení § 1283 OZ oprávněnému poskytuje právo užívat cizí věc pro vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Oprávněným v našem případě tak bude buďto fyzická nebo i právnická osoba. Cizí věci pak budeme rozumět nejčastěji nemovitou věc, nicméně zde není vyloučeno, aby obsahem práva užívacího byla i věc movitá, typicky se může jednat o osobní automobil nebo i věc nehmotnou, kterou OZ rozumí dle ustanovení § 496 odst. 2 práva, ale i jiné věci, které nemají hmotnou podstatu, kdy jako příklad uvádím ochrannou známku.¹⁵² V souladu se zákonem by bylo rovněž zřízení užívacího práva k zužitelným zastupitelným věcem, o kterých však bude podrobněji pojednáno v části 3. 6. 3. této práce.

Oprávněnému dovoluje užívací právo užívat zatíženou věc jakýmkoli způsobem, ať už pro svou výlučnou potřebu, nebo i potřebu své domácnosti, s tím, že musí mít stále na paměti šetření podstaty služebné věci. Z výkladu užívání cizí věci jakýmkoli způsobem plyne v porovnání s pozemkovými služebnostmi výhodnější postavení pro oprávněného, co do rozsahu užívání, který tak není

¹⁴⁸ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 274.

¹⁴⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 194.

¹⁵⁰ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 275.

¹⁵¹ Tamtéž.

¹⁵² Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 998.

omezen pouze na některé možné způsoby využití cizí věci, jako tomu je typicky u služebností pozemkových.¹⁵³ Pokud bychom hledali zákonnou definici uživatelské domácnosti, v OZ ji nenalezneme, a tak je třeba vycházet z toho, že při užívání cizí věci pro potřebu své domácnosti je nutné cizí věc užívat přiměřeně, aby nedocházelo k nadměrnému zatěžování povinného ze služebnosti.¹⁵⁴

Druhá věta citovaného ustanovení pak výslovně zamezuje uživateli samovolně rozšířit služebnost užívání, pokud se po jejím zřízení změní jeho potřeby. Z uvedené dikce by však plynula sporná situace, kdy by oprávněný uzavřel smlouvu o zřízení služebnosti užívání bytu a následně s odstupem času by spolu s ním v daném bytě začala žít manželka a děti. Pokud bychom dané ustanovení vykládali doslovně, znamenalo by toto užívání bytu manželkou a dětmi nedovolené rozšiřování služebnosti. Daná situace by však takový následek neměla, neboť potřebami oprávněného musíme rozumět i ty, které bylo možné předpokládat v době zřízení služebnosti a tuto myšlenku podpořil svou judikaturou i Vrchní soud, kdy ve svém rozsudku sp. zn. 2 Cdo 54/93 judikoval, že oprávněný z věcného břemene bydlení (totožné s dnešní služebností užívání bytu) je oprávněn umožnit bydlení svému manželovi a nejedná se tak o nedovolené rozšíření jejich práv z věcného břemene – služebnosti.¹⁵⁵

V následujícím ustanovení o právu užívacím v § 1284 OZ nalezneme úpravu práv a povinností vlastníka užívané věci. Dle zmíněné úpravy náleží vlastníku věci všechny užítky, které může brát, aniž by krátil práva uživatele. Vlastník věci taktéž nese všechny závady věci a musí ji udržovat v dobrém stavu. Pokud by však náklady přesahovaly užitek, který vlastníkovu zbývá, musel by uživatel i tyto zvýšené náklady nést nebo od užívání upustit.

Pokud jde o definování užitku, nalezneme tuto definici v ustanovení § 491 odst. 2 OZ, kdy je užitekem vše, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy. Užitekem je nicméně i plod, takže vlastníkovu věci náleží i plody ovocných stromů, které se na služebném pozemku nacházejí a oprávněný a jeho domácnost tyto plody nezkonsumuje.¹⁵⁶ Dikce, že vlastník nese všechny závady věci znamená pro vlastníka věci povinnost spočívající v hrazení daně z nemovité věci a plnit další

¹⁵³ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1172-1174.

¹⁵⁴ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 804, 805.

¹⁵⁵ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 999.

¹⁵⁶ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1176.

břemena váznoucí na věci, kdy typickým příkladem bude zástavní právo.¹⁵⁷ Povinnost vlastníka věci spočívající v udržování věci v dobrém stavu vychází z teorie, že vlastník ze své věci získává užítky i při zohlednění práva uživatele a je tedy na něm, aby tento zisk užil právě k údržbě a k opravám služebné věci.¹⁵⁸ Thöndel zde uvádí, že na vztahy mezi vlastníkem věci a oprávněným je v tomto případě možné užít přiměřeně *per analogiam* i úpravu nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem obsaženou v ustanoveních § 2208 a násl. OZ.¹⁵⁹ K této použitelnosti zákonných ustanovení o vztazích mezi nájemcem a pronajímatelem na právní vztahy mezi oprávněným ze služebnosti a vlastníkem služebné věci se vztahuje i judikatura Nejvyššího soudu pod sp. zn. 22 Cdo 3576/2017, která tuto použitelnost potvrzuje.

Pokud by však nastala situace, že by náklady za údržbu služebné věci značně převyšovaly užitek, který ze služebné věci vlastník má, musel by se oprávněný rozhodnout, zda-li ponese tuto navýšenou část nákladů anebo od užívání služebné věci upustí a služebnost užívání by tak zanikla.¹⁶⁰

3.6.2. Poživací právo

Poživací právo neboli *ususfructus* je právem poživatele, které mu umožňuje užívat cizí věc *ius utendi* a brát z ní plody a užítky *ius fruendi*. Zákonnou úpravu této služebnosti nalezneme v OZ v ustanoveních § 1285 až § 1293. S poživacím právem je spojen i daleko větší rozsah užívání cizí věci než u práva užívacího, neboť vlastníkovi věci v tomto případě zbývá pouhé „holé vlastnictví“. Pod pojmem holé vlastnictví si představme, že poživatel má téměř identický rozsah práv jako vlastník věci a vlastník je proto vyloučen z užívání své věci, přičemž ani nemá nárok na braní plodů a užiteků z věci. Jediným omezením pro poživatele u této služebnosti je povinnost šetřit podstatu věci, načež tato povinnost je dále podrobněji upravena v ustanovení § 1288 OZ.¹⁶¹ Vlastník je tak pouhým držitelem služebné věci, nicméně má stále možnost svou služebnou věc zatížit zástavním právem nebo ji zcizit. Poživatel je pak na druhou stranu oprávněn

¹⁵⁷ Srov. HAVLÍK, D. – SPÁČIL, J. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1355.

¹⁵⁸ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 213.

¹⁵⁹ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 807.

¹⁶⁰ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 1002.

¹⁶¹ Srov. HAVLÍK, D. – SPÁČIL, J. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1355.

služebnou věc pronajmout nebo propachtovat třetí osobě.¹⁶² V souvislosti s možností poživatele přenechat služebnou věc do pronájmu vznikla sporná situace, kdy nebyl jasný osud tohoto poživacího práva v případě, kdy dojde k zániku služebnosti poživacího práva. Většina autorů zaměřující se na tuto problematiku je toho názoru, že v případě zániku služebnosti poživatelem ujednaný nájem nebo i pacht nezaniknou, a práva a povinnosti pronajímatele nebo propachtovatele přechází na vlastníka věci, která je služebností zatížena. Tento názor autoři opírají o starší, nicméně stále použitelnou judikaturu Nejvyššího soudu Československé Republiky sp. zn. Rv II 205/28, dle které je možno přenechat jinému výkon služebnosti požívání.¹⁶³

Pokud bychom chtěli vymežit, co může být předmětem poživacího práva, tak tím může být jakákoliv věc, u které je výkon tohoto práva umožněn, včetně i zužitelných zastupitelných věcí, které mimo jiné mohou být předmětem i práva užívacího.¹⁶⁴ Zužitelnými zastupitelnými věcmi mohou být např. obilí v silu nebo náhradní díly ve skladu. Principem tohoto je, že uživatel i poživatel mohou s těmito věcmi nakládat dle jejich uvážení a ke konci tohoto užívání postačí, aby vrátili věci téhož druhu ve stejném množství. Tento právní vztah upravený v ustanovení § 1294 OZ nazýváme jako *quasi-ususfructus*.¹⁶⁵ Pokud bychom nahlédli i do následujícího ustanovení § 1295 OZ tak zjistíme, že lze zřídit užívací nebo poživací právo rovněž k jistíně uložené na úrok, kterou může být pohledávka z úvěru. Oprávněný by pak měl pouze právo na tento úrok, který by tvořil výnos z jistiny.¹⁶⁶

Plodem se dle ustanovení § 491 odst. 1 OZ rozumí to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, ať už s přičiněním člověka nebo ne. Jak je ze slova plod patrné, bude se např. jednat o plod ovocného stromu. Užitek je pak dle odst. 2 citovaného ustanovení to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy. Jako příklad užitku bych uvedl zřejmě nejčastěji užívaný užitek, a to příjem z nájmu.¹⁶⁷

¹⁶² Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 809.

¹⁶³ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání*. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1179, 1180.

¹⁶⁴ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 1004.

¹⁶⁵ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 195.

¹⁶⁶ Tamtéž.

¹⁶⁷ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 217.

V druhém ustanovení týkajícího se poživacího práva v § 1286 OZ máme upravenou výjimku z pravidla obsaženého v ustanovení § 1285 OZ, neboť na skrytou věc nalezenou v pozemku nemá poživatel právo. Pokud by se nejednalo o skrytou nalezenou věc – poklad, věc by náležela jako výnos služebné věci poživateli.¹⁶⁸

Ustanovením následujícím je § 1287 OZ, jehož úprava řeší případné závady na věci a s věcí spjaté náklady. Za závady nicméně nepovažujeme nějaké faktické poškození věci, ale právní zatížení služebné věci např. věcnými břemeny nebo zástavním právem. Z uvedené dikce tedy plyne, že je poživatel povinen hradit tyto závady na věci, jejichž splatnost nastala ke dni zřízení služebnosti. Poživatel tak bude povinen hradit úvěr nebo úroky z hypotéky, případně je rovněž povinen nést náklady, bez kterých by plodů a užitků služebné věci nedosáhl.¹⁶⁹ V případě, kdy by mohlo poživací právo způsobit újmu při uspokojení zástavního věřitele, soud by při výkonu rozhodnutí prodejem zástavy rozhodl rovněž o zániku poživacího práva dle judikatury Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 3178/2016.¹⁷⁰ Při řešení nákladů na služebnou věc pak bude na poživateli, aby zajistil obvyklou údržbu, případně opravu služebné věci nebo i pojištění proti škodám, aby věc mohla nadále přinášet plody a užitky, kdy tak činí v souladu s ustanovením § 1288 OZ.¹⁷¹

Jak je předestřeno v odstavci výše, následující ustanovení § 1288 OZ řeší hospodaření poživatele se služebnou věcí, kdy dikce tohoto ustanovení nařizuje poživateli, aby věc udržoval ve stavu, v jakém ji převzal a zároveň je povinen hradit obvyklé udržovací náklady na věc i na její obnovu a hradí rovněž pojištění proti případným škodám. Rozhodným je pro poživatele stav věci v době, kdy věc převzal. Pokud by tento stav nešel určit, uplatnili bychom vyvratitelnou domněnku prostřední jakosti obsaženou v ustanovení § 1292 OZ, dle které se má za to, že věc byla v době převzetí prostřední jakosti a její stav umožňoval řádné užívání věci. Z uvedeného tak vyplývá, že bude v zájmu obou účastníků tohoto právního vztahu, aby k okamžiku převzetí věci vyhotovili zápis, ve kterém bude řádně uveden stav věci.¹⁷² Druhá věta ustanovení § 1288 OZ počítá s běžným a předpokládaným

¹⁶⁸ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1180.

¹⁶⁹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář.* V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 225, 226.

¹⁷⁰ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1181.

¹⁷¹ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 814.

¹⁷² Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 1008, 1009.

opotřebením, ke kterému v souvislosti s užíváním věci dojde. Zákon tak zprošťuje poživatele odpovědnosti za zmenšení hodnoty věci v případě jejího řádného užívání anebo v případě, že ke škodě došlo působením vyšší moci. Je tak vždy nutné zkoumat, zda vznik škody na služebné věci je důsledkem zanedbání péče poživitelem.¹⁷³

Následující dvě rozebírané ustanovení obsažené v § 1289 a § 1290 OZ věnují svou pozornost provádění stavebních prací na služebné věci. První z uvedených ustanovení se užije v situaci, kdy vyvstane potřeba provést nutné stavební práce z důvodu stáří stavby nebo i náhody, např. živelnou událostí. Tyto stavební práce by tak dle citovaného ustanovení měl provést vlastník služebné věci, i když je vlivem služebnosti požívání podstatně omezen v dispozici se svou věcí. V případě, že by však vlastník stavební práce provést nemohl nebo dokonce nechtěl, je poživatel oprávněn tyto práce provést sám a po skončení požívání se domáhat náhrady za ně.¹⁷⁴ Pokud by vlastník měl v úmyslu stavební práce provést, je pak povinen poživatele na tyto práce upozornit a může po něm požadovat úplatu do míry, o kterou se požívání věci zlepšilo.

V souladu s ustanovením § 1290 OZ je pak poživatel povinen prováděné stavební práce snášet, i když nejsou nutné, avšak nesmí být omezeno jeho poživací právo. Jeho povinnosti tyto práce snášet se však nezproští ani za předpokladu, kdy by mu nimi byla způsobena nějaká újma, vznikne mu tak nárok za vlastníkem, aby mu vzniklou škodu nahradil.¹⁷⁵

Věc však nemusí být vždy v havarijním stavu, aby na ní mohlo docházet ke stavebním úpravám. Dle ustanovení § 1291 OZ může poživatel sám i bez souhlasu vlastníka provést stavební úpravy na věci, které zlepší její udržitelnost, nebo díky nim zvýší výnos z věci. Může se tak jednat například o modernizaci prostor, nikoli o pouhou údržbu prostor, kterou poživateli příkazuje zákon. Poživatel je při těchto úpravách limitován tím, aby nezasáhl do podstaty věci, kterou je v souladu s ustanovením § 1285 povinen šetřit. Poživatel pak po provedení zlepšení věci může po vlastníkovu požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud dané zlepšení bude mít přínos i pro vlastníka.¹⁷⁶ V případě, kdy by se poživatel rozhodl

¹⁷³ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 228.

¹⁷⁴ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 818.

¹⁷⁵ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 278.

¹⁷⁶ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání*. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1184, 1185.

vynaložit na věc náklady pouze pro zkrášlení věci, a nikoliv pro její zlepšení, mohl by v souladu s ustanovením § 998 OZ žádat pouze to, o kolik se zvýšila obvyklá cena věci.¹⁷⁷

Závěrem této podkapitoly o poživacím právu bych stručně dodal, jak se bude postupovat v případě vypořádání při zániku požívání, neboť podrobnější přehled zániku služebností bude rozebírán v kapitole šesté této práce. Dle dikce ustanovení § 1293 OZ se při skončení požívání stane vlastník věci též vlastníkem plodů, které nebyly ke skončení požívání odděleny, neboť ty jsou stále součástí věci. Vlastník má však dle věty druhé citovaného ustanovení povinnost nahradit poživateli vše, co vyložil na jejich získání.¹⁷⁸ Bude se tak jednat o skutečně vzniklé náklady, které byly potřeba k zisku daných plodů, tj. zejména hnojiva, vynaložená práce, a to dle ustanovení § 997 OZ týkajícího se nákladů poctivého držitele. Na druhou stranu plody, které byly odděleny do okamžiku skončení požívání, zůstávají nadále poživateli. Právem poživatele na jiné užitky podle doby trvání požívání pak zákonodárce řeší situaci poměrného rozdělování užitků z věci, kdy se přihlíží k době, po kterou požívání trvalo bez ohledu na splatnost.¹⁷⁹ Pro snadnější pochopení by se tak jednalo např. o situaci, kdy by bylo sjednáno nájemné s roční splatností a zánik požívání by nastal v polovině roku, přičemž by vlastník i poživatel obdržel každý polovinu nájemného.

3.6.3. Společná ustanovení osobních služebností

Předmět této kapitoly byl již nastíněn v předešlých podkapitolách, kdy jsem již zmiňoval, že dle ustanovení § 1294 OZ lze zřídit jak užívací, tak poživací právo k zužitelným zastupitelným věcem, které jsou za normálních okolností z užívání nebo požívání vyloučeny, neboť v tomto případě dochází ke změně podstaty služebné věci.¹⁸⁰ Definici věcí zužitelných bychom pak museli hledat v ustanovení § 500 OZ.

V uvedeném případě tak hovoříme o tzv. *quasi-ususfructu*, kdy předmětem užívacího nebo poživacího práva není věc jako taková, ale její hodnota a vlastníkovu věci tak vzniká pohledávka na vrácení věcí stejného druhu, jakosti a stejné hodnoty.

¹⁷⁷ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 823.

¹⁷⁸ Srov. HAVLÍK, D. – SPÁČIL, J. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář.* 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1358.

¹⁷⁹ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 1015, 1016.

¹⁸⁰ Srov. HAVLÍK, D. – SPÁČIL, J. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář.* 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1358.

Jako příklad věci, které mohou být předmětem tohoto vztahu uvedu různé druhy obilnin ve skladech, nebo i peníze, kdy se bude jednat o bezúročný vztah.¹⁸¹

V následujícím ustanovení § 1295 OZ je řešena situace možného zřízení užívacího nebo poživací práva k jistně uložené na úrok, o které v této práci bylo již stručně pojednáváno v kapitole věnované poživacímu právu. Nicméně vzhledem ke specifčnosti úpravy tohoto institutu zde nebude daný okruh podrobněji rozebírán a uvedu jen jeho hlavní význam, který spočívá v možnosti získávat plody ve formě úroků ze služebné věci, kterou jsou peníze uložené jako jistina. Není zde rovněž vyloučeno, aby se jednalo o vkladovou knížku nebo cenný papír.¹⁸²

Poslední společné ustanovení osobních služebností řeší v § 1296 OZ právo vlastníka domáhat se zajištění podstaty v případě hrozícího nebezpečí pro služebnou věc. Vlastník tak může po poživateli požadovat úhradu jistoty dle ustanovení § 2012 a násl. OZ. Jedná se tedy o povinnost poživatele zřídit zástavní právo nebo ručení, přičemž vlastník věci je s ohledem na rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky sp. zn. Rv I 372/43, omezen ve volbě, kterého ze způsobů zajištění jistoty bude užito a volba tak náleží dlužníku – uživateli nebo poživateli. Dle věty druhé citovaného ustanovení se může vlastník domáhat vydání věci za slušné odbytné v případě, kdy nebyla uživatelem nebo poživatelem poskytnuta jistota. Vlastník se tak může bránit podáním žaloby na vyklizení věci.¹⁸³

3.6.4. Služebnost bytu

Tato podkapitola osobních služebností se zaměřuje na služebnost bytu, již zákonnou úpravu nalezneme v ustanoveních § 1297 a § 1298 OZ. Dle prvního z uvedených ustanovení se dozvídáme, že platí vyvratitelná domněnka, že se na služebnost bytu hledí jako na služebnost užívání. Tato služebnost je tak vázána na byt, který je částí domu a je způsobilý zajišťovat bytové účely. Podrobnější definici pojmu byt bychom poté našli v ustanovení § 1159 OZ, dle kterého se jedná o prostorově oddělenou část domu a rovněž v ustanovení § 2236 OZ, které definuje byt jako místnost nebo soubor místností, jež jsou součástí domu a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.¹⁸⁴ S ohledem na rozsah užívacího práva k bytu se pak

¹⁸¹ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 1016, 1017.

¹⁸² Srov. THONDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 829, 830.

¹⁸³ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 279.

¹⁸⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 258.

může tato služebnost vztahovat i na prostory nebytové, které souvisí s užíváním bytu. Může se jednat např. o půdu nebo garáž.¹⁸⁵

Co do doby, na kterou se služebnost bytu bude zřizovat, nejčastěji se v praxi setkáme s ujednáním na doživotí, přičemž lze ujednat i dobu kratší.¹⁸⁶

Oprávněným bude individuálně určená osoba, která je oprávněna užívat byt pro potřebu svou i členů své domácnosti. Služebnost bytu může být zřízena buďto bezúplatně nebo i za úplatu, která může být poskytnuta jednorázově nebo v opakujících se platbách. V tomto případě se bude služebnost bytu velice podobat úpravě nájmu bytu, přičemž rozdíl mezi těmito dvěma instituty bude zejména v možnosti ukončení tohoto právního vztahu, kdy služebnost bytu jako věcné právo nebude možné jednostranně vypovědět a ve zbytku se na vztahy mezi uživatelem a vlastníkem dá analogicky užít úprava nájmu bytu, jak ostatně plyne i z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3576/2017.¹⁸⁷

Jak bylo uvedeno výše, u služebnosti bytu platí vyvrátitelná domněnka, kdy se má za to, že se jedná o právo užívací. Z uvedeného však plyne, že tato domněnka lze vyvrátit tím způsobem, že služebnost bytu bude zřízena jako právo požívací. V praxi se bude nejčastěji jednat o situaci, kdy si smluvní strany ujednají možnost oprávněného užívat cizí věc a brát z ní požitky – tzn. bude mu umožněno byt pronajmout třetí osobě.¹⁸⁸ Pokud se tak služebnost bytu zřídí jako právo požívací, znamená to i odlišnou úpravu vzájemných práv a povinností mezi oprávněným a povinným ze služebnosti. Poživatel by tak převzal všechny závady, jež na služebné věci váznou a byl by také povinen nést všechny náklady služebné věci.¹⁸⁹ Poživatel by tak musel např. platit daň z nemovitosti. Dále by se na poživatele vztahovalo ustanovení § 1285 a násl. OZ, kdy by byl povinen zachovávat podstatu služebné věci. V případě sporu, zda byla služebnost bytu zřízena jako právo užívací nebo právo požívací, by bylo na místě užít určovací žalobu dle ustanovení § 80 OSŘ.¹⁹⁰

Při řešení problematiky údržby bytu se vychází z pravidla zakotveného v ustanovení § 1284 OZ, kdy je vlastník povinen udržovat věc v dobrém stavu.

¹⁸⁵ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 837.

¹⁸⁶ Tamtéž.

¹⁸⁷ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1192.

¹⁸⁸ Srov. HAVLÍK, D. – SPÁČIL, J. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1360.

¹⁸⁹ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí.* V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 279.

¹⁹⁰ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 838.

S přihlédnutím k možnosti užít u služebnosti bytu analogicky úpravu nájmu bytu se bude jevit v praxi jako praktické, aby drobné běžné opravy měl v režii oprávněný. Oba účastníci smluvního vztahu se obdobně budou spolupodílet na opravách zásadnějšího charakteru na služebné věci.¹⁹¹ Jelikož většina ujednání mezi oprávněným a povinným ze služebnosti bytu bude odvislá na smlouvě mezi nimi, je vhodné v dané smlouvě podrobněji upravit i služby spojené s užíváním bytu. Pokud by se ujednání o nich ve smlouvě nenacházelo, uplatnila by se opět analogicky úprava nájmu bytu a vlastník by tak byl povinen oprávněnému tyto služby zajistit a povinností oprávněného by pak bylo za tyto služby vlastníkovu platit.¹⁹²

Ustanovením § 1298 OZ je pak upraveno právo vlastníka bytu, jemuž náleží právo volně nakládat se všemi částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje a zároveň možnost potřebného dohledu nad celým domem. Je tím myšleno, že vlastník není nijak omezen v užívání nezatížených částí domu služebností bytu a může je tak sám užívat, nebo je pronajímat třetí osobě či je zatížit např. dalším věcným břemenem. Vlastník domu však nebude oprávněn při zřízení služebnosti bytu jakýmkoli způsobem daný byt užívat, pokud se ve smlouvě neujedná jinak, neboť dle judikatury Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1726/2007 by se mohl oprávněný ze služebnosti domáhat žalobou na vyklizení vlastníka z bytu.¹⁹³ Vlastníkovi ale nemůže být zamezeno mít přehled nad celým domem a může tak dohlížet na dům jako celek a nikoli jen na zatíženou část domu služebností bytu a to především za účelem zjišťování technického stavu budovy i za účelem dohledu nad výkonem služebnosti oprávněným, zda-li svým chováním nepoškozuje vlastníkovu věc.¹⁹⁴

¹⁹¹ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1194.

¹⁹² Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 1024.

¹⁹³ Srov. HAVLÍK, D. – SPÁČIL, J. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1361.

¹⁹⁴ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 841, 842.

4. Nabývání služebnosti

Způsoby nabytí služebnosti upravuje OZ v ustanovení § 1260 odst. 1, kdy ji tak lze nabýt smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením, ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moc. Můžeme si povšimnout, že na prvních místech zákonodárce uvádí vznik služebnosti soukromoprávními tituly, tj. smlouvou, závětí i vydržením, a je tomu dle důvodové zprávy¹⁹⁵ proto, že služebnost je institutem soukromého práva. Až ve větě třetí prvního odstavce daného ustanovení nalezneme další dva možné způsoby vzniku služebnosti dle OZ, a to ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Orgánem veřejné moci pak rozumíme dle důvodové zprávy správní úřad či soud.¹⁹⁶ Uvedený výčet možného nabytí služebnosti však není výčtem taxativním, neboť v něm nenalezneme zmínku např. o vlastnické služebnosti, která je zřízena jednostranným právním jednáním.¹⁹⁷

Zákon nicméně omezuje některé možné způsoby vzniku služebnosti u lesního pozemku. Lesní pozemek, který je určený k plnění funkcí lesa, tak dle ustanovení § 1261 OZ není možné zatížit pozemkovou služebností, služebností pastvy nebo služebností braní lesních plodů jinak než smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Nelze tak učinit prostřednictvím vydržení, neboť k lesnímu pozemku plnícímu funkci lesa nemůže oprávněný nabýt služebnost na základě pouhého užívání tohoto pozemku. Definici pozemku plnícího funkci lesa jsme zmiňovali již v kapitole 3.5.8. Služebnost průhonu a hledali bychom ji v § 3 LesZ.¹⁹⁸ U pozemku plnícího funkci lesa je ovšem možné zřídit jen některé služebnosti s ohledem na ochranu tohoto typu pozemku. Zákon taktéž požaduje, aby byla taková služebnost zřízena jako vykupitelná, tzn. že ve smlouvě musí být ujednána možnost vlastníka služebné věci vyplatit oprávněnému předem sjednanou částku, následkem čehož služebnost zanikne. Smlouva tak musí v ideálním případě obsahovat i postup realizace výkupu. Pokud však byla služebnost zapsána ve veřejném seznamu, k jejímu zániku by nedošlo pouhým zaplacením, nýbrž až výmazem z katastru nemovitostí.¹⁹⁹

¹⁹⁵ Viz. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k § 1260 až § 1262.

¹⁹⁶ Tamtéž.

¹⁹⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 185.

¹⁹⁸ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1130.

¹⁹⁹ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 747, 748.

OZ přidává specifikum v případě vzniku služebností k věcem zapsaných ve veřejném seznamu, např. v katastru nemovitostí, kdy služebnost v tomto případě vznikne až zápisem služebnosti do veřejného seznamu. Hovoříme o takzvaném intabulačním principu. Pokud by se jednalo o věc, která není zapsána ve veřejném seznamu, ke vzniku služebnosti postačí nabytí účinnosti smlouvy. Dle tohoto ustanovení § 1262 OZ se bude postupovat rovněž u věcí zapsaných ve veřejném seznamu, k nimž byla zřízena služebnost na základě jiné právní skutečnosti, než je smlouva, typicky ze zákona nebo rozhodnutím soudu či správního úřadu. Zápis je v tomto případě deklaratorní.²⁰⁰

4.1. Nabytí služebnosti smlouvou

Nabytí služebnosti smlouvou je pravděpodobně nejčastěji se vyskytující případ vzniku služebnosti. Smlouva o zřízení služebnosti je dvoustranným právním jednáním, pro které dle ustanovení § 560 OZ bude vyžadována písemná forma, neboť se jí zřizuje věcné právo k nemovité věci, nebo se mění, či ruší.²⁰¹ Pokud by však byla zatěžována jiná než nemovitá věc, písemná forma pak nebude nutná. Účastníky tohoto právního vztahu bude vlastník do budoucna zatížené věci a oprávněný ze služebnosti. Pokud by však byla zatížena věc, která je ve spoluvlastnictví více osob, dle judikatury Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2550/2013 by musely být účastníkem smlouvy všechny tyto osoby, neboť jeden ze spoluvlastníků nemůže služebností zatížit celou věc. Pokud by však měl v úmyslu zřídit služebnost pouze ke svému spoluvlastnickému podílu na věci, kdy by výkon služebnosti nezasahoval do práv ostatních spoluvlastníků, bylo by to možné s přihlédnutím ke staršímu, ale stále použitelnému rozsudku Nejvyššího soudu České socialistické republiky sp. zn. Cpj 51/84.²⁰²

Aby byla smlouva o zřízení služebnosti platná, musí z ní být patrná vůle vlastníka služebné věci být omezen ve výkonu svého vlastnického práva ve prospěch nějaké další osoby – oprávněného a ten, jakožto nabyvatel, s tímto musí ve smlouvě projevit souhlas.²⁰³ Služebnost může být taktéž dle vůle účastníků zřízena buď za úplatu, nebo bezúplatně. Pokud ve smlouvě toto ujednání chybí,

²⁰⁰ Srov. HAVLÍK, D. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1342.

²⁰¹ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 255.

²⁰² Srov. HAVLÍK, D. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1339.

²⁰³ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 734.

Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1993/2005 judikoval, že je taková služebnost sjednána bezúplatně. Ačkoliv by ale byla služebnost sjednána jako bezúplatná, nezbavuje to oprávněného nést náklady na zachování a opravy věci dle ustanovení § 1263 OZ.²⁰⁴ Co se týče doby, na kterou lze služebnost zřídit, je opět na smluvních stranách, zda zvolí dobu určitou, či na neurčito. Pokud by ve smlouvě o době trvání služebnosti zmínka nebyla, dle Spáčila se má za to, že byla sjednána na neurčito.²⁰⁵

Je taktéž důležité exaktně vymezit obsah služebnosti, tj. přesně identifikovat věc, jež má být služebností zatížena, zda se jedná o služebnost pozemkovou či osobní. V případě zatížení části pozemku služebností (typicky služebností inženýrské sítě nebo práva cesty) bude rovněž potřeba vyhotovit geometrický plán, který tuto část přesně zakreslí, aby pak bylo možné tuto služebnost zapsat do katastru nemovitostí, neboť geometrický plán je pak součástí listiny o právním úkonu, jímž se služebnost zřizuje, jak plyne i z judikatury Nejvyššího soudu České socialistické republiky, sp. zn. Cpj 312/85. Nejvyšší soud rozhodoval o otázce určitosti ujednání o věcném břemeni – služebnosti, ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1029/2009, kdy dospěl k názoru, že „*Vůle účastníků vtělená do smlouvy v části týkající se ujednání o věcném břemeni je projevena určitě, jestliže je výkladem objektivně pochopitelná; jinak řečeno, může-li typický účastník v postavení jejího adresáta tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu adekvátně vnímat.*“²⁰⁶ Z uvedeného tedy plyne, že je v praxi vhodné v právních jednáních zřizujících služebnost náležitě identifikovat obsah dané služebnosti, aby nevznikaly pochybnosti, přičemž zhotovení geometrického plánu se jeví jako nejlepší možné řešení. U služebností k věcem zapsaným ve veřejném seznamu rovněž připomínám, jak jsem učinil již v předchozí kapitole, že k jejich vzniku dojde dle ustanovení § 1262 OZ až zápisem do veřejného seznamu.

Stvrzením vůle účastníků je pak vlastnoruční podpis, který může být i ve formě elektronického podpisu, nicméně účastníci nesmí opomenout ustanovení § 561 odst. 2 OZ a jejich podpisy tak musí být na jedné listině.²⁰⁷

²⁰⁴ Srov. HRABÁNEK, D. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1123.

²⁰⁵ Srov. HAVLÍK, D. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1340.

²⁰⁶ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí.* V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 257.

²⁰⁷ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 923.

Ke konci této podkapitoly uvedu ještě příklad toho, že judikatura dovodila závěr, že služebnost (věcné břemeno), kterou je možno zřídit smlouvou, lze rovněž zřídit i soudním smírem i v případě, kdy by ke zřízení dané služebnosti nebyl oprávněn samotný soud. Uvedené vychází z rozsudku Nejvyššího soudu České socialistické republiky sp. zn. Cpj 44/86.²⁰⁸

4.2. Nabytí služebnosti pořízením pro případ smrti

Druhým způsobem nabytí služebnosti je pořízení pro případ smrti, které OZ definuje v ustanovení § 1491 a násl. Je jím tedy závěť, dědická smlouva nebo dovětek, kdy jednotlivé instituty jsou podrobněji rozebrány v následujících podkapitolách. Ve všech uvedených případech, kdy služebnost vzniká pořízením pro případ smrti, je společné, že k vzniku služebnosti dochází k okamžiku smrti zůstavitele, nicméně ve spojení s výsledky pozůstalostního řízení. Zůstavitel je však v rámci svého pořízení omezen tím, aby nově vzniklá služebnost nebyla v rozporu s předchozí, již existující služebností k věci.²⁰⁹

4.2.1. Formou závěti

Zákon upravuje závěť v ustanovení § 1494 OZ. Dle této dikce ji definujeme jako „*odvolatelný projev vůle, kterým zůstavitel pro případ své smrti osobně zůstavuje jedné či více osobám alespoň podíl na pozůstalosti, případně i odkaz.*“ Z uvedené definice tedy plyne, že se jedná o jednostranný právní úkon, na rozdíl od např. dědické smlouvy. V závěti tak může zůstavitel některému ze svých dědiců odkázat např. pozemek a dalšímu z dědiců může k tomu pozemku zřídit služebnost stezky, cesty apod. Pokud jde o obsah závěti, autoři Lasák s Hrabánkem jsou toho názoru, že by závěť zřizující služebnost měla mít stejné náležitosti jako tomu je u zřízení služebnosti na základě smlouvy, tedy stejně podrobně vymezenou služebnou věcí a oprávněného.²¹⁰

4.2.2. Formou dědické smlouvy

Dalším druhem pořízení pro případ smrti je dědická smlouva, která je upravena v ustanovení § 1582 a násl. OZ a zůstavitel jejím prostřednictvím povolává druhou

²⁰⁸ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 734.

²⁰⁹ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí.* V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 258

²¹⁰ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 926.

smluvní stranu nebo i třetí osobu za dědice nebo odkazovníka a druhá strana toto povolání přijímá. Oproti závěti se tak v tomto případě jedná o dvoustranné právní jednání, nicméně obsah této smlouvy by měl opět odpovídat tomu, co bylo uvedeno výše. Existuje i možnost vzniku služebnosti dohodou dědiců o rozdělení pozůstalosti, pokud tak neučinil zůstavitel. Touto dohodou tak mohou dědicové zřídit jak věcné břemeno, tak např. zástavní či jiné věcné právo.²¹¹ Je však důležité mít na paměti, že dle ustanovení § 1588 odst. 1 OZ dědická smlouva zůstavitelovi nijak nebrání nakládat se svým majetkem za svého života a smlouva tak nabyde účinnosti až úmrtím zůstavitele.

4.2.3. Formou dovětku

Posledním pořízením pro případ smrti je pak dovětek, který nalezneme v ustanovení § 1498 OZ, kterým „*může zůstavitel nařídít odkaz, stanovit odkazovníku nebo dědici podmínku, nebo doložit čas anebo uložit odkazovníku nebo dědici příkaz.*“ Pokud bychom hledali rozdíl mezi závětí a dovětkem, musíme řešit, zda je daným právním jednáním dědic povoláván, či nikoliv. V případě, kdy tak dědic povolán není a je pouze nařízen odkaz, jedná se o dovětek.²¹²

4.3. Nabytí služebnosti vydržením

Dalším způsobem vzniku služebnosti je nabytí vydržením, jehož úpravu nalezneme v ustanoveních § 1089 až § 1098 OZ. K vydržení služebnosti je tak třeba řádného vydržení, kdy poctivý držitel musí držet právo odpovídající služebnosti po určenou dobu. Po držiteli rovněž OZ požaduje, aby jeho držba byla pravá, tzn. aby se jeho držba zakládala na právním důvodu, jenž postačuje k vzniku vlastnického práva.²¹³

Aby tak mohla osoba nabyt služebnost vydržením, musí fakticky věc ovládat a musí u ní být vůle nakládat s věcí jako vlastní, avšak držitel je po celou dobu v omylu, že mu právo náleží. Právě tento omyl je pak podmínkou toho, aby se jednalo o poctivou držbu, neboť poctivá držba je *conditio sine qua non* nabytí vydržením.²¹⁴ Stanovenou dobu pro nabytí služebnosti vydržením pak OZ stanovuje v ustanovení § 1091, kdy pro věci movité je třeba nepřerušené držby

²¹¹ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 259.

²¹² Srov. MUZIKÁŘ, M. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1575.

²¹³ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 65.

²¹⁴ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. s. 259.

v délce trvání tří let a u věcí nemovitých je tato doba delší, a to v délce trvání deseti let nepřerušeně. Stejně tak, jak tomu je u vydržení vlastnického práva, i k nabytí služebnosti vydržením může dojít na základě institutu mimořádného vydržení, jehož doba je dvojnásobně dlouhá, nicméně oprávněný by v tomto případě nemusel prokazovat právní důvod držby s ohledem na tuto dlouhou dobu, která u nemovitostí činí dvacet let.²¹⁵

Pokud jsou tak splněny všechny výše uvedené podmínky pro nabytí služebnosti vydržením, k vydržení pak dojde uplynutím vydržecí doby *ex lege*.²¹⁶ Vydržitel služebnosti se pak může obrátit na soud s určovací žalobou dle ustanovení § 80 OSŘ, že došlo k nabytí služebnosti vydržením anebo si může nechat zhotovit notářský zápis, který by vydržení osvědčoval. Vydržitel poté může na základě kterékoliv z těchto listin podat návrh na zápis služebnosti do katastru nemovitostí.²¹⁷

Zajímavostí u nabytí služebnosti vydržením je situace, kdy dojde k vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku. Veřejným statkem rozumí OZ dle ustanovení § 490 věc určenou k obecnému užívání. Při vydržení se tak stane vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nachází.²¹⁸ Tato situace v praxi nastane dle mého názoru v případě, kdy veřejnost bude užívat např. cestu přes pozemek v domnění, že se jedná o pozemek ve vlastnictví obce (veřejný statek), přes nějž je přecházení dovoleno. V tomto případě by pak mohla obec nabýt služebnost vydržením dle ustanovení § 1260 odst. 2 OZ.²¹⁹

4.4. Nabytí služebnosti ze zákona

Nabytí služebnost na základě zákona lze i na základě konkrétních speciálních právních předpisů v nichž je upraveno omezení vlastnického práva a jsou v nich rovněž vymezeny podmínky vzniku služebnosti, případně i práva a povinnosti subjektů tohoto právního vztahu.²²⁰ Tyto služebnosti pak označujeme jako zákonná

²¹⁵ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 739.

²¹⁶ Srov. HAVLÍK, D. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář.* 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1340.

²¹⁷ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 740.

²¹⁸ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář.* V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 70.

²¹⁹ Srov. HRABÁNEK, D. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1125, 1126.

²²⁰ Srov. HRABÁNEK, D. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1126, 1127.

věcná břemena a o nich již v této práci byla řeč v kapitole 3.5.1. Služebnost inženýrské sítě. Tyto služebnosti mají svůj specifický režim, neboť jsou upraveny veřejnoprávními předpisy, které je však výslovně jako služebnosti neoznačují. Příkladem těchto veřejnoprávních norem bych uvedl ustanovení § 42 CivLet, § 11 RybZ, § 7 a § 8 ZmMěřZ a § 15 HorČin. Úpravu OZ bychom v těchto případech užili subsidiárně, jak stanovil i Ústavní soud ve svém nálezu Pl. ÚS 25/04, kdy takto odkazují na zmíněnou kapitolu služebnosti inženýrské sítě, ve které je i význam tohoto nálezu podrobněji probírán.²²¹

Služebnosti vzniklé *ex lege* tak mají oproti služebnostem soukromoprávním přednost, tzn. že v případě, kdyby nějaká zákonná služebnost již byla mezi účastníky zřízena, brání to dalšímu zatížení obdobného rozsahu téže věci zřízením služebnosti smlouvou. Z uvedeného plyne převaha veřejného zájmu nad zájmem vlastníka zatížené věci. Musíme zde však rozlišovat, zda se jedná o zákonnou služebnost vzniklou na základě veřejnoprávní normy, anebo se jedná o generální omezení vlastnického práva, kterým je např. ochranné pásmo. V uvedených případech je totiž odlišnost v okruhu povinných subjektů, kdy služebnosti zatěžují konkrétní věc nebo osobu, kdežto u generálního omezení vlastnického práva tato určitost není.²²²

4.5. Nabytí služebnosti na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci

Jak jsme si uvedli výše v úvodní kapitole o nabývání služebností, orgánem veřejné moci dle důvodové zprávy OZ rozumí zákonodárce správní úřad, nebo soud.²²³ Pro oba orgány veřejné moci je společné, že služebnost lze zřídit na základě jimi vydaného rozhodnutí, v případech stanovených zákonem. Vznik služebnosti pak odvozujeme od okamžiku, kdy dané rozhodnutí orgánu veřejné moci nabyde právní moci, nebo datem pozdějším, uvedeným v rozhodnutí. Pokud se však zřizuje služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu, je opět nutno danou služebnost zapsat do katastru nemovitostí, k čemuž nám dané pravomocné rozhodnutí poslouží jako vkladová listina.²²⁴

²²¹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 187.

²²² Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 929.

²²³ Viz. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k § 1260 až § 1262.

²²⁴ Srov. HRABÁNEK, D. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání*. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1127.

Jak jsem zmiňoval, služebnost lze zřídit správním nebo soudním rozhodnutím jen v zákonem stanovených případech. Zákon tak předpokládá zřízení služebnosti soudním rozhodnutím v případě, kdy se dle ustanovení § 1145 OZ ruší spoluvlastnictví rozdělením společné věci a soud k ní může bývalému spoluvlastníku zřídit služebnost. Dále tak může soud učinit soudním smírem v případě, kdy by šlo služebnost založit smlouvou ve světle již zmíněného rozsudku Nejvyššího soudu České socialistické republiky Cpj 44/86. Třetí možností je zřízení nezbytné cesty dle ustanovení 1029 odst. 2 OZ pro vlastníka nemovité věci, který ke svému pozemku nemá zajištěn přístup k veřejné cestě. K zřizování služebností soudem je důležité uvést, že dle judikatury Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1438/2004 není možné vydávat rozhodnutí soudu o zřízení věcného břemene – služebnosti na základě pouhé analogie zákona.²²⁵

Rozhodnutí správního orgánu o zřízení služebnosti na druhou stranu vychází ze zvláštního právního předpisu, tj. z předpisů veřejného práva, a nikoli na základě OZ.²²⁶ Nejzásadnějším rozhodnutím správního orgánu, kterým bude zřizována služebnost je zejména rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, kdy ten bude zřizovat na základě ustanovení § 170 StavZ věcné břemeno oprávněnému – vyvlastniteli. Dalším příkladem správního rozhodnutí je rozhodnutí pozemkového úřadu podle ustanovení § 9 odst. 5 zákona č. 229/1991 Sb., kterým může zřídit nebo zrušit na převáděné nemovitosti věcné břemeno nebo dle ustanovení § 19 odst. 2 citovaného zákona platí, že „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.“²²⁷ Dále může o zřízení rozhodovat např. i stavební úřad, který bude při zřizování služebností vycházet dle speciální zákonné úpravy obsažené v EnerZ nebo ElKom apod.²²⁸

²²⁵ Srov. HAVLÍK, D. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1340, 1341.

²²⁶ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 187.

²²⁷ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 56, 57.

²²⁸ Srov. HRABÁNEK, D. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1127, 1128.

5. Právní poměry vyplývající ze služebnosti

5.1. Náklady na zachování a opravy služebné věci

Při nahlédnutí do ustanovení § 1263 OZ zjišťujeme, že oprávněná osoba má povinnost nést náklad na zachování a opravy věci, která je služebností zatížena. Pokud však služebnou věc užívá i její vlastník, vyvstane mu pak povinnost poměrně přispívat na náklady, anebo od užívání věci upustit. Dle důvodové zprávy OZ toto ustanovení navazuje na ustanovení § 1257 odst. 1 OZ, kdy je povinností vlastníka služebné věci typicky nekonání, s výjimkou případu dle odst. 2 citovaného ustanovení. Zákonodárce rovněž uvádí v porovnání s rakouskou úpravou benevolentnější přístup ke spoluužívajícímu vlastníku služebné věci, který by na náklady nechtěl poměrně přispívat – jemu zbývá pouze jediné, a to vzdát se vlastnického práva.²²⁹

Povinností oprávněného tak bude hradit náklady na opravy a zachování věci, přičemž mu není uložena povinnost služebnou věc zlepšovat. S oprávněním věc užívat tak bude spojeno vše, co bude sloužit k udržení hmotné podstaty věci ve spojení s povinností hradit daně u zatížených nemovitých věcí.²³⁰ Pokud by takto oprávněný nečinil, mohl by se vlastník služebné věci bránit žalobou na plnění, aby danou opravu nebo údržbu oprávněný provedl, neboť by se neplněním své povinnosti bezdůvodně obohacoval.²³¹

V případě, kdy služebnou věc budou užívat obě osoby, tj. oprávněný a spolu s ním i povinný, je pak povinností povinného poměrně přispět na udržovací náklady. Určení míry příspěvku bude záležet na intenzitě, jakou každý služebnou věc užívá. Tato povinnost se však neuplatní na náklady, které budou užitý na zlepšení služebné věci a nikoli její údržbu, ty by pak měl povinnost nést čistě vlastník služebné věci.²³²

Z uvedeného však neplyne, že se smluvní strany nemohou od úpravy ustanovení § 1263 OZ odchýlit. Citované ustanovení se rovněž neužije u některých zákonem

²²⁹ Viz. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k § 1263 až § 1266.

²³⁰ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 752, 753.

²³¹ Srov. HRABÁNEK, D. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1133.

²³² Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 942.

upravených služebností, zejména u služebnosti okapu, a služebnosti užívání a požívání, které mají vlastní speciální úpravu hrazení nákladů.²³³

5.2. Určení míry služebnosti

Pro případ, kdy smluvní strany neurčily míru služebnosti, bude rozhodující potřeba panujícího pozemku, jak plyne z ustanovení § 1264 OZ. Není neobvyklé, že právní jednání zřizující služebnost v sobě neobsahuje dostatečné určení rozsahu, jakým bude služebná věc zatížena. V tomto případě se tak bude vycházet z potřeby panujícího pozemku, protože právě jeho potřeby mají být služebností uspokojovány. Pro posouzení míry služebnosti bude důležitá doba vzniku služebnosti, neboť potřeba panujícího pozemku se od té doby mohla změnit – může být vyšší, než bylo původně zamýšleno, a tak je třeba postupovat dle zásad šetrného výkonu služebnosti a určit potřeby panujícího pozemku v době zřízení služebnosti. Pokud by však potřeby panujícího pozemku byly postupem doby oprávněně vyšší, musely by se smluvní strany dohodnout na rozšíření míry služebnosti.²³⁴ Uvedenou problematiku řešil shodně i Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 60/2008.

Druhý odstavec probíraného ustanovení pak řeší změnu v rozsahu služebné nebo panující věci a změnu hospodaření na panujícím pozemku. Uvedená situace řeší případ, kdy by došlo k navýšení potřeby panujícího pozemku. Nicméně dle Hrabánka a v souladu se zněním odst. 2 citovaného ustanovení ke změně v rozsahu zatížení služebného pozemku automaticky nedojde a služebná věc tak bude obtížena nadále stejně, jako tomu bylo při vzniku dané služebnosti.²³⁵

5.3. Převoditelnost služebnosti

Důvodová zpráva OZ k převoditelnosti služebnosti říká, že právě nepřevoditelnost a nepřenositelnost služebnosti je charakteristická vlastnost služebnosti vzhledem k ustanovení § 1265 OZ, neboť služebnosti se pojí s určitým pozemkem nebo určitou osobou.²³⁶ K nemožnosti převodu oprávnění ze služebnosti

²³³ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 753.

²³⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář.* V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 104, 105.

²³⁵ Srov. HRABÁNEK, D. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1136.

²³⁶ Viz. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k § 1263 až § 1266.

na jinou osobu zde uvedu rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 555/2004, který se této problematice věnoval.

Dle odst. 1 citovaného ustanovení tak nelze spojit pozemkovou služebnost s jiným panujícím pozemkem, protože tento vztah určuje osobu oprávněnou ze služebnosti tím, že je vlastníkem panujícího pozemku a osobu povinnou jako vlastníka pozemku služebného. Z tohoto pak plyne, že v případě jakékoliv změny vlastníků věci, ať už služebné nebo panující, toto nemá na existenci této služebnosti vliv.²³⁷ Pokud by tak osoby měly zájem převést pozemkovou služebnost na jinou osobu, musí tak učinit současně s převodem panujícího pozemku, jehož vlastník bude osobou oprávněnou. Z uvedeného však musíme vyjmout situaci, kdy např. výkon práva služebnosti stezky bude náležet i osobám, které se po stezce chtějí dostat k oprávněnému a tato služebnost jim to ze zákona umožňuje.²³⁸

U osobních služebností dle odst. 2 je situace obdobná, neboť z jejich podstaty jasně vyplývá, že jsou zřizovány ve prospěch individuálně určené osoby a výkon osobních služebností tato osoba pak nemůže převést na jinou osobu. Musíme však opět odlišovat situaci, kdy služebnost bytu bude společně s oprávněným užívat i jeho manžel a děti, u kterých se užívání bytu při zřízení služebnosti předpokládá, jak již i judikatura Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4494/2014.²³⁹

5.4. Služebnost k prostoru pod povrchem

Služebnost zřízená k prostoru pod povrchem, jehož definici nalezneme v ustanovení § 506 OZ, tvoří výjimku oproti ustanovení § 1265 odst. 1 a 2 OZ, neboť zákon v tomto případě připouští zřízení užívacího věcného práva jako zcizitelného a dědičného právě k podzemní stavbě, která je součástí pozemku dle § 506 odst. 2 OZ. Zákon sice hovoří o zřízení užívacího práva, kterým bychom za jiných okolností mysleli užívací právo dle ustanovení § 1283 a násl. OZ, nicméně je v tomto případě myšleno obecné užívání věci jako takové, neboť z logiky věci vycházejí z definice užívacího práva by asi bylo obtížné užívat cizí věc – podzemní stavbu, pro vlastní potřebu nebo potřebu své domácnosti.²⁴⁰

²³⁷ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 759, 760.

²³⁸ Srov. HRABÁNEK, D. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1136, 1137.

²³⁹ Srov. HAVLÍK, D. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1343.

²⁴⁰ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 946.

Dle autorky komentáře Kabelkové zákonodárce zamýšlel v uvedeném případě zřízení zvláštního typu služebnosti, který by tak mohl být zcizitelný a dědičný. Jako příkladem podzemních staveb, ke kterým lze tyto zvláštní služebnosti zřídit, uvádí podzemní parkoviště, tunel nebo se může jednat i o služebnost dolování vyhrazených nerostů podle HorZ. Kabelková rovněž připomíná zájem vlastníka inženýrské sítě na tom, aby byla jeho služebnost k prostoru pod povrchem zřízena jako zcizitelná. Pokud tedy bude zřízeno užívací věcné právo k prostoru pod povrchem, je pak na smluvních stranách, aby si ve zřizovací smlouvě ujednaly možnost přechodu tohoto oprávnění na právní nástupce v rámci dědického řízení.²⁴¹

Hrabánek je rovněž toho názoru, že by se analogicky na postoupení užívacího věcného práva k prostoru pod povrchem užilo i zákonné ustanovení týkající se postoupení pohledávky dle § 1879 a násl. OZ.²⁴²

5.5. Konkurence služebností

Konkurencí služebností rozumíme případ, kdy je k věci zřízeno několik služebností za předpokladu, že nověji zřízená služebnost není na újmu služebnosti starší. OZ tuto situaci řeší v ustanovení § 1266.

Vlastník tak dle uvedeného může svou věc zatížit vícero služebnostmi, ve prospěch více osob, přičemž je limitován zájmem oprávněného ze služebnosti. Novější právo nesmí být na újmu staršímu, a tak je třeba určit pořadí vzniklých služebností. Jednodušší situace bude v případě služebností zapsaných do veřejného seznamu, neboť je u nich patrný den vzniku – zápisem do tohoto seznamu. U služebností, jež nepodléhají zápisu pak musím zkoumat den nabytí účinnosti smlouvy.²⁴³ Dle Hrabánka se však citované ustanovení vztahuje na služebnosti vzniklé soukromoprávním jednáním a kdyby došlo k případné kolizi se služebností vzniklou ze zákona, měla by přednost právě ta vzniklá ze zákona i v souladu s ustanovením § 982 OZ.²⁴⁴

Případné konkurenci služebností do budoucna lze předejít za pomoci institutu zákazu zatížení upraveného v ustanovení § 1761 OZ, který by měl účinky pouze *inter partes*. Pokud by měl působit vůči *erga omnes*, bylo by jej třeba zřídit jako

²⁴¹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 110, 111.

²⁴² Srov. HRABÁNEK, D. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání*. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1137, 1138.

²⁴³ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 763.

²⁴⁴ Srov. HRABÁNEK, D. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání*. V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1138, 1139.

věcné právo, které by se zapsalo do katastru nemovitostí k služebné věci. Oprávněný by se v případě zřízení nové, mladší služebnosti, která by byla na újmu jeho starší služebnosti, mohl bránit negatorní žalobou dle ustanovení § 1259 OZ.²⁴⁵

5.6. Ochrana služebnosti

Ochrana služebnosti nalezneme v ustanovení § 1259 OZ, které poskytuje oprávněnému možnost domáhat se ochrany svého práva. Dané ustanovení rovněž přímo odkazuje na úpravu obsaženou v § 1040 až § 1043 – ve kterých je ustanovena ochrana vlastnického práva a s přihlédnutím k předchozí kapitole zjistíme, že o ochraně služebnosti již zmínka padla. Pokud je v ustanovení takto přímo uveden odkaz na jiná ustanovení, pak se tyto ustanovení dle judikatury Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 612/2006 užití v plném rozsahu.²⁴⁶

Odborná literatura a nauka přejala názvosloví žalob z římského práva, kdy první zmíněnou bude žaloba reinvidikační, ke které je aktivně legitimován vlastník panující věci, který bude mít právní zájem na tom, aby určitý subjekt zanechal rušení ve výkonu práva oprávněného, které spočívá v zadržení věci, kdy ruшитelem může být i sám povinný. Druhou žalobou je žaloba negatorní, kdy aktivně legitimovanou bude opět osoba oprávněná ze služebnosti a bude se domáhat zákazu jakéhokoli jiného rušení, než je odnětí držby, které je předmětem předchozí žaloby. Třetím případem je žaloba z lepšího práva neboli žaloba publiciánská, kterou se řeší, kdo je oprávněn ze služebnosti. Pokud by se řešil spor mezi tím, kdo nabyl právo v dobré víře za úplatu a tím, kdo nikoli, pak by bylo lepší právo toho, kdo nabyl právo za úplatu.²⁴⁷ V úvahu by rovněž přicházela určovací žaloba podle ustanovení § 80 OSŘ, kterou by se oprávněný a povinný domáhal určení toho, zda je věc vůbec nějakou služebností obtížena a pro případ, že tomu tak bude, tak rovněž určení rozsahu a obsahu dané služebnosti.²⁴⁸

²⁴⁵ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 764.

²⁴⁶ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s. 920.

²⁴⁷ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 730, 731.

²⁴⁸ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku.* V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 190.

6. Zánik služebnosti

V důvodové zprávě OZ nás zákonodárce odkazuje na ustanovení § 11, na základě kterého se na zánik služebností obecně užití ustanovení týkající se zániku závazků, nicméně zde byla potřeba tyto obecná ustanovení doplnit zvláštní úpravou zániku služebností, kterou nalezneme právě v ustanoveních § 1299 až § 1302 OZ, které budou v této kapitole probírány.²⁴⁹

Než se pustím do konkrétních způsobů zániku služebností, bylo by vhodné uvést, co se obecně zánikem služebnosti vůbec rozumí. Rozumíme jím tak zánik věcného práva k věci cizí a pokud byla služebná věc zatížena např. pouze jedinou služebností, vlastník pak opět nabyde vlastnické oprávnění k věci v plném rozsahu, tomuto se říká princip elasticity vlastnického práva.²⁵⁰

Literatura rovněž rozeznává relativní a absolutní zánik služebnosti a jak je možné dedukovat ze slova absolutní, v tomto případě zanikne služebnost zcela a dojde tak k obnovení vlastnického oprávnění. V případě relativního zániku služebnosti dochází k nabytí služebnosti jinou osobou, a tak dochází k zániku služebnosti pouze pro dosavadního oprávněného.²⁵¹

Rozdílná situace bude v případě zániku služebnosti, jež podléhá zápisu do veřejného seznamu, typicky do katastru nemovitostí. Pokud tak dojde k zániku služebnosti zapsané v tomto seznamu, je zapotřebí tuto služebnost vymazat i z onoho veřejného seznamu, neboť až nabytím právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu dojde k zániku, s účinky ke dni podání návrhu.²⁵²

6.1. Dohoda

Zánik služebnosti dohodou je upraven v ustanovení § 1300 odst. 1 OZ a představuje možnost povinného a oprávněného zrušit služebnost dohodou. Požadavky na formu smlouvy se budou odvíjet od toho, zda je služebná věc věcí nemovitou či nikoli, neboť pokud by se jednalo o nemovitou věc zapsanou ve veřejném seznamu, dohoda by musela mít písemnou formu a účinek této dohody o zrušení služebnosti nastane až úspěšným vkladem této dohody do příslušného

²⁴⁹ Viz. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník k § 1299 až § 1302.

²⁵⁰ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 843, 844.

²⁵¹ Tamtéž.

²⁵² Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1198.

veřejného seznamu, kterým bude typicky katastr nemovitostí. Určujícím pro zánik služebnosti bude pravomocné rozhodnutí katastrálního úřadu, jehož účinky bude ke dni podání návrhu na výmaz služebnosti.²⁵³ Argumentem *a contrario* pak dojdeme k závěru, že u věcí nezapsaných ve veřejném seznamu dojde k zániku služebnosti již nabytím účinnosti dohody o zrušení služebnosti.²⁵⁴ Smluvní strany mohou dohodu o zrušení věcného břemene – služebnosti ujednat jako samostatnou nebo tato dohoda může být součástí smlouvy jiné, nejčastěji smlouvy kupní nebo směnné.²⁵⁵

Zákon však smluvním stranám nedovoluje, aby dohodou o zrušení služebnosti zrušili služebnost vzniklou ze zákona, neboť by došlo k narušení zásady *pacta privata ius publicum derogare non possunt* – soukromými úmluvami nelze rušit veřejné právo, protože by došlo k rozporu s veřejným pořádkem.²⁵⁶

V odstavci druhém komentovaného ustanovení se nachází možnost ujednat zánik služebnosti nabytím určitého věku nějaké určené osoby. Odstavec druhý tak směřuje především na služebnosti osobního typu, které jsou zřízeny ve prospěch konkrétní osoby. Služebnost pak zanikne uplynutím sjednané doby. Výjimkou budou opět služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, kdy zápis zániku do tohoto seznamu pak bude mít deklaratorní povahu. Zajímavou je rovněž druhá věta tohoto odstavce, dle které služebnost nezanikne předčasně v případě smrti určené osoby. K zániku služebnosti by v případě smrti dle Hrabánka s Lasákem došlo v okamžiku, kdy by se zemřelá osoba teoreticky dožila stanoveného věku v dohodě.²⁵⁷

6.2. Trvalá změna služebné věci

Zánik služebnosti v důsledku trvalé změny je upraven v ustanovení § 1299 OZ a jedná se o případ zániku služebnosti ze zákona. Musí se však jednat o změnu trvalého charakteru, a nikoli pouze dočasnou. Spáčil k tomuto uvádí krásný příklad v případě služebnosti čerpání vody ze studny ze služebného pozemku ve prospěch sousedního pozemku, kdy však v okolí dojde ke stavbě tunelu a v důsledku toho tak

²⁵³ Srov. HAVLÍK, D. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1363.

²⁵⁴ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 850, 851.

²⁵⁵ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 279.

²⁵⁶ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 851.

²⁵⁷ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s.1039, 1040.

klesne hladina spodní vody, která zapříčiní trvalou ztrátu vody ve studni a tím tak služebnost zanikne ze zákona, neboť nemůže nadále sloužit potřebám panujícího pozemku.²⁵⁸

Pro zánik služebnosti nebude ani tolik důležité, zda k trvalé změně došlo zaviněně či nikoli, nicméně tuto změnu nesmí způsobit povinný, protože by tím zasáhl do výkonu služebnosti a oprávněný by se v tomto případě musel bránit negatorní žalobou a v potaz by přicházela i povinnost nahradit způsobenou škodu²⁵⁹

6.3. Spojení panující a služebné věci

Ustanovení § 1301 OZ se věnuje spojení vlastnictví panující a služebné věci, tedy situace, kdy se osoba stane vlastníkem jak služebného, tak panujícího pozemku. Hovoříme tak o tzv. vlastníkovu služebnosti dle ustanovení § 1257 odst. 2 OZ, o které v této práci již několikrát bylo pojednáváno. Tuto situaci, jak vidno, zákon předpokládá a dává tak vlastníkovu obou pozemků možnost, zda služebnost ponechá nebo zda dojde k jejímu zrušení.²⁶⁰

Z výkladu citovaného ustanovení plyne vůle zákonodárce směřovat tento důsledek splnutí pouze ke služebnostem pozemkovým a nikoli osobním. Pokud by k této situaci došlo a osoba oprávněná ze služebnosti by se stala taktéž vlastníkem služebné věci, došlo by k zániku této služebnosti s odkazem na ustanovení § 1993 odst. 1 OZ pojednávajícího o zániku závazků v případě, kdy splyne právo s povinností v jedné osobě. Nejvyšší soud v souvislosti s řešenou problematikou dovedl ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 3864/2014, že v případě, kdy by se oprávněný z osobní služebnosti stal spoluvlastníkem zatížené věci, služebnost by tím nezanikla.²⁶¹

6.4. Smrt oprávněného

Zákonná úprava v ustanovení § 1302 OZ řeší zánik osobní služebnosti z důvodu smrti oprávněné osoby nebo v případě, je-li oprávněnou právnická osoba, tak jejím zánikem. Uvedené ustanovení je tak opakem situace, kdy zemře vlastník věci

²⁵⁸ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 188.

²⁵⁹ Srov. THONDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 845.

²⁶⁰ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. s. 282.

²⁶¹ Srov. HAVLÍK, D. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1364.

zatížené služebností, neboť pokud se tak stane, služebnost jako věcné právo přejde na dědice zemřelého vlastníka věci.²⁶²

Zákon v tomto ustanovení upravuje taktéž dvě výjimky ze zániku osobní služebnosti smrtí oprávněného. Prvou z nich je rozšíření služebnosti na dědice oprávněného ze služebnosti, kdy toto ujednání musí být obsaženo v právním jednání, kterým daná osobní služebnost byla zřízena. Zákonné ustanovení obsahuje rovněž vyvratitelnou domněnku „má se za to, že“ dědici jsou zákonní dědicové první třídy.²⁶³ Jestliže vycházíme z tohoto výkladu, jako z vyvratitelné domněnky, smluvní strany tak mohou libovolně určit, na kterého dědice případně služebnost přejde. Pokud by však dědiců služebnosti bylo více, museli by zachovat výkon služebnosti v původním rozsahu.²⁶⁴ Co se týče právnické osoby, zákon výslovně uvádí, že služebnost trvá, dokud trvá daná právnická osoba. Pokud by však měla právnická osoba zaniknout, osobní služebnost zřízená v její prospěch by tak zanikla až pravomocným rozhodnutím o výmazu této právnické osoby z veřejného rejstříku.²⁶⁵

Druhou výjimkou v odst. 2 tohoto ustanovení je pak situace, kdy služebnost slouží provozu závodu. Pokud by tak došlo k změně v osobě vlastníka závodu, služebnost přejde na nového vlastníka společně se závodem a nezanikne.²⁶⁶

6.5. Další případy zániku služebnosti

Mimo výše uvedené způsoby zániku služebnosti uvedu pár dalších situací, se kterými se můžeme v praxi běžně setkat.

6.5.1. Změna vyvolávající hrubý nepoměr

První z dalších možných případů zániku služebnosti může být vznik hrubého nepoměru mezi stranami v důsledku trvalé změny. Tento hrubý nepoměr musí panovat mezi výhodou oprávněného ze služebnosti a zatížením služebné věci a tato změna musela nastat až po vzniku služebnosti. Z uvedené dikce zákona tak plyne možnost vlastníka služebné věci – povinného, domáhat se omezení nebo

²⁶² Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 855.

²⁶³ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku.* V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 188.

²⁶⁴ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání.* V Praze: C.H. Beck, 2020. s. 1207, 1208.

²⁶⁵ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s.1044.

²⁶⁶ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku.* V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 188.

zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu. Dle judikatury Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1292/2014 pak bude k náhradě povinen ten, v jehož prospěch se služebnost zrušuje, tedy povinný ze služebnosti. Další judikát Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2650/2003 pak stanovil, že poskytnutá náhrada nemusí být vždy peněžitého charakteru a lze ji tak poskytnout např. formou stavebních prací. Při určování výše náhrady pak bude dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1372/2016 třeba zvážit „*nejen ocenění služebnosti, ale i okolnosti, za kterých věcné břemeno vzniklo, zda bylo zřízeno bezúplatně či za úhradu*“ ... „*ale i z rozsahu majetkového prospěchu, kterého se zrušením věcného břemene dostává vlastníkovi zatížené nemovitosti, jakož i z majetkových důsledků zániku věcného břemene pro oprávněného*“²⁶⁷

6.5.2. Promlčení

K promlčení služebnosti může dojít v případě, kdy oprávněný nevykonává právo ze služebnosti mu svědčící. Na tuto situaci se užije úprava OZ obsažená v ustanoveních § 629 a násl. Pro promlčení služebnosti se užije dvojí konstrukce pro případ služebností nezapsaných ve veřejném seznamu, jejichž promlčecí doba bude činit pouhé tři roky, kdežto pro promlčení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu bude třeba doby desetileté. Oboje bude dle ustanovení § 631 OZ počítáno od doby, kdy mohlo být právo vykonáno poprvé. Ustanovení § 632 OZ pak řeší situaci, kdy se bude jednat o služebnost k jejímuž výkonu bude docházet zřídka, tak musí v dané desetileté době dojít aspoň třikrát k možnosti výkonu této služebnosti. Pokud by tomu tak nebylo, musí se promlčecí doba prodlužovat, dokud nedojde k výkonu ani jedné ze tří možností.²⁶⁸

Samotné promlčení však neznamená automatický zánik služebnosti, nýbrž dochází k značnému oslabení služebnosti, ale práva a povinnosti ze služebnosti trvají nadále. Pokud by vlastník věci vznesl námitku promlčení, oprávněný by se poté nemohl soudně domáhat vynucení povinnosti ze služebnosti. K řešení uvedené situace se vyjádřil i Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 431/2006 podle kterého „*brání-li se žalující vlastník proti výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu a prokáže, že toto právo nebylo vykonáváno po stanovenou dobu a došlo tak k jeho promlčení a současně námitku promlčení vznese (byť i jen tak, že na*

²⁶⁷ Srov. HAVLÍK, D. in PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2019. s. 1362, 1363.

²⁶⁸ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 189.

promlčení poukáže), nelze jeho žalobu zamítnout s poukazem na trvání promlčeného práva jako naturální obligace.“ Promlčené právo zapsané ve veřejném seznamu nicméně vyžaduje další krok k jeho zrušení, a to výmaz z příslušného seznamu. Až výmazem na návrh osoby, která na tomto má právní zájem, dojde k zániku příslušné služebnosti.²⁶⁹

6.5.3. Bránění služebnosti

Osoba povinná ze služebnosti může oprávněnému výkon tohoto práva znesnadňovat tím, že mu bude neoprávněně ve výkonu tohoto práva bránit. Oprávněný ze služebnosti by se pak ve snaze předejít promlčení výkonu tohoto práva musela dle § 633 odst. 1 OZ toto svoje právo uplatnit např. negatorní žalobou.²⁷⁰ Pokud by tak oprávněný neučinil, vlastník by si tímto vynutil promlčení služebnosti, tzv. *usucapio libertatis* neboli vydržení svobody.²⁷¹

6.5.4. Na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci

Rozhodnutím orgánu veřejné moci se myslí rozhodnutí soudu anebo správního orgánu. Soud tak může učinit při výkonu rozhodnutí dle ustanovení § 336a odst. 2 OSŘ, kdy bude moci zrušit právo odpovídající věcnému břemeni váznoucí na prodávané nemovité věci. Správní orgán pak může zrušit služebnost např. v řízení o prohlášení obtíženého pozemku za pozemek určený k plnění funkcí lesa, anebo v řízení před vyvlastňovacím úřadem, který bude rozhodovat o zániku věcného břemene.²⁷²

6.5.5. Vykupitelnost

Vykupitelnost služebnosti může být smluvními stranami ujednána v rámci právního jednání, na základě kterého služebnost vznikla. Vykupitelnost bude mít význam hlavně pro vlastníka služebné věci, neboť pokud uhradí oprávněnému ze služebnosti předem sjednanou částku, služebnost tímto zanikne, neboť se vlastník věci z této služebnosti jednoduše řečeno „vykoupí“.²⁷³

²⁶⁹ Srov. HRABÁNEK, D. – LASÁK, J. in LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. s.1033, 1034.

²⁷⁰ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 847.

²⁷¹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 189.

²⁷² Tamtéž.

²⁷³ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 848.

6.5.6. Neposkytnutí jistoty

Neposkytnutí jistoty se váže na ustanovení § 1296 OZ, kdy se vlastník věci domáhá po poživateli, aby zajistil podstatu věci, pokud jí hrozí nebezpečí. Pokud by tak poživatel neučinil, může vlastník služebné věci požadovat její navrácení a tím zapříčinit zánik služebnosti. Jak již bylo několikrát připomínáno u služebných věcí zapsaných ve veřejném seznamu, tak i zde k zániku služebnosti nedojde dříve, než proběhne výmaz dané služebnosti z tohoto seznamu.²⁷⁴

²⁷⁴ Srov. THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 848.

Závěr

Cílem této práce bylo představit občanskoprávní institut služebností a jeho využitelnost pro praktické využití. Práce tak byla koncipována jako komplexní rozbor, který jsem začal zařazením tohoto institutu v rámci OZ a vzájemným porovnáním s institutem reálných břemen, jelikož oba tyto instituty sdílely svůj vývoj napříč historií a spatřujeme u nich podobné rysy.

Po úvodním zařazení jsem pak začal s podrobnějším popisem historického vývoje služebností, kdy zmiňuji, že první zmínka o nich je datována až do poloviny 5. stol. př. n. l. a to v Zákoně XII tabulí. Již z tohoto období můžeme vidět, že dnešní úprava stále vychází z těchto historických pramenů, a to např. v tom, že již v období starověkého Říma se služebnosti dělily na pozemkové a poté i na osobní. Z tohoto plyne, že již tehdejší promyšlenost a význam služebností byl dle mého názoru velice pokrokový a nadčasový, neboť aktuální právní úprava je stále plodem těchto prvotních právních úprav římského práva.

Následně pak ve svém historickém exkurzu přecházím k úpravě služebností v ABGB, která platila na českém území ze všech právních úprav služebností nejdéle a tento kodex byl taktéž inspirován již zmíněným římským právem. Jelikož ABGB platil na našem území opravdu úctyhodnou dobu, tak bychom čekali, že jeho úprava byla vzhledem ke společenskému vývoji adekvátní a reflektovala potřeby společnosti v té době. Nicméně opak byl pravdou a příchodem ObčZ 1950 se zákonná úprava služebností změnila s ohledem na proběhnuvší socialistickou revoluci, kdy v tomto kodexu prvně spatřujeme pojem věcných břemen, který tak nahradil dělení na služebnosti a reálná břemena a rovněž jsme zde nenalezli demonstrativní výčet služebností a vše tak spočívalo na smluvní volnosti stran. ObčZ 1950 rovněž zakazoval nabytí práv odpovídajících věcným břemenům k národnímu majetku v rámci ochrany socialistického společenského vlastnictví.

Změnu nepřinesl ani ObčZ 1964, který na institut věcných břemen dokonce pohlížel jako na historický přežitek, který do budoucna neměl smysl, a tak tomuto institutu byla věnována pouze dvě symbolická ustanovení, jež obsahovala pouze vymezení pojmu věcného břemene a způsob jeho vzniku a zániku. Situace se pak postupně zlepšila přijatými novelizacemi, avšak úprava byla stále skromnějšího rázu, než by si tento institut zasloužil.

Vzhledem k tomu, že jsem v historickém úvodu již vyčerpал vše podstatné, co mně osobně připadalo vhodné zmínit, přesunul jsem se ke stěžejní části této práce,

a to k aktuální právní úpravě služebností dle OZ. Začátkem této kapitoly jsem postupně zařadil institut služebností do systematiky OZ z důvodu následné přehlednosti a pochopení tohoto zařazení v rámci celého kodexu. OZ se tak vrátil k původnímu dělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Dle důvodové zprávy OZ jsme rovněž došli k závěru, že právní úprava služebností je dispozitivního charakteru a je tak posílena autonomie vůle smluvních stran v zákonem stanoveném rozsahu. Rovněž i výčet služebností v OZ je demonstrativní a smluvním stranám je tak umožněno zřídit si i nepojmenovanou služebnost dle své potřeby. Taktéž v tomto úvodu do aktuální právní úpravy věnuji pozornost základním pojmům jako je oprávněný a povinný ze služebnosti, co může být služebnou věcí a pak je zejména značná část práce věnována dělení služebností, jež se dělí na pozemkové a osobní. Podrobnějšímu rozboru jednotlivých pozemkových i osobních služebností upravených OZ je pak věnována vždy samostatná kapitola, přičemž jsem se vždy zaměřil na výklad zákonného ustanovení, jeho specifika, možnou využitelnost v praxi a samozřejmě vždy uvádím judikaturu soudů, která řeší sporné situace, jež za ta léta v praxi vyvstaly a díky nimž máme v současné době jistější výklad některých sporných pojmů či obsahu nebo rozsahu konkrétních typů služebností. U vybraných institutů jsem se rovněž snažil zachytit i jejich propojenost s jinými právními předpisy mimo OZ, kdy jsem např. u služebnosti rozlivu zmiňoval, jak se bude postupovat při náhradě vzniklé škody způsobené řízeným rozlivem na služebném pozemku. Tato náhrada za vzniklou škodu se uplatňuje dle VodZ povinným ze služebnosti u Ministerstva zemědělství, přičemž není rozhodné, kdo je vlastníkem vodního díla, tedy kdo je oprávněným ze služebnosti rozlivu. Tento postup mi přijde velice vstřícný a spravedlivý vůči povinnému ze služebnosti, kterému se tak dostane náležité satisfakce.

Po detailnějším rozboru osobních služebností jsem se pak v kapitole čtvrté věnoval možným způsobům nabývání služebností, a to jak na základě soukromoprávních titulů – smlouvou pořízením pro případ smrti, vydržením, ale i na základě zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci. O jednotlivých možnostech nabytí pak podrobněji pojednávám v příslušných podkapitolách, přičemž z počátku uvádím i specifickou situaci v případě vzniku služebnosti k věcem zapsaných ve veřejných seznamech, tj. především v katastru nemovitostí. V tomto uvedeném případě tak služebnost vznikne nikoli pouhým právním jednáním, ale na základě intabulačního principu až zápisem do onoho katastru nemovitostí.

Následně ve své práci přecházím k právním poměrům vyplývajícím ze služebností. V této celé kapitole jsem se věnoval případným nákladům, jež jsou spojeny se služebnou věcí a který z účastníků nese tyto náklady. Ve zbytku kapitoly jsem se pak zaměřil na určování míry služebnosti, možnost převoditelnosti služebností nebo jejich případnou ochranu a jak se domoci svého práva na výkon služebnosti, tedy prostřednictvím žalob.

V závěru této diplomové práce pojednávající o komplexní úpravě institutu služebností jsem nemohl vynechat způsoby, kterými dojde k zániku služebnosti a opět zde připomínám, jako tomu bylo u vzniku služebnosti k věci zapsané ve veřejném seznamu, že i při zániku je tak třeba výmazu služebnosti z příslušného veřejného seznamu. Ke konci jsem mimo možné způsoby zániku služebnosti dle ustanovení OZ vztahujících se ke služebnostem uvedl i příklady zániku závazků, neboť i tato úprava se na zánik služebností vztahuje, tzn. především promlčení.

V práci jsem se snažil vyzdvihnout důležité poznatky, jež najdou uplatnění především v praxi při využití institutu služebností. Dle mého názoru je současná úprava služebností v OZ dostačující, nicméně si troufnu říct, že některé části úpravy by si zasloužily více prostoru na úkor některých, jež mohou působit v současné době poněkud nadbytečně obsáhlé – viz právo pastvy, u kterého si já osobně nedokážu v dnešní době představit nějakou vyšší společenskou užitečnost na našem území a myslím si tak, že je mu v OZ věnováno až příliš pozornosti.

Seznam použitých zdrojů a literatury

Literatura

BRADÁČ, A. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2001. ISBN 80-7201-277-0.

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné. 2., aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3.

ELIÁŠ, K. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012. ISBN 978-80-7201-893-2.

FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3.

HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského. 4., opr. vyd.* Praha: J. Otto, 1910.

KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

KINCL, J., SKŘEJPEK, M., URFUS, V. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.

KINDL, M. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0.

LAVICKÝ, P. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.

LAVICKÝ, P. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání*. V Praze: C.H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-852-8.

PETROV, J. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání*. V Praze: C.H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7.

PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (1. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2022.

SPÁČIL, J. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

ŠARMAN, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv. 2., aktualiz. a rozš. vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-036-3.

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2008. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-004-1.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-546-7.

Odborné články

ELIÁŠ, K. K článku JUDr. Stanislava Křečka „*Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku*“. Bulletin advokacie, 2008, č. 9.

KŘEČEK, S. *Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku*. Bulletin advokacie, 2008.

Zákonné předpisy

Všeobecný zákoník občanský z roku 1811 (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*)

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím

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

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

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

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Důvodová zpráva k zákonu č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský zákon) a mění a doplňují některé další zákony

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

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon)

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví

Zákon č. 61/1998 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

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

Zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství)

Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Judikatura

Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 25/04 ze dne 25. 1. 2005

Usnesení Ústavního soudu IV. ÚS 3072/2013 ze dne 26. 2. 2014

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3217/2011 ze dne 29. 5. 2012

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2344/2004 ze dne 9. 11. 2004

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 507/2021 ze dne 21. 10. 2021

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2597/2010 ze dne 17. 8. 2010

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1341/2010 ze dne 28. 2. 2012

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 328/2005 ze dne 27. 4. 2006

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 161/2013 ze dne 17. 12. 2013

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1870/2018 ze dne 28. 8. 2018

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1265/98 ze dne 20. 12. 2000

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 999/2014 ze dne 29. 10. 2014

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2909/2016 ze dne 18. 10. 2016

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 651/2018 ze dne 30. 5. 2018

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 225/2006 ze dne 23. 3. 2006

Rozsudek Vrchního soudu sp. zn. 2 Cdo 54/93 ze dne ze dne 29. 9. 1993

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3576/2017 ze dne 23. 8. 2017

Rozsudek Nejvyššího soudu Československé Republiky sp. zn. Rv II 205/28 ze dne 31. 3. 1928

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 3178/2016 ze dne 3. 11. 2016

Rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky sp. zn. Rv I 372/43 ze dne 7. 9. 1943

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3576/2017 ze dne 23. 8. 2017

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1726/2007 ze dne 14. 8. 2008

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2550/2013 ze dne 25. 2. 2014

Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky sp. zn. Cpj 51/84 ze dne 29. 12. 1984

Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky, sp. zn. Cpj 312/85 ze dne 17. 12. 1985

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1993/2005 ze dne 30. 8. 2006

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1029/2009 ze dne 14. 12. 2010

Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky sp. zn. Cpj 44/86 ze dne 11. 11. 1986

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1438/2004 ze dne 16. 5. 2005

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 60/2008 ze dne 17. 2. 2009

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 555/2004 ze dne 31. 8. 2004

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4494/2014 ze dne 27. 5. 2015

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3864/2014 ze dne 29. 3. 2016

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1292/2014 ze dne 29. 10. 2014

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2650/2003 ze dne 28. 1. 2004

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1372/2016 ze dne 31. 1. 2017

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 431/2006 ze dne 30. 11. 2006

Internetové zdroje

Právní informační systém Beck Online

<https://www.beck-online.cz/> [stav ke dni 24. 3. 2023]

Resumé

The thesis deals with the civil law institute of servitudes and focuses on a comprehensive analysis of this issue. In the introduction of the thesis, the

evolution of servitudes is briefly described, starting in ancient Rome, which then goes through history across various legal codes up to the current valid regulation contained in Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code.

The following passages are devoted to the above mentioned current legal regulation of this institute, where I first deal with the individual types of land and personal servitudes, as encumbrances, whereby the individual types are also accompanied by judicial case law that resolves any obscurities or disputes that may arise in practice.

In the following chapters, attention is then paid to all possible ways of acquiring servitudes, whether by private law titles or public law titles, and subsequently to the legal relations arising from servitudes, focusing in particular on the costs associated with the servitude, the possible transfer of the servitude or the possibilities of protecting the execution of rights under the servitude.

The final chapter of this thesis deals with the possible ways of termination of servitudes. Towards the end, I have listed examples of termination of obligations in addition to the possible ways of termination of servitudes according to the regulations of the Civil Code relating to servitudes, as this regulation also applies to the termination of servitudes, i.e. especially the statute of limitations.

In the thesis I have tried to highlight important findings that will find application especially in practice when using the institute of servitudes. In my opinion, the current regulation of servitudes in the Civil Code is sufficient, but I dare say that some parts of the regulation would deserve more space at the expense of some that may seem somewhat excessive at present - see the right of grazing.

Klíčová slova

služebnosti, věcná břemena, absolutní majetková práva, věcná práva k cizím věcem

Keywords

servitudes, easements, exclusive property rights, encumbrances