

Západočeská univerzita v Plzni
Fakulta právnická

Diplomová práce

Pozemkové služebnosti (dle nového občanského zákoníku)

Zpracovala: Tereza Elisová

Plzeň 2014

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně,
a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala
způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

Plzeň, březen, 2014

.....

Tereza Elisová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala JUDr. Jindřichu Psutkovi, Ph.D. za odbornou pomoc při zpracování této práce. Dále bych ráda poděkovala své rodině a blízkým za podporu po celou dobu studia.

Obsah

1	Úvod	8
2	Obecné vymezení pojmu služebnosti	10
2.1	Historický exkurz	10
2.1.1	Služebnosti v římském právu	10
2.1.2	Všeobecný zákoník občanský	11
2.1.3	Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.	13
2.1.4	Občanský zákoník z roku 1964	14
2.1.5	Novely občanského zákoníku	14
2.2	Zákon č. 89/2012 Sb.	15
2.2.1	Postavení věcných břemen a služebností v zákoně ...	15
2.2.2	Pojem a obsah služebnosti	16
2.2.3	Dělení služebností	18
2.2.4	Nepojmenované služebnosti	20
2.2.5	Vlastníková služebnost	21
3	Nabytí služebnosti	23
3.1	Nabytí služebnosti smlouvou	24
3.2	Pořízení pro případ smrti	26
3.2.1	Závěť	26
3.2.2	Dědická smlouva	26
3.2.3	Dovětek	27
3.3	Dohoda dědiců	27
3.4	Vydržení	27
3.4.1	Vyloučení možnosti nabytí služebnosti vydržením	28
3.5	Nabytí služebnosti ze zákona	29
3.6	Nabytí služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci	31
4	Právní poměry ze služebnosti	33
4.1	Více služebností u téže věci	33
4.2	Náklady spojené se služebnou věcí	33
4.3	Míra služebnosti	34
4.4	Prostor pod povrchem	35
5	Vymezení pojmu pozemková služebnost	37
6	Vybrané typy pozemkových služebností	38
6.1	Právo pastvy	38
6.2	Služebnost inženýrské sítě	40
6.3	Služebnost okapu	45
6.4	Služebnost rozlivu	46
6.5	Opora cizí stavby	47
6.6	Právo na svod dešťové vody	48
6.7	Právo na vodu	49
6.8	Služebnost stezky, průhonu a cesty	51
7	Zánik služebnosti	58
7.1	Způsoby zániku závazků	58
7.1.1	Splnění	58
7.1.2	Dohoda	58
7.1.3	Započtení	59
7.1.4	Odstupné	59
7.1.5	Splynutí	60
7.1.6	Prominutí dluhu	60

7.1.7	Výpověď.....	60
7.1.8	Odstoupení od smlouvy	61
7.1.9	Následná nemožnost plnění	62
7.1.10	Smrt dlužníka nebo věřitele	62
7.2	Další způsoby zániku služebností	62
7.2.1	Zánik služebnosti z důvodu trvalé změny	62
7.2.2	Zrušení služebnosti pro hrubý nepoměr	63
7.2.3	Zrušení služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	64
7.2.4	Zánik služebnosti dohodou	65
7.2.5	Služebnost na dobu určitou	65
7.2.6	Zánik v rámci insolvenčního řízení.....	65
7.2.7	Promlčení.....	66
8	Závěr	67
9	Seznam použitých pramenů	72
	Cizojazyčné resumé	78

1 Úvod

Tato práce navazuje na rozhodnutí zákonodárce vrátit se k úpravě služebností. Cílem je zjistit, proč se autoři zákoníku č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“) uchýlili právě k takovému kroku a zda setrvali u tradičního chápání služebností, či se od této úpravy výrazně odchýlili. Další otázkou je, zda služebnosti obstojí i v dnešní době a pro jakou skupinu občanů je tento institut určen.

V úvodní kapitole se zaměřím na původní vymezení služebností, stručně nastíním jejich původ a historický vývoj v soukromém právu na našem území, jejich dělení a případné zvláštnosti odrážející charakter dané doby, abych je později mohla srovnat s obsahem a podstatnými rysy dle současné úpravy. Pojednáno tedy bude např. o nepojmenovaných služebnostech nebo o možnosti vlastníka zřídit si služebnost ke svému pozemku. V textu se bude vyskytovat i pojem věcných břemen, který představuje označení pro služebnosti a reálná břemena, i vzhledem k tomu, že od 50. let 20. stol., nebylo judikaturou, praxí ani odbornou veřejností používáno jiného termínu než právě věcných břemen.

Ve třetí kapitole se budu zabývat nabytím služebností. Pokusím se zmínit všechny možné způsoby, které nový občanský zákoník nabízí, ale nahlédnu i do zvláštních zákonů, které taktéž dávají služebnostem možnost jejich zřízení. Problematické je nabytí služebnosti v souvislosti s vlastníkovou služebností, protože se zdá, že zákon zapomněl na ustanovení umožňující její zřízení. Budu se tedy zabývat i tímto a snahou bude najít, jak lze uvedeného v našem právním řádu docílit, a zároveň uvést argumenty pro i proti této tzv. konstrukci vlastníkovu služebnosti.

Služebnosti a jejich specifika, která se uplatní obecně na všechny druhy služebností, lze najít v kapitole čtvrté pojmenované právní poměry ze služebností. Právo cesty, právo okapu nebo jiné ze služebností, o nichž bude tato práce dále pojednávat, sebou často nesou i nutnost úhrady nákladů na výkon práv odpovídajících služebnostem, a proto je nezbytné zjistit, zda je úprava v zákoně natolik jednoznačná, že bude k případným

sporům o hrazení výdajů docházet co nejméně. Rozebrány budou i další zásady, které nám zákon k právním poměrům ze služebností předkládá.

Stěžejní část práce je obsažena pod názvy „Vymezení pojmu pozemkové služebnosti“ a „Vybrané typy pozemkových služebností“. Doposud jsem se věnovala obecně služebnostem, protože zákon přímo nerozlišuje úpravu zvlášť pro pozemkové a zvlášť pro osobní služebnosti vyjma příkladné úpravy některých z nich. Zajímalo mě především, které ze služebností jsou výslovně upraveny zákonem, z jakého důvodu, a jak je formulován jejich obsah oproti např. obecnému zákoníku občanskému z roku 1811. Rozebráno je tak osm pozemkových služebností a v textu je zmíněna i služebnost braní lesních plodů. Práce je zaměřena na současnou úpravu, a tudíž není jejím cílem srovnávání s předchozím občanským zákoníkem.¹ Nutno podotknout, že přesto je nezbytné ze starších úprav,² i z judikatury, vyjít, což ostatně dokládá i důvodová zpráva.³

K úplnosti je zapotřebí zjistit, jak služebnosti, zejména ty pozemkové, zanikají. Zákon v tomto směru nedává přesný návod, co lze připustit a co nikoliv. Vycházím tedy z obecné úpravy pro zánik závazků, jak je doporučeno,⁴ z dosavadní rozhodovací praxe soudů i z odborných publikací a snažím se dojít k závěru, jaké jsou způsoby zániku služebností dle nového občanského zákoníku vedle specifických možností vztahujících se výlučně ke služebnostem.

¹ Vzhledem k tomu, že obsahoval pouze stručná ustanovení o věcných břemenech, by to bylo bezpředmětné.

² Zejména obecný zákoník občanský z roku 1811; vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937; SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II., §§ 285 až 530. Praha: ASPI Publishing, 2002. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.

³ Důvodová zpráva k § 1257 až 1259 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴ Důvodová zpráva k § 1299 až 1302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „Pro zánik služebností obecně platí ustanovení o zániku závazků.“

2 Obecné vymezení pojmu služebnosti

2.1 Historický exkurz

2.1.1 Služebnosti v římském právu

Aby mohl být pojem služebností (lat. servitutes) vymezen, je nutno se podívat zpět do doby římského práva. Jedná se totiž o velmi historický institut pocházející právě z tohoto období. Věcná práva k věci cizí byla nejprve představována služebnostmi, a spočívala v právní volnosti užívání, dané určité osobě nebo tomu, kdo byl právě vlastníkem určitého pozemku.⁵ Obsah služebností byl ovládán zásadou „servitus in faciendo consistere nequit“.⁶ Za jedinou výjimku z této zásady mohlo být považováno „servitus oneris ferendi“, kdy vlastník služebného pozemku byl povinný udržovat zeď nebo sloup, o který se opírala sousední stavba.⁷ Nejedná se ale o primární, nýbrž pouze o vedlejší povinnost. Obecně tedy může být služebnost vymezena jako závazek vlastníka zdržet se určité činnosti (omittere, non facere), kterou by jinak mohl vykonat, nebo jako povinnost trpět (pati) výkon cizího práva. Mezi jiné společné zásady pro všechny druhy služebností patřilo například „nulli res sua servit“⁸ „servitutibus civiliter untendum est“⁹ nebo „servitus servitutis esse non potest“¹⁰.

Ve výše uvedeném textu je naznačeno, že bylo rozeznáváno více druhů služebností. Nejprve vznikly služebnosti pozemkové (servitutes prediorum), které se vyznačovaly tím, že právo služebnosti bylo

⁵ FIALA, J. *Věcná břemena*. 1. vydání. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. s. 10. ISBN 80-210-0064-3.

⁶ „Služebnost nemůže spočívat v povinnosti vlastníka něco dělat (jen něco nedělat nebo trpět)“, REBRO, K. *Latinské právní výrazy a výroky: Římské právo od A do Z*. 1. vyd. Praha: Ivo Železný, 1999. s. 200. ISBN 80-240-1067-4.

⁷ FIALA, J. *Věcná břemena*. 1. vydání. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. s. 10. ISBN 80-210-0064-3.

⁸ Nikdo nemůže mít služebnost ke své vlastní věci.

⁹ „Služebnosti je třeba užívat ohleduplně, co nejméně zatěžovat vlastníka“, REBRO, K. *Latinské právní výrazy a výroky: Římské právo od A do Z*. 1. vyd. Praha: Ivo Železný, 1999. s. 200. ISBN 80-240-1067-4.

¹⁰ „Ke služebnosti není možné zřizovat další služebnost.“

nerozlučně spjata s vlastnictvím pozemku.¹¹ Ty se dále dělily na služebnosti polní (servitutes praediorum rusticorum) a domovní (servitutes praediorum urbanorum). Později vznikly vedle pozemkových služebností i služebnosti osobní (servitutes personarum), pro něž je charakteristické, že oprávněným subjektem je určitá konkrétní osoba.

Vedle tohoto základního dělení je možno rozlišit služebnosti na afirmativní (kladné), kdy má oprávněný určité právo konat na služebném pozemku a na služebnosti záporné (negativní), které vlastníkovu něco zakazují. Dále se člení na služebnosti kontinuální (nepřetržité) a diskontinuální - ty, které lze v každém jednotlivém případě vykonat jen lidskou aktivitou (např. při zatížení pozemku právem cesty).¹² Jako služebnosti zřejmé jsou označovány takové, které jsou zjevně patrné i pro třetí osoby (tj. např. trpí-li vlastník vysunutí balkonu ze stavby na cizím pozemku nad vlastní pozemek) a jako nezřejmé ty, které třetí osoba dobře pozorovat nemůže (např. zákaz stavět nad určitou výškou).¹³

2.1.2 Všeobecný zákoník občanský

Z římského práva vycházela i úprava ve Všeobecném zákoníku občanském (dále jen „obecný zákoník občanský“) z roku 1811, jedná se vlastně o českou verzi německého ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie), který u nás platil až do přijetí zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Šlo o všeobecné, výlučné a moderní právní dílo, které platilo pro všechny obyvatele rakouských zemí (kromě Uher) bez ohledu na jejich společenské postavení.

¹¹ FIALA, J. *Věcná břemena*. 1. vydání. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. s. 10. ISBN 80-210-0064-3.

¹² ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *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, a. s., 2012. s. 25. ISBN 978-80-7201-893-2.

¹³ ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *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, a. s., 2012. s. 25. ISBN 978-80-7201-893-2.

V úvodním ustanovení druhého dílu hlavy sedmé definuje obecný zákoník občanský služebnosti takto: „*Právem služebnosti se vlastník zavazuje strany své věci ve prospěch jiné osoby něco snášeti nebo opomíjeti. Je to právo věcné, účinné proti každému držiteli služebné věci.*“¹⁴

V dalších ustanoveních se nalézají i původní římskoprávní dělení na služebnosti osobní (právo užívání, právo požívání, služebnost bytu) a pozemkové,¹⁵ jakož i následné dělení pozemkových služebností na polní a domovní i s jejich příkladným výčtem.¹⁶

Dále se zde vyskytují služebnosti označované jako nepravidelné či zdánlivé. Za služebnosti nepravidelné jsou označovány služebnosti, které mají obsah služebnosti pozemkové, ale osoba oprávněná je určena individuálně, tedy jako u služebností osobních (§529), tj. určitou osobou nebo určitou rodinou, např. osobní služebnost cesty nebo čerpání vody.¹⁷ Služebnosti zdánlivé definují autoři komentáře k obecnému zákoníku občanskému z roku 1935-1937 jako případy, kdy nejde o služebnost, ale o jiné právo nebo poskytnutí ochoty, jehož obsahem je to, co bývá obsahem služebnosti, a to právo odvolatelné.¹⁸ Tuto služebnost uvádí ve svém rozhodnutí i Nejvyšší soud: „*Propůjčením práva bydlení s výhradou, že bude vykoupeno, vzniká jen zdánlivá služebnost.*“¹⁹ A nechybí ani dělení na již zmíněné služebnosti afirmativní a negativní.

¹⁴ § 472 obecný zákoník občanský z r. 1811, SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K. *Civilní kodexy 1811 - 1950 - 1964*. 1. vyd. Brno: Doplněk, 1993. s. 127. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. ISBN 80-210-0597-1.

¹⁵ §473, obecný zákoník občanský z r. 1811: „*Spojí-li se právo služebnosti s držbou pozemku, aby se ho mohlo užívatí s větším prospěchem nebo s větším pohodlím, vznikne služebnost pozemková; jinak služebnost je osobní.*“

¹⁶ Jako příklad domovních služebností možno uvést právo vést kouř sousedovým komínem, povinnost nezvyšovat dům aj. a z polních služebností např. právo honby, rybolovu; právo stezky, průhonu dobytka nebo vozové cesty.

¹⁷ SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II., §§ 285 až 530*. Praha: ASPI Publishing, 2002. s. 827. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.

¹⁸ SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II., §§ 285 až 530*. Praha: ASPI Publishing, 2002. s. 828. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.

¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Gl. U. 9781 převzato z: SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo*

Úprava služebností byla poměrně obsáhlá a zákon jí věnoval téměř padesát ustanovení, ve kterých vymezil nejen samotný pojem a dělení, ale i vznik, zánik a právní poměry ze služebností.

2.1.3 Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) nepřevzal dosud platnou úpravu služebností a reálných břemen²⁰ a začal používat nový institut věcných břemen, který zahrnoval oba dřívější pojmy. Nejedná se však o zcela nový termín užívaný na našem území, ale objevil se již v zákoně č. 97/1871 Sb. Knihovní zákon v § 9 stanovil, že do pozemkových knih se mohou zapisovat jen věcná práva a břemena (tj. věcná), právo zpáteční koupě a předkupní právo, jakož i nájemní a pachtovní právo.

„Nové označení bylo ovšem přijato nikoliv z důvodů teoretických nebo z důvodu potřeb praxe, ale pouze z politicko-ideologických důvodů.“²¹ Zároveň došlo i ke značné redukci samotné úpravy s odůvodněním, že význam bývalých služebností a reálných břemen poklesl a časem zmizí vzhledem k nové úpravě vlastnictví k půdě a přechodem k jejímu kolektivnímu obhospodařování.²²

V úvodu hlavy deváté části třetí občanského zákoníku se nachází samotná definice věcných břemen: *„Věcná břemena omezují vlastníka věci ve prospěch někoho jiného a to tak, že vlastník je povinen buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet, anebo něco činit.“²³ „S nadsázkou lze proto*

platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II., §§ 285 až 530. Praha: ASPI Publishing, 2002, s. 828. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.

²⁰ *„Zatímco tedy služebnosti zavazují vlastníka zatížené věci k povinnosti typu *omittere (non facere)* nebo *pati*, sleduje se reálným břemenem vznik povinnosti typu *facere* nebo *dare*.“, ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *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, a. s. 2012. s. 26. ISBN 978-80-7201-893-2.*

²¹ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 9, ISBN 978-80-7400-461-2.

²² Důvodová zpráva k §166 až 171 vládního návrhu občanského zákoníku z r. 1950

²³ §166 zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

řící, že věcná břemena vznikla sloučením služebností a reálných břemen.²⁴

2.1.4 Občanský zákoník z roku 1964

Původní verze občanského zákoníku z roku 1964 šla ještě dále oproti předchozímu zákoníku a vůbec neobsahovala ustanovení o věcných břemenech. Hned první novelou č. 58/1969 Sb. byla úprava věcných břemen sice zařazena do občanského zákoníku, ale byla omezena na pouhá dvě ustanovení. Zákonodárce tak vyjádřil své přesvědčení, že význam věcných břemen bude nadále klesat.²⁵ Způsob vzniku byl § 495 stanoven pouze jedním možným způsobem (ze zákona) a samotný pojem byl vymezen jako povinnost vlastníka něco trpět, něco činit anebo se něčeho zdržet. Ustanovení byla tedy zaměřena zejména na legální věcná břemena upravená předpisy veřejného práva.

2.1.5 Novely občanského zákoníku

O něco rozsáhlejší úpravu přinesly až novely č. 132/1982 Sb. a č. 509/1991 Sb. První zmiňovaná určila předmět věcných břemen jako omezení vlastníka nemovitosti a toho, komu náleží právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného, a to tak, že tyto subjekty jsou povinny něco trpět, něco konat nebo se něčeho zdržet. Upravovala i více možností vzniku a zánik věcného břemene. *„Reflektovala ovšem i některé dobové realie. Tak např. socialistická organizace, která měla k nemovité věci užívací právo, mohla zřídit věcné břemeno i bez souhlasu vlastníka věci (§135c odst. 2). Účinnost smlouvy, kterou se zřizovalo věcné břemeno, se vázala na registraci státním notářstvím.“*²⁶

Novela č. 509/1991 Sb. navazovala na úpravu z roku 1982 a dosavadní ustanovení v podstatě převzala. *„Změnila ale způsob evidování*

²⁴ BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 24. ISBN 978-80-7201-761-4.

²⁵ FIALA, J. *Věcná břemena*, 1. vydání. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. s. 37. ISBN 80-210-0064-3.

²⁶ ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *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, a. s., 2012. s. 33. ISBN 978-80-7201-893-2.

*věcných břemen. Ruší se registrace u státního notářství. Zákon zavádí povinnost vyznačit vznik i zánik věcného břemene v katastru nemovitostí.*²⁷

Další novely zasáhly ustanovení věcných břemen pouze dílčím způsobem.²⁸ Avšak o služebnostech se zákon nezmiňuje ani v této podobě.

Pojem věcných břemen byl v novelizovaném znění vymezen v § 151n občanského zákoníku způsobem, že věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Najdeme zde i tradiční rozlišování práv odpovídajících věcným břemenům *in personam* a *in rem*. Kromě vymezení samotného pojmu upravuje zákoník vznik a zánik věcného břemene, náklady na zachování a opravu věci, již se věcné břemeno týká. Ustanovení v občanském zákoníku byla i přesto opět poměrně obecná a stručná.

2.2 Zákon č. 89/2012 Sb.

2.2.1 Postavení věcných břemen a služebností v zákoně

Dosud občanským zákoníkem používaný pojem věcná břemena byl převzat i do nové úpravy z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „nový občanský zákoník“). Nejprve ale k zařazení a postavení věcných břemen v samotném zákoně. Nový zákon opouští zavedené členění občanského práva (obecná část, právo rodinné, věcná práva, práva obligační a právo dědické), a vrací se do určité míry k systematice obecného zákoníku občanského z roku 1811.²⁹ Věcná břemena jsou podle tohoto členění zařazena do hlavy druhé, části o absolutních majetkových právech, nazvané „Věcná práva“. Tato část se dále dělí na šest dílů (obecná ustanovení, držba, vlastnictví, spoluvlastnictví, věcná práva

²⁷ PROFOUSOVÁ, M. *Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku: Diplomová práce*. Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta právnická, 2012. 76 l. Vedoucí diplomové práce Josef Pelech.

²⁸ Novely č. 264/1992 Sb.; č. 367/2000 Sb.

²⁹ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 1. ISBN 978-80-7400-499-5.

k cizím věcem, správa cizího majetku). Příslušný díl (tj. díl věcných práv k cizím věcem) se větví na čtyři oddíly (právo stavby; věcná břemena; zástavní právo; zadržovací právo). Je třeba si klást otázku, zda toto členění s poněkud historickými kořeny poskytuje dostatečný základ pro orientaci v systematice nového zákona. Tedy zda ho činí přehledným a ne nezbytně složitým, jak se na první pohled ve spleti dílů, oddílů a pododdílů může zdát, a zda by nebylo vhodnější alespoň jiné jazykové označení pro příslušné části.

Z jednotlivého členění oddílu na pododdíly vyplývá³⁰, že věcná břemena představují spojení služebností a reálných břemen a jsou používána jako pojem obecnější, jako spojující označení pro oba tyto instituty.³¹ Pro služebnosti se tedy, po mnoha letech odmlky a po snaze nadobro opustit tento institut z důvodů ideologických či politických, opět našlo místo v zákonné úpravě soukromého práva. Je třeba zdůraznit, že služebnosti, i přes své poněkud archaické označení, patří k důležité úpravě věcných práv a jsou významným činitelem v předcházení zejména tzv. sousedských sporů.

2.2.2 Pojem a obsah služebnosti

Pro lepší pochopení souvislostí nové úpravy služebnosti odkazuje důvodová zpráva na vládní návrh občanského zákoníku z r. 1937. Z tohoto návrhu vychází tedy i široké vymezení pojmu služebnosti, které zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu a neváže se, na rozdíl od předchozího občanského zákoníku, pouze na nemovitou věc. Záměrně se tedy setrvává na původní myšlence předválečné osnovy, že pojem služebnosti má být stanoven „co nejširše, aby mohl krýti jich rozmanitý obsah“.³²

Zákonodárce v § 1258 nového občanského zákoníku pamatuje i na případ, kdy rozsah nebo obsah nebude určen. Půjde především o případy

³⁰ V pododdílu 1 v § 1257 nového občanského zákoníku je vymezena služebnost; v § 1303 nového občanského zákoníku v pododdílu 7 je charakterizováno reálné břemeno.

³¹ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 26. ISBN 978-80-7400-461-2.

³² Důvodová zpráva k §1257 až 1259 nového občanského zákoníku

tzv. nepojmenovaných služebností (viz. kap. 2.2.4.). Posouzení rozsahu nebo obsahu bude spočívat nejprve na místní zvyklosti. Jedná se o zcela nový prvek, který zohlední místní lokální pravidla a místní poměry, tedy zejména podmínky v daném čase a místě obvyklém.³³ Výslovně zakotvené výkladové pravidlo je bezpochyby přínosem, ale otázkou je, jak bude místní zvyklost zjišťována a podle jakých kritérií a důkazů budou soudy tuto problematiku, zejména na počátku účinnosti, posuzovat.

Další pravidlo pro případné spory rozsahu nebo obsahu služebností je vyjádřením dosavadní rozhodovací praxe soudů a má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší. Z judikatury lze uvést např. rozhodnutí Nejvyššího soudu, který rozhodl, že: *„Věcná břemena nemohou být svémocně rozšiřována; právo odpovídající věcnému břemeni musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně. V případě pochybností o rozsahu věcného břemene platí, že povinný má být omezován spíše méně než více.“*³⁴

Podstata služebnosti zůstává i nadále v pasivitě vlastníka dané služebné věci.³⁵ Z širokého vymezení tohoto institutu vyvstává otázka, zda je možné po vlastníkově požadovat za určitých okolností i aktivní jednání? Již v úvodu práce je zmíněna výjimka z římskoprávní zásady o pouhé pasivitě vlastníka služebného pozemku, v podobě povinnosti udržovat zeď nebo sloup, o který se opírá sousední stavba. Podobnou úpravu lze spatřit u pozemkové služebnosti opory cizí stavby, konkrétně v § 1269 nového občanského zákoníku: Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také poměrně na udržování zdí nebo podpěr. Je zjevné, že se ale nejedná o pojmově určující znak, spíše o dílčí případy požadavku aktivního jednání vlastníka služebné věci u jednotlivých druhů služebností.

³³ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha. C. H. Beck, 2013. s. 919. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004.

³⁵ § 1257 nového občanského zákoníku: Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

2.2.3 Dělení služebností

Pokud jde o dělení služebností, setrvává se na tradičním rozdělení služebností na pozemkové a osobní.³⁶ Zákon sám kritéria členění neudává, ale důvodová zpráva odkazuje, nejen na tradičnost tohoto dělení, ale také na již zmiňovaný vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937. Ten v § 262 uvádí: Je-li služebnost užívati cizího pozemku (služebného) spojena s vlastnictvím jiného pozemku (panujícího) tak, aby se mohlo tohoto pozemku užívati s větším prospěchem nebo s větším pohodlím, je to služebnost pozemková. Jinak je to služebnost osobní. Jinak řečeno k pozemkové služebnosti je nezbytný služební pozemek a tomu odpovídající panující pozemek, v ostatních případech se bude jednat o osobní služebnost.

Dělení pozemkových služebností na domovní a polní již nový občanský zákoník nepřebírá, protože je v současné době bez praktického významu.³⁷ Ale v zásadách, dle nichž má být vypracován občanský zákoník, takové rozdělení ještě najdeme. *„Pozemkové služebnosti budou upraveny jako*

a) domovní, tj. služebnosti

- a. týkající se zabezpečení vzduchu a světla,*
- b. týkající se odvrácení nebo využití dešťové vody a*
- c. stavební,*

b) polní, tj. služebnosti

- a. cestní,*
- b. vodní,*
- c. pastvy a*

³⁶ Důvodová zpráva k § 1257 až § 1259 nového občanského zákoníku

³⁷ Důvodová zpráva k § 1257 až § 1259 nového občanského zákoníku

*d. ostatní.*³⁸

Obecná ustanovení o služebnostech jsou doplněna jejich demonstrativním výčtem. „(...), protože jejich uzavřený počet pro různorodost hospodářského života a jeho rozmanité potřeby nelze taxativním výčtem katagolizovat.“³⁹

Výčet pozemkových služebností:

- služebnost inženýrské sítě
- opora cizí stavby
- služebnost okapu
- právo na svod dešťové vody
- právo na vodu
- služebnost rozlivu
- služebnost stezky, průhonu a cesty
- právo pastvy

Osobní služebnosti:

- užívací právo
- požívací právo

Lze se pouze domnívat, co vedlo zákonodárce k podrobnější úpravě právě těchto služebností, zda se jedná o údaje statisticky podložené, o setkání se autorů s používáním těchto služebností v praxi, či o vlastní domněnku autorů o účelnosti.

Pravdou je, že např. vedle služebností spočívajících v právu vést kouř cizím komínem nebo v právu spásat bukvice, se sice stále jedná o historické služebnosti, ale jejich použití si lze v dnešní době představit.

³⁸ ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. 1. Vyd. Praha: Linde, 2001. s. 197-198. ISBN 80-7201-303-0.

³⁹ ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. 1. Vyd. Praha: Linde, 2001. s. 198. ISBN 80-7201-303-0.

Služebnost inženýrské sítě a služebnost rozlivu byla do zákona zařazena na základě požadavků z praxe i připomínkového řízení.⁴⁰

Důvodem svědčícím pro výslovnou úpravu některých služebností v zákoně je fakt, že se nepochybně jedná o vodítko ve vymezení práv a povinností při vzniku tohoto institutu a může pomoci v předejití případných sporů. Dále může být jakýmsi pomocníkem v rozhodovací činnosti soudů. Jelikož se jedná o dispozitivní úpravu, nemusí být ale strany při vymezování obsahu nebo rozsahu služebnosti vázány zákonnými ustanoveními a mohou uzavřít odlišnou služebnost.

Kritiku v přílišné úpravě některých služebností a archaickém převzetí termínů, které používal vládní návrh zákona v roce 1937, je ale taktéž možno označit za oprávněnou. Někteří autoři se, zejména při pohledu na ustanovení upravující služebnost stezky, průhonu a cesty, ptají: „Nezapomněli se autoři zákona více, než je zdrávo, v tom roce 1937 (...)?”⁴¹

2.2.4 Nepojmenované služebnosti

Příkladný výčet naznačuje, že je dána možnost vzniku i jiných, výslovně neupravených služebností tzv. nepojmenovaných. Pro jejich vznik je nezbytné dodržení obecného ustanovení služebností tak, jak je stanoveno v § 1257 odst. 1 nového občanského zákoníku. Strany si samozřejmě mohou uzavřít libovolnou služebnost, ale v případě absence přesného vymezení obsahu nebo rozsahu zamýšlené služebnosti se použijí již zmíněná interpretační pravidla o místních zvyklostech nebo se obsah či rozsah považuje spíše za menší než větší.

⁴⁰ ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *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, a. s., 2012. s. 39. ISBN 978-80-7201-893-2.

⁴¹ Např. KŘEČEK, S. *Zamýšlení nad návrhem nového občanského zákoníku*. Bulletin advokacie, 2008. č. 9, s. 19.

2.2.5 Vlastníková služebnost

Odklon od původního chápání služebností je představován tzv. konstrukcí vlastníkovy služebnosti. Doposud byla uznávána zásada „*nulli res sua servit, tj. nikdo nemůže mít služebnost ke své vlastní věci.*“⁴² Prolomení této zásady přináší poprvé vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937, když v § 262 zmiňuje, že vlastník může zatížit svůj pozemek ve prospěch užívání jiného svého pozemku. Tento návrh se však nikdy nestal účinným a poprvé se vlastníková služebnost objevuje až v dnes účinném novém občanském zákoníku v § 1257 odst. 2. Jedná se o recepci čl. 733 švýcarského zákoníku (ZGB). Již dříve bylo sice uznáváno, že služebnost „oživuje opět sama sebou, rozdvojí-li se vlastnictví obou pozemků zcizením“, pokud mezitím nebyla vymazána z pozemkové knihy, ale „knihovní služebnost“ nebylo možné zřídit předem za účelem úpravy sousedských vztahů pro případ příštího zcizení a splynutí služebného a panujícího pozemku představovalo jeden z možných způsobů zániku služebnosti.⁴³

Argumenty proti této „konstrukci“ lze opřít o starší judikaturu, např. o rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 1943 sp. zn. Rv I 1039/42, kdy: „*Dovolací soud setrvává na právním názoru, vysloveném v rozh. čís. 7757, 10653 a 13245 Sb. n. s., s nimiž je v souhlase i právní názor Krčmářův (Právo občanské II, str. 244), že vlastníková služebnost je neslučitelná se zásadami, vyslovenými v §§ 472, 474, 480 obč. zák., a že přípustnost nelze dovodit ani z § 526 obč. zák., pojednávajícího o tzv. vlastnické služebnosti následné, ani z § 1446 obč. zák., jenž se odvolává právě jen na § 526 obč. zák.*“

Naopak ve prospěch svědčí hospodářský zájem a potřeba praxe. Jak uvádí důvodová zpráva: „*Konstrukce tzv. vlastníkovy služebnosti má značný praktický význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky, než některé z nich přejdou do cizích rukou.*“

⁴² FIALA, J. *Věcná břemena*. 1. vyd. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. s. 10. ISBN 80-210-0064-3.

⁴³ MAYR, R., CHYTIL, A., FIŠER, M. *Soustava občanského práva: Práva věcná*. S. I.: Barvič & Novotný, 1924, s. 147 a 166.

*Odpadnou tak obtíže jednání mezi stranami sledující následnou úpravu těchto poměrů poté, co se zcizení již uskutečnilo. Tato úprava se může týkat cest, vodovodů, kanalizace, zákazu zastavění nebo podniků suseda obtěžujících apod.*⁴⁴

Zákon ovšem neřeší, jak je možné tuto služebnost ve prospěch téže osoby zřídit. Při pohledu na obecná ustanovení o vzniku služebností resp. nabytí služebností⁴⁵ nenajdeme možnost, která by umožňovala vznik vlastníkovy služebnosti. Zákon je v tomto směru nedůsledný a zcela zapomněl upravit vznik této výslovně zákonem předpokládané možnosti. *„Z hlediska logického a teleologického výkladu je tudíž nutné dospět k závěru, že je nutné připustit možnost zřídit služebnost též na základě jednostranného právního jednání (prohlášení) v případech § 1257 odst. 2.*⁴⁶ Vzhledem k ustanovení § 560 nového občanského zákoníku lze dospět k závěru, že písemná forma bude nutná pouze u služebnosti zřizované k věci nemovité, k níž je ostatně služebnost vlastníka určena, tudíž bude, vzhledem k povaze pozemku, nutná vždy.

Z výše uvedeného je patrné, že se vlastníkovy služebnosti týká pozemkových služebností. Ale vycházejíc z širokého vymezení samotného pojmu, dispozitivnosti úpravy, a zařazení této zásady pod obecná ustanovení o služebnostech, nelze jednoznačně říci, že použití analogie na osobní služebnosti je naprosto vyloučeno.

*„Je pravdou, že z právně-teoretického hlediska se konstrukce vlastníkovy služebnosti vymyká jejímu chápání jakožto věcnému právu k věci cizí (iura in re aliena) a přibližuje se k věcnému právu k věci vlastní (iura in re propria) (...), avšak vzhledem k prospěšnosti pro hospodářskou praxi lze počín zákonodárce hodnotit pozitivně.*⁴⁷

⁴⁴ Důvodová zpráva k § 1257 až § 1259 nového občanského zákoníku.

⁴⁵ § 1260 odst. 1 nového občanského zákoníku: Služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem.

⁴⁶ SPÁČIL, J. a kol., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha. C. H. Beck, 2013. s. 916. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁴⁷ JANOŠEK, V. *Vlastníkovy služebnosti, aneb když někomu slouží vlastní věc*. [online]. 9. 8. 2012 [cit. 2012-08-09]. Dostupné na Epravo.cz:

3 Nabytí služebnosti

Způsoby nabytí služebnosti jsou představovány výčtem možností v zákoně. Hned v úvodu se však jedná o nedůslednost a špatnou formulaci zákona. Např. E. Kabelková ve svém komentáři sice uvádí, že se jedná o taxativní výčet možností nabytí služebností,⁴⁸ ale nenajdeme zde způsob pro zřízení tzv. konstrukce vlastnickovy služebnosti. Jelikož tuto možnost nový občanský zákoník v § 1257 odst. 2 výslovně předpokládá, je nutné dojít k závěru, že se jedná o výčet demonstrativní, který umožní zřízení služebnosti i jednostranným prohlášením, jak již bylo zmíněno.

Jak je patrné z důvodové zprávy, rozlišuje zákon možnost zřízení služebnosti soukromoprávními tituly, tj. smlouvou, závětí a vydržením, a nevylučuje ani zřízení služebnosti zákonem, rozhodnutím soudu či správního úřadu.⁴⁹

Samotný vznik práva odpovídajícího služebnostem se liší podle toho, zda se jedná o věc podléhající zápisu do veřejného seznamu či nikoliv. V prvním případě vznikne služebnost teprve zápisem do tohoto seznamu, v jiných případech vznikne účinností smlouvy. Je třeba si povšimnout, že se nejedná o všechny možné způsoby zřízení služebnosti. Platí ale, že návrh na vklad je nutné podat i v případě zřizování služebností jinou skutečností, než právním jednáním (tj. vydržením, rozhodnutím orgánu veřejné moci aj.). Nutno zdůraznit, že zápis do katastru nemovitostí nemá vždy konstitutivní účinky, jak by se z výše uvedeného mohlo zdát, ale může jít i o případ, kdy předmět služebnosti sice podléhá zápisu v tomto seznamu, ale samotný vznik je vázán na jinou právní skutečnost, např. na již zmíněné rozhodnutí orgánu veřejné moci či na okamžik vydržení, a tudíž se v tomto případě jedná pouze o deklaratorní povahu zápisu.

<<http://www.epravo.cz/top/clanky/vlastnikova-sluzebnost-aneb-kdyz-nekomu-slouzi-vlastni-vec-84658.html>>.

⁴⁸ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 47. ISBN 978-80-7400-461-2.

⁴⁹ Důvodová zpráva k § 1260 až 1262, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

„Podle názoru soudu je pro posouzení otázky, zda se právo odpovídající věcnému břemeni zapisuje do katastru nemovitostí rozhodující jen to, zda se v katastru nemovitostí eviduje nemovitost zatížená, ke které má věcné břemeno vzniknout.“, jak vyplývá z rozhodnutí Městského soudu v Praze.⁵⁰

Dle § 11 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“) se vkladem do katastru zapisuje nejen vznik věcného břemene (služebnosti), ale i změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence takového práva.

Oprávněný ze služebnosti by měl mít zájem na podání návrhu na zapsání služebnosti do veřejného seznamu. Právo ve veřejném seznamu zapsané, má totiž přednost před věcným právem nezapsaným dle § 981 nového občanského zákoníku. V případě nesouladu zápisu ve veřejném seznamu se skutečným stavem, má opět přednost zápis v takovém seznamu⁵¹.

3.1 Nabytí služebnosti smlouvou

Nabytí služebnosti smlouvou bude jako doposud jeden z nejčastějších způsobů zřízení služebnosti. Smlouva představuje vícestranné právní jednání, jímž se jedna strana zavazuje druhé k určitému jednání nebo opominutí tohoto jednání. V případě služebnosti tedy k trpění určitého jednání nebo ke zdržení se nějakého jednání. Jedná se především o to, aby ze smlouvy bylo možné poznat, co je obsahem dané služebnosti a jaký je způsob výkonu této služebnosti.⁵² Nutnou součástí smlouvy je i to, zda se účastníci rozhodli sjednat osobní nebo pozemkovou služebnost.

Stranám je ponechána možnost libovolné volby formy právního jednání. Výjimkou je požadavek, vyplývající z § 560 nového občanského

⁵⁰ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 42/97.

⁵¹ Jedná se o zásadu materiální publicity, viz. § 984 z. č. 89/2012 Sb, občanský zákoník.

⁵² KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 47. ISBN 978-80-7400-461-2.

zákoníku, písemné formy v případě, kdy se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, anebo se toto právo mění či ruší.

Smlouva o zřízení věcného břemene by měla obsahovat ustanovení o tom, zda se právo zřizuje za úplatu, či bezúplatně. „*Jestliže smlouva o zřízení věcného břemene neobsahuje žádný údaj o úplatnosti tohoto práva, pak platí, že věcné břemeno bylo sjednáno bezúplatně.*“⁵³ Významné interpretační pravidlo k bezúplatnosti smlouvy upravuje nový občanský zákoník v § 1747, je-li smlouva bezúplatná, má se za to, že se dlužník chtěl zavázat spíše méně než více.

„*Smlouva o zřízení věcného břemene může být uzavřena i formou soudního smíru (...).*“⁵⁴ Soudní praxe v tomto případě zastává názor, že se sice jedná o dohodu, ale vzhledem k nezbytnosti soudního schvalovacího aktu vzniká věcné břemeno okamžikem schválení smíru.⁵⁵ Z toho vyplývá, že následný zápis do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní povahu.

Poměrně nejasný je případ, kdy se zřizuje služebnost pouze k části pozemku. Katastrální zákon stanoví, že týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje.⁵⁶ Oproti tomu, ale např. Nejvyššího soudu ve svém rozhodnutí z roku 1985 dodává: „*Jestliže je však rozsah věcného břemena vztahujícího se k části pozemku vymezen v listině o právním úkonu slovně zcela určitě, nemůže být důvodem neplatnosti právního úkonu ve smyslu ustanovení § 37 o. z. sama skutečnost, že nebyl pořízen geometrický plán s vyznačením části pozemku, jíž se věcné břemeno týká.*“ Vzhledem k případnému sporu o rozsah věcného břemene, k dokazování a možné problematice zcela určitého slovního vymezení věcného břemena, lze geometrický plán při zřízení služebnosti více než doporučit.

⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

⁵⁴ BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 50. ISBN 978-80-7201-761-4.

⁵⁵ BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 50. ISBN 978-80-7201-761-4.

⁵⁶ § 7 odst. 2, zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“).

3.2 Pořízení pro případ smrti

Dosud bylo možné zřízení věcného břemena v rámci dědictví závěti nebo schválenou dohodou dědiců. Nový občanský zákoník zavádí v § 1491 pojem „pořízení pro případ smrti“, který zahrnuje závěť, dědickou smlouvu a dovětek.

3.2.1 Závěť

Závěť je odvolatelný projev vůle, kterým zůstavitel pro případ své smrti osobně zůstavuje jedné či více osobám alespoň podíl na pozůstalosti, případně i odkaz, jak definuje § 1494 nového občanského zákoníku. Obsahem závěti může být i právo zřídit služebnost k určitému pozemku či pro určitou osobu. *„Věcné břemeno vzniká přímo na základě závěti, a sice okamžikem smrti zůstavitele (...). Dědické řízení již slouží pouze k individualizaci povinného subjektu, tj. toho z dědiců, kterým se stane povinným z věcného břemene.“*⁵⁷

3.2.2 Dědická smlouva

Zůstavitel prostřednictvím dědické smlouvy povolává druhou smluvní stranu nebo třetí osobu za dědice nebo odkazovníka⁵⁸ a druhá strana to přijímá. Je stanoven požadavek formy dědické smlouvy jako veřejné listiny. Strany ovšem nemohou uzavřít smlouvu ohledně celé pozůstalosti, ale zákon v § 1585 nového občanského zákoníku stanoví omezení a určí, že čtvrtina pozůstalosti musí zůstat volná, aby o ní zůstavitel mohl pořídit podle své zvlášť projevené vůle, a může tak případně odkázat i tuto čtvrtinu formou závěti.

Dědická smlouva nabyde na významu v případě smrti zůstavitele jako jedné ze smluvních stran. To znamená, že dědici stanovenému ve smlouvě připadne to, co zbyde z majetku, v době smrti zůstavující strany a nedotýká se majetkových poměrů smluvních stran za jejich života.

⁵⁷ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. 1. Vydání. Praha: Linde, 2008. 2 sv. Zákony. Komentáře. sv.1, s. 701. ISBN 978-80-7201-687-7.

⁵⁸ Odkazovníkem je ten, kterému určitá osoba vydá předmět odkazu, jak jí nařizuje pořízení pro případ smrti.

Zůstavitel tak není v nakládání se svým majetkem nikterak omezen a budoucí dědic nemá právní nárok na zajištění či převedení majetku, který by mu jinak mohl náležet.

3.2.3 Dovětek

Pokud chce zůstavitel nařídít odkazovníku nebo dědici podmínku, uložit příkaz, nařídít odkaz nebo doložit čas, učiní tak právě prostřednictvím dovětky.⁵⁹ „*Pojmový rozdíl mezi dovětkem a závětí je v tom, že dovětkem nejsou samostatně povolávání dědicové*“.⁶⁰ Tzn., že dovětek nečiní oprávněného dědicem, pouze mu uděluje určité právo v rozsahu, jak stanovil zůstavitel a uplatní se v případě, že o daném oprávnění není pořízena závěť či sepsána dědická smlouva. Zřízení služebnosti může být obsaženo právě v takovém příkazu, podmínce aj.

3.3 Dohoda dědiců

V platnosti nadále zůstává možnost dědiců dohodnout se před soudem o rozdělení pozůstalosti jakkoli, a to v případě, kdy zůstavitel nepořídil pro případ smrti, jak stanoví zákon v ustanovení § 1695 nového občanského zákoníku.

Zákon výslovně stanoví v § 1696 odst. 2, že dohodou lze zřídit i věcné břemeno nebo zástavní či jiné věcné právo, i v případě, kdy o něm zůstavitel nepořídil.

Nadále je nutné schválení této dohody soudem. Ten ji schválí, pokud neodporuje vůli zůstavitele. V opačném případě potvrdí nabytí dědictví podle výše jejich dědických podílů.

3.4 Vydržení

Pro vydržení práv odpovídajících služebnosti se analogicky použijí ustanovení § 1089 až § 1098 nového občanského zákoníku o nabytí vlastnického práva vydržením. Zákon rozlišuje vydržení řádné, k němuž se

⁵⁹§ 1498, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶⁰JANEČKOVÁ, E., HORÁLEK, V. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 2012. S. 42. ISBN 978-80-7201-870-3.

vyžaduje poctivost držitele, pravost držby, držba po určitou stanovenou dobu a právní důvod držby a vydržení mimořádné, které počítá s dvojnásobně dlouhou dobou než je tomu u držby řádné, ale není zde poté nutné prokázání právního důvodu.

Řádná vydržecí doba i nadále zůstává tři roky u věci movité a deset let u věci nemovité. Rozhodující pro stanovení potřebné délky vydržecí doby služebnosti tedy bude, zda předmětem služebnosti je věc nemovitá, či nově věc movitá. Zároveň se musí jednat o držbu nepřerušenu, tzn., že nesmí dojít k jejímu přerušení na déle než jeden rok.

Držitelem dle § 987 je ten, kdo vykonává právo pro sebe a držbu lze nabýt bezprostředně tím, že se jí držitel ujme svou mocí, jak stanoví § 990 nového občanského zákoníku. Stále však musí být pamatováno na to, aby byly naplněny zákonné znaky držby.

Zákon si nově pohrává s terminologií a rozlišuje držbu řádnou, poctivou a pravou. Podstata tohoto institutu zůstává i nadále nezměněna. Toto označení však, jakož i celou úpravu držby můžeme označit za dosti složitou a poměrně nepřehlednou, zejména díky jazykovým změnám.

Speciální je ustanovení § 1260 odst. 2 nového občanského zákoníku: Při vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku, je vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nalézá. Dle důvodové zprávy se navrhuje výslovně stanovit to, co bylo u nás před r. 1948 běžně judikováno.⁶¹ Veřejným statkem je dle § 490 myšlena věc, která je určena k obecnému užívání.

3.4.1 Vyloučení možnosti nabytí služebnosti vydržením

Vydržení jako možnost vzniku služebnosti je výslovně vyloučena zákonem u tzv. pozemku určeného k plnění funkcí lesa. Tento pojem je definován v § 3 zákona č. 289/1995 Sb., zákon o lesích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“). Lesní zákon v tomto ustanovení dále stanoví, že v případě pochybností rozhoduje orgán státní

⁶¹ Důvodová zpráva k § 1260 až 1262 nového občanského zákoníku.

správy lesů. Tyto služebnosti mohou být zřízeny jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení služebnosti. S vykupitelností těchto služebností bylo opět počítáno ve vládním návrhu z roku 1937 a rozumí se jí „*právo vlastníka služebného lesního pozemku vyvolat zánik služebnosti jednostranným právním jednáním.*“⁶²

Pozemek určený k plnění funkcí lesa lze podle §1261 nového občanského zákoníku zatížit pozemkovou služebností, služebností pastvy nebo služebností braní lesních plodů. Na první pohled se jedná o ustanovení, které lze v dnešní době jen sotva použít a vzhledem k možnosti zřídit i zákonem nepojmenované služebnosti, o zcela zbytečné. Toto ustanovení v sobě ale skrývá omezení, která přispějí k ochraně lesa, resp. pozemku určeného k plnění funkcí lesa. Nelze tak vydržet např. již uvedené právo braní lesních plodů, které přísluší všem, v rozsahu přiměřeném pro vlastní potřebu a předejde se sporům, kdy si osoba bude nárokovat právo sběru pro sebe, z důvodu, že sem pravidelně chodí již dlouhá léta. Nelze vydržet ani právo jezdit po lesní cestě, které by ráz krajiny mohlo výrazně poškodit, znečistit a zamezit tak výkonu práva jízdy ostatním lidem. Chráněno je nejen životní prostředí, ale i vlastník pozemku, který může služebnost udělit na základě projevu své vůle nebo může jít o zřízení z rozhodnutí orgánu veřejné moci. Úpravu lze proto označit za přínosnou, ale zároveň je třeba upozornit na zbytečně zastaralou jazykovou stránku.

3.5 Nabytí služebnosti ze zákona

Jako další způsob nabytí služebnosti předpokládá zákon možnost vzniku služebnosti na základě zákona. „*V současnosti jde o věcné břemeno podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění*

⁶² SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 938. ISBN 978-80-7400-499-5.

pozdějších předpisů (...).⁶³ Ve své podstatě jde o věcné břemeno odpovídající služebnosti.

V případech, kdy zákon uloží vlastníkovu nemovité věci povinnost něco trpět, něčeho se zdržet nebo povinnost konat, se mluví o tzv. legálních věcných břemenech. Jedná se ale spíše o formu omezení vlastnického práva právem veřejným a je na ně často nahlíženo tak, že nejde o věcná břemena dle občanského práva. K tomuto sporu se vyjádřil Ústavní soud ve svém nálezu: *„Věcná břemena zřízená na základě zákona (tedy nejen podle energetického zákona) mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla 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.“*⁶⁴

Jako příklad zákonů, dle nichž může legální věcné břemeno vzniknout, lze uvést:

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

⁶³ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář*. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1049. ISBN 978-80-7400-108-6.

⁶⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04.

- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

Jedná se zejména o právo odstraňovat a oklešťovat stromoví, právo vstupu, právo umístění a zachování značek aj.

Vznik věcného břemene nebo služebnosti ze zákona může nastat dvěma možnými způsoby. Účinností právní normy, v případě, že existují podmínky pro vznik břemene, ale doposud k tomuto následku nedošlo. Nebo právní norma stanoví možnost vzniku hypoteticky a ke vzniku dojde až nastoupením dalších skutečností.⁶⁵

3.6 Nabytí služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci

Za orgán veřejné moci je možné považovat v první řadě soud. Ten může zřídit služebnost např. při zrušení spoluvlastnictví rozdělením věci, § 1145 nového občanského zákoníku, nebo dle § 1029 odst. 1 stejného zákona ve formě institutu nezbytné cesty. Obecně platí, že soud může zřídit věcné břemeno jen v případech zákonem výslovně stanovených.⁶⁶ Jako další možnost zřízení služebnosti soudem lze uvést schválení smíru mezi účastníky soudního sporu. Zákon zakládá § 3026 nového občanského zákoníku poměrnou jasnost v tom, zda je schválení smíru i nadále soudním rozhodnutím, či právním jednáním ve formě veřejné listiny, jejíž notářský zápis může být schváleným soudním smírem nahrazen. Lze se však domnívat, že schválení smíru soudem zůstává i nadále rozhodnutím.

⁶⁵ BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 70. ISBN 978-80-7201-761-4.

⁶⁶ ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *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, a. s., 2012. s. 49. ISBN 978-80-7201-893-2.

Mezi orgány veřejné moci, které mají možnost zřídit služebnost, patří dále správní úřady⁶⁷. Mohou tak učinit opět pouze za předpokladu výslovného zákonného zmocnění. Právní vztah vzniká dnem uvedeným v rozhodnutí nebo právní mocí správního aktu. Úprava i podmínky zřízení služebnosti jsou obsaženy ve zvláštních předpisech správního práva, jedná se např. o zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vyvlastnění“); zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁷ Např. stavební úřad, vyvlastňovací úřad, pozemkový úřad.

4 Právní poměry ze služebnosti

4.1 Více služebností u téže věci

Zákon nám dává výslovnou možnost zřízení několika služebností současně. Jedná se o přínos například v případě pozemkové služebnosti stezky, průhonu a cesty, kdy toto právo může vykonávat více oprávněných osob zároveň.

Ustanovení zákona § 1266 nového občanského zákoníku pamatuje i na případ, kdy by došlo ke sporům více oprávněných ze služebností a umožňuje tak zřízení několika služebností pouze v případě, že novější právo není na újmu právu staršímu. Rozhodující tedy bude pořadí, v jakém došlo k jejich vzniku a následné prokázání tohoto právního jednání. Vycházejíc z § 1262 nového občanského zákoníku bude důležité, kdy došlo k zápisu služebnosti do veřejného seznamu (jedná-li se o věc, která je předmětem zápisu), popřípadě, kdy nastala účinnost smlouvy. Toto ustanovení ale zřejmě nedopadá na případy vzniku služebnosti jinak, než na základě soukromoprávního právního jednání. *„Jinými slovy, máme za to, že § 1266 se nevztahuje na vznik služebnosti zákonem nebo vydržením. Pokud totiž zákon neřeší služebnosti, patrně má přednost zákon. V případě vydržení je pak zřejmé, že pokud osoba drží služebnost, která zasahuje do staršího práva, tak evidentně zasahuje též do držby staršího oprávněného, (...), což by vedlo ke ztrátě držby.“⁶⁸* Je třeba mít na paměti, aby měl oprávněný jak prokázat vznik svého práva a následnou možnost ochrany proti osobě, která má oproti němu „novější právo“.

4.2 Náklady spojené se služebnou věcí

Náklady nese obecně ten, kdo je ze služebnosti oprávněn. Břemeno nákladů se tak přeneslo z vlastníka věci na oprávněného. Rozumí se tím náklady na zachování a opravu věci, která je předmětem

⁶⁸ SPÁČIL, J. a kol., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 948-949. ISBN 978-80-7400-499-5.

služebnosti. Nový občanský zákoník dále v § 1263 stanoví, že pokud užívá věc i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen poměrně přispívat na náklady, anebo se musí užívání zdržet. Pro poměr výše příspěvku je rozhodující „*míra užívání, kterou lze charakterizovat jako poměr užívání vyplývající z omezeného vlastnického práva a užívání vyplývající ze služebnosti*“.⁶⁹ Je třeba si povšimnout výrazu *ten, kdo je služebností obtížen*, je to další z příkladů odlišné jazykové stránky používané novým občanským zákoníkem. Je otázkou, zda je třeba nahrazovat zažitě a zákonem i praxí používané termíny jinými a nebylo by lepší setrvat na označení „povinný“.

4.3 Míra služebnosti

Občanský zákoník vedle zásad pro určení obsahu a rozsahu služebnosti, určuje i zásady pro stanovení míry služebnosti. To bude důležité zejména v případě, kdy míra služebnosti nebude určena při samotném vzniku služebnosti. Mírou služebnosti je způsob, frekvence a intenzita využití cizí věci, věci služebné.⁷⁰

§ 1264 odst. 1 nového občanského zákoníku: *Není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku. Jedná se o pochopitelné a logické hledisko, neboť právě k uspokojení potřeb panujícího pozemku byla služebnost vytvořena a nadále existuje.*⁷¹

Nevyšší soud ve svém rozhodnutí konstatoval následující: *„Nebyl-li při zřízení služebnosti blíže určen rozsah a způsob jejího výkonu (např. doba a frekvence přejíždění přes cizí pozemek), (...) "je třeba vyjít z toho, že rozhodující je sice potřeba panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, věcné břemeno by však nemělo zatěžovat povinného v rozsahu, na který on nebo jeho právní předchůdci při sjednání břemene nemohli vzhledem k okolnostem konkrétního případu pomyslet. Lze tedy vyjít z toho, že při*

⁶⁹ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 - § 1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 942. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁷⁰ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 103. ISBN 978-80-7400-461-2.

⁷¹ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 104. ISBN 978-80-7400-461-2.

výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni nezáleží tolik na totožnosti způsobu jeho výkonu, jako na tom, že tímto výkonem nesmí být povinný zatěžován nad dojednanou míru, příp. nad míru, se kterou zřizovatelé věcného břemene měli a mohli s přihlédnutím k okolnostem konkrétní věci počítat" (Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, díl I., s. 912).⁷²

Dle odst. 2 příslušného ustanovení zákona se služebnost nemění, pokud se změní rozsah služebné nebo panující věci a nemění se ani změnou hospodaření na panujícím pozemku.

Pod změnu rozsahu je možno zahrnout rozdělení panující věci. V takovém případě trvá věcné břemeno zpravidla nadále pro všechny nově vzniklé díly, ale pod podmínkou, že nebude rozšířeno a nestane se obtížnějším. Pokud se však věcné břemeno týká jen některých dílů, vůči ostatním dílům zaniká. Obdobné platí i pro rozdělení zatížené věci v případě spoluvlastnictví.⁷³ Vychází se z původního znění obecného zákoníku občanského z § 485, že se každá služebnost pokládá za nedílnou potud, že nelze právo na pozemku váznoucí ani změnit ani rozdělit zvětšením, zmenšením nebo rozdělením pozemku. Obecný zákoník občanský pamatoval v § 847 i na případy rozdělení společného majetku a stanovil, že služebnosti a jiná věcná práva se vykonávají stejně i po rozdělení.

4.4 Prostor pod povrchem

Podstatou pozemkových služebností je, že se pojí s určitým pozemkem a osobní služebnost je zřizována pro určitou konkrétní osobu. Z toho vyplývá, že služebnost nemůže být přenesena na odlišnou osobu nebo pozemek.

Výjimka je stanovena u práv k prostoru pod povrchem, kdy lze k těmto prostorům zřídit užívací věcné právo jako zcizitelné a dědičné. Znění § 1265 je naprosto totožné se zněním § 274 návrhu občanského

⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2009, sp. zn. 22 Cdo 60/2008.

⁷³ § 1152, § 1153 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

zákoníku z roku 1937. Ale bližší vysvětlení přínosu tohoto ustanovení nenajdeme ani v příslušném návrhu ani v důvodové zprávě. Lze se pouze domnívat, že zákonodárce míří např. na inženýrské sítě. „*Vlastník, provozovatel sítě, může mít nepochybně zájem na zřízení zcizitelné služebnosti k prostoru pod povrchem pozemku, podobně je tomu i při zřízení služebnosti dolování.*“⁷⁴ Přesto, že zákon č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů („dále jen horní zákon“) výslovně neuvádí možnost zřízení služebnosti dolování, lze tak dovodit např. na základě § 7 horního zákona, který stanoví, že ložisko nevyhrazeného nerostu je součástí pozemku a tudíž je vlastník takového pozemku oprávněn zřídit nepojmenovanou služebnost za účelem vyhledávání, průzkumu a následného dolování na daném dobývacím prostoru. Nutno připomenout, že se nemůže jednat o výhradní ložiska nerostů, neboť u nich je nutné dodržet zákonný postup a podmínky dané výše zmíněným zákonem. V minulosti byla uznávána i služebnost horního oprávnění, která byla reprezentována právem lámat kámen nebo kopat písek.⁷⁵

V případě, že by zde nebyla možnost zcizení a s tím spojené právo převodu služebnosti, jednalo by se o značnou komplikaci zejména pro vlastníky inženýrských sítí, kteří vidí největší problém právě v převodu na jinou osobu.

⁷⁴ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 111. ISBN 978-80-7400-461-2.

⁷⁵ MAYR, R., CHYTIL, A., FIŠER, M. *Soustava občanského práva: Práva věcná*. S. I.: Barvič & Novotný, 1924, s. 153.

5 Vymezení pojmu pozemková služebnost

Pozemková služebnost je historicky starší oproti služebnosti osobní. Z počátku byl termín servitutes označením právě pouze pro služebnosti pozemkové.⁷⁶

Pozemková služebnost zahrnuje dva pojmy – panující pozemek a služební pozemek. Povinným subjektem z pozemkové služebnosti je vlastník služebního pozemku, jehož pozemek „slouží“ potřebám konkrétního pozemku panujícího, který je předmětem vlastnictví oprávněného. Přesnou definici, na rozdíl od obecného zákoníku občanského (§ 473: Spojí-li se právo služebnosti s držbou pozemku, aby se ho mohlo využívat s větším prospěchem nebo s větším pohodlím, vznikne služebnost pozemková.), nám však občanský zákoník nepodává, ale vzhledem k tradičnosti tohoto pojmu, není sporu o tom, co je předmětem pozemkové služebnosti. Podpůrnou úpravu najdeme i v § 262 návrhu občanského zákoníku z r. 1937 (Je-li služebnost užívání cizího pozemku služebního spojena s vlastnictvím jiného pozemku panujícího tak, aby se mohlo tohoto pozemku užívání s větším prospěchem nebo s větším pohodlím, je to služebnost pozemková.), na jehož převzetí poukazuje důvodová zpráva.⁷⁷

Mezi již zmíněné zákonem výslovně stanovené zásady spjaté přímo s pozemkovými služebnostmi patří možnost tzv. konstrukce vlastníkovy služebnosti; v případě absence určení míry služebnosti, bude rozhodovat potřeba panujícího pozemku nebo formulace, že pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem.

⁷⁶ FIALA, J. *Věcná břemena*, 1. vydání. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. s. 11. ISBN 80-210-0064-3.

⁷⁷ Důvodová zpráva k § 1257 až § 1259, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

6 Vybrané typy pozemkových služebností

6.1 Právo pastvy

I tato služebnost našla ku podivu své místo v novém zákoníku. Dokonce jí zákonodárce věnuje pět ustanovení. Úprava je až na pár drobných změn převzata z obecného zákoníku občanského z roku 1811 a spolu se služebností stezky, průhonu a cesty patří k jedněm z nejkritizovanějších ustanovení nového kodexu⁷⁸. Tuto kritiku lze označit za více než oprávněnou. Důvodová zpráva sice na obhajobu tohoto institutu v zákoně uvádí fakt, že právo pastvy má význam zejména pro drobné chovatele a menší farmy, zvláště v horských a podhorských oblastech, kteří nevlastní dostatečně velké pozemky, zvláště jde-li o chov ovcí nebo koz, a vedle těchto důvodů je třeba zmínit i ekologická hlediska.⁷⁹ Ale pokud si bude chtít nějaký drobný chovatel v podhorské oblasti pást své kozy a ovce na cizím pozemku, může si takovou služebnost s vlastníkem služebného pozemku zřídit, aniž by k tomu potřeboval výslovnou zákonnou úpravu. A navíc počet těchto farmářů s dobytkem, pro které je toto ustanovení určeno, zajisté nebude nikterak veliký. *„K rozšíření práva pastvy lze ještě konstatovat, že ačkoli zřízení práva pastvy umožňovala již dosavadní úprava, v dostupných zdrojích není zaznamenán případ, kdy by se s právem pastvy setkala soudní praxe.“*⁸⁰ I kdyby přesto zákonodárce trval na nutnosti úpravy v zákoně, byla by zajisté vhodnější jiná formulace i po jazykové stránce, která by více odpovídala dnešní době. Přeci jenom se společnost s jejími poměry i potřebami od roku 1811 podstatně změnila.

Pokud si strany neujednají přesný obsah a rozsah služebnosti, chrání se dle § 1278 nového občanského zákoníku pokojná desetiletá držba. Zde došlo ke změně oproti původní třicetileté pokojné držbě. Analogicky, dle původního chápání úpravy § 498 obecného zákoníku

⁷⁸ Např. Křeček, S. *Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku*, Bulletin advokacie, 2008. č. 9, s. 19-21.

⁷⁹ Důvodová zpráva k § 1267 až 1298 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁸⁰ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 992. ISBN 978-80-7400-499-5.

občanského, se má za to, že je rozhodných posledních deset let pokojné držby a nikoliv deset let od doby vzniku oprávnění, v tomto případě se rovněž nejedná ani o případ vydržení.⁸¹

V případě, že nebude určen obsah práva mezi povinným a oprávněným a nebude ani možné použít ustanovení o desetileté držbě, bude se služebnost posuzovat podle kritérií v § 1279-1282 nového občanského zákoníku. Tzn., právo pastvy se vztahuje na všechny druhy hospodářských zvířat kromě prasat a drůbeže. Výslovně je dále vyloučena pro zvířata nemocná, cizí nebo nadměrně znečištěná. Pro počet paseného dobytka je rozhodný průměr za první tři léta pastvy, jinak se počet, pro který je služebnost pastvy dovolena, stanoví dle zásad slušnosti s ohledem na rozsah a jakost pastvy. Dále doba pastvy se řídí místními zvyklostmi, nebo že v případě hrozící škody musí být dobytek hlídán. Vládní návrh zákona stanoví v § 293, že jde zejména o škodu týkající se lidí, cizích zvířat, ale i o škodu na polní úrodě a dohled mohou zabezpečovat pouze způsobilé osoby. Nemusí se tedy jednat přímo o osobu oprávněného, ale bude to právě on, na kom bude případná škoda požadována. Právo pastvy v sobě nezahrnuje právo k jiným užitkům, např. na sekání trávy a zpravidla ani možnost vyloučit z práva pastvy vlastníka služebného pozemku.⁸²

Služebnost pastvy je výslovně vyloučena ustanovením § 1279 odst. 2 nového občanského zákoníku u pozemků s lesními porosty. Při pohledu do zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“) je z § 20 odst. 1 patrné, že v lese je mimo jiné zakázáno pást dobytek, umožňovat výběh hospodářským zvířatům a průhon dobytka lesními porosty. Les je přitom označením nejen pro lesní porosty ale také pro pozemky určené k plnění funkcí lesa⁸³. Tento termín ostatně používá i sám nový občanský zákoník (např. § 1261). Pokud by tak došlo k uzavření

⁸¹ SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.* §§ 285 až 530. Praha: ASPI Publishing, 2002. s. 869. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.

⁸² KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.: Práva věcná.* Praha: Spolek československých právníků Všeherd, 1934, s. 266.

⁸³ § 2 písm. a zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů.

služebnosti k pozemku určenému k plnění funkcí lesa, zřejmě by se jednalo o absolutně neplatné právní jednání dle § 580 nového občanského zákoníku, protože by tato služebnost odporovala zákonu. Smyslem a účelem lesního zákona je totiž mimo jiné i ochrana lesa, která by mohla být zřízením služebnosti spočívající v právu pastvy narušena.

6.2 Služebnost inženýrské sítě

Jedná se o novou úpravu v občanském zákoníku. Tento typ služebnosti nebyl dosud předpisy soukromého práva upraven. „*Ustanovení o služebnosti inženýrské sítě je zamýšleno jako párové soukromoprávní ustanovení k četným veřejnoprávním úpravám (např. v energetickém zákoně, zákoně o vodovodech a kanalizacích, zákoně o pozemních komunikacích nebo o elektronických komunikacích) s obdobným obsahem.*“⁸⁴ Tzn., že předpisy správního práva zůstávají nedotčeny a občanské právo nabízí výslovnou možnost upravit vzájemné vztahy institutem soukromým. Je to výhodné zejména s ohledem na možnost přesnějšího a podrobnějšího vymezení vzájemných práv a povinností i možností využít jakéhosi vodítka pro stanovení obsahu, které nový občanský zákoník poskytuje.

Ve zvláštních předpisech není obsažena ani společná definice inženýrských sítí a jednotlivé úpravy se od sebe značně odlišují. Proto lze definici v občanském zákoníku označit za velmi přínosnou. Je obsažena v § 1267 nového občanského zákoníku a je zahrnuta v definici samotné služebnosti inženýrské sítě, kdy služebnost inženýrské sítě zakládá právo zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat.

Tyto typy služebností (resp. věcných břemen) zřizovaných ve prospěch provozovatele veřejné infrastruktury mají určité odlišnosti oproti klasickým věcným břemenům v občanském právu. Na jejich zřízení existuje veřejný zájem a zákon často uvádí povinnost provozovatele veřejné sítě (oprávněného), aby věcné břemeno zřídil. Tyto odlišnosti jsou

⁸⁴ JANEČKOVÁ, E., HORÁLEK, V., ELIÁŠ, K. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. Praha: Linde, 2012. s. 130. ISBN 978-80-7201-870-3.

označovány jako veřejnoprávní prvek věcných břemen nebo některými autory jako veřejnoprávní omezení vlastnického práva.⁸⁵ Převažující názor (že jde o věcné břemeno) ve sporu, zda se jedná o věcná břemena či nikoli, je opřen o požadavek bezrozpornosti právního řádu⁸⁶ a také o již citovaný náleží Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04.

Další problém vyplýval z podstaty samotného věcného břemene/služebnosti, které může být zřízeno buď in personam nebo in rem. Pokud si zřizovatel nebo provozovatel veřejné sítě sjednal osobní věcné břemeno, které se váže na konkrétní určitou osobu a je nepřevoditelné, nastal problém právě s převoditelností takového břemene na jiný subjekt. To je totiž z podstaty tohoto institutu vyloučeno. Podobné je to i v případě „pokud provozovatel telekomunikačního zařízení zanikne, např. v důsledku přeměny do jiné formy obchodní společnosti nebo proto, že upadne do konkursu, věcné břemeno zánikem oprávněné osoby zanikne.“⁸⁷ V zemi tak sice zůstanou telekomunikační kabely, ale k nim zřízené břemeno in personam jednoduše zanikne. Nabízela se tedy možnost zřízení věcného břemene in rem. K tomu je nezbytné mít panující a tomu odpovídající služebnou nemovitost. Pokud jde o umístění a vedení kabelu do služebného pozemku, chybí k tomu právě ta odpovídající panující nemovitost. V praxi tak docházelo k pokusům o vytvoření tzv. holdingových nemovitostí. Podstata je v tom, že se vybere libovolný pozemek na území České republiky a označí se za panující nemovitost. K převodu věcného břemeno na jiný subjekt dojde právě prodejem této holdingové nemovitosti a spolu s ním i k převodu jinak nepřevoditelných oprávnění.⁸⁸ Je třeba si klást otázku, zda je v tomto případě naplněn znak věcného břemen, že slouží prospěšnějšímu užívání panující nemovitosti, když byla zřízena pouze za účelem převoditelnosti práv a fakticky neměla s věcným břemenem nic společného. Nemůže být totiž obsahem věcného

⁸⁵ Např. BAUDYŠ, P. *Věcné břemeno a veřejnoprávní omezení*. Právní rozhledy, 2004, č. 12, s. 470.

⁸⁶ Tzn., aby měl tento pojem shodný význam ve všech právních předpisech.

⁸⁷ BAUDYŠ, P. *Věcné břemeno a veřejnoprávní omezení*. Právní rozhledy, 2004, č. 12, s. 470-471.

⁸⁸ BAUDYŠ, P. *Věcné břemeno a veřejnoprávní omezení*. Právní rozhledy, 2004, č. 12, s. 471.

břemene (služebnosti) to, co sice omezuje vlastníka služebné věci, ale neprospívá jinému.⁸⁹ K řešení problému by mělo přispět ustanovení § 1265 odst. 3 nového občanského zákoníku, které umožňuje zřízení zcizitelného a dědičného užívacího věcného práva k prostoru pod povrchem.

Problematická je i otázka zápisu do katastru nemovitostí. Některá věcná břemena s veřejnoprávním prvkem jsou předmětem zápisu této evidence, jiná ovšem nikoli. Dříve totiž nebyla povinnost tato veřejnoprávní omezení do katastru nemovitostí zapisovat. Tento nežádoucí stav se pokusil odstranit např. zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o telekomunikacích“). V § 107 odst. 15 stanovil povinnost, že vlastníci podzemních vedení telekomunikační sítě jsou povinni předložit nejpozději ve lhůtě do 5 let od nabytí účinnosti tohoto zákona katastru nemovitostí České republiky návrh na záznam věcných břemen vzniklých před účinností tohoto zákona vztahujících se k pozemkům. Vzhledem k nereálnosti tohoto požadavku stanoveného zákonem, který ukázala praxe, došlo po pár letech ke zrušení⁹⁰ tohoto ustanovení. Výsledkem je opět další nesoulad v zápisu věcných břemen. Co se týká řešení daného problému zápisu dříve vzniklých věcných břemen, je možné se přiklonit k názoru J. Štrause: *„Veřejnoprávní omezení tohoto druhu by se do katastru nemovitostí neměla zapisovat, když regionální informační systémy mohou funkci informačního zdroje o nich plnit přiměřeněji, kusost informací o zapsaných břemenech je více než zřejmá a ochranu těchto sítí zajišťuje přímo zákon.“*⁹¹ Není ovšem zcela jasné, jaké regionální systémy jsou tímto myšleny a zda by byly opravdu schopny toto všechno zabezpečit.

Zákonodárce nevybral jedno z možných řešení, a to vymezení těchto specifických věcných břemen jako veřejnoprávních omezení, které přecházejí na právní nástupce oprávněných a nejsou předmětem zápisu

⁸⁹ HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Díl I. Praha: J. Otto, 1921. s. 254.

⁹⁰ Ustanovení § 107 odst. 15 zákona o telekomunikacích bylo zrušeno zákonem č. 225/2003 Sb.

⁹¹ ŠTRAUS, J. *Věcná břemena a veřejnoprávní omezení*. Právní rozhledy, 2006, č. 6, s. 224.

v katastru nemovitostí, jak to naznačuje např. zákon o vodovodech a kanalizacích⁹² nebo zákon o elektronických komunikacích⁹³, ale rozhodl se pro úpravu inženýrských sítí jako jedné z forem pozemkové služebnosti. Na počátku účinnosti občanského zákoníku se lze pouze domnívat, že spolu s rozšířením možnosti zřízení služebnosti na movitou věc, velké možnosti dispozitivnosti úpravy mezi účastníky, tak odpadnou problémy u těchto zvláštních typů věcných břemen. Jisté je, že povinnost zápisu do katastru nemovitostí zůstává i nadále zachována, ale problém ohledně zapsání či nezapsání dříve vzniklých věcných břemen taktéž.

Na rozdíl od zvláštních zákonů, kde se také hovoří o dohodě (primárním způsobem zřízení služebnosti je rovněž smlouva) mezi podnikatelem zajišťujícím veřejnou síť a vlastníkem nemovitosti nebo o držiteli licence na rozvod tepelné energie a vlastníkem nemovitosti, si tak dle nového občanského zákoníku může služebnost týkající se inženýrské sítě uzavřít prakticky kdokoli, aniž by k tomu potřeboval zvláštní oprávnění udělované českým energetickým úřadem apod. Jedná se samozřejmě o jiný rozsah než v případě zajišťování energií pro celou Českou republiku.

§ 509 nového občanského zákoníku vyjímá inženýrské sítě z nově uzákoněné, obecně platné zásady „*stavba je součástí pozemku*“ a stanovuje, že inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Zůstanou tak samostatnými věcmi. Opačně by to totiž mohlo vést ke zbytečnému dělení pozemků a tříštění vlastnictví k nim, jednalo by se i o velkou finanční zátěž pro investory a ani vlastníci nemovitostí by nebyli spokojeni, protože jejich majetek by mohl být z důvodu veřejného zájmu na výstavbě inženýrských sítí vyvlastněn.

Pokud je to s vlastníkem předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za

⁹² § 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o vodovodech a kanalizacích).

⁹³ § 104 odst. 11 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o elektronických komunikacích).

účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.⁹⁴ Nezbytnost takového ustanovení v zákoně je patrná, ale poněkud nejednoznačná je formulace *předem projednáno*. Není zřejmé, co přesně tím zákonodárce zamýšlel, v jaké lhůtě předem je nutné projednání nebo co se např. stane, pokud vlastník nebude souhlasit, i když to s ním předem projednáno bude. Tato nedostatečná formulace může být příčinou mnoha dohadů a sporů. Ve správních předpisech je to zakotveno mnohem jednoznačněji a lépe, když je stanovena pouze povinnost oprávněného oznámit povinnému vstup na pozemek a není nutné to nějak projednávat, natož předem. Na druhou stranu je patrná snaha o to, aby i povinný měl možnost vyjádřit se ke vstupu na jeho pozemek a projednat to s oprávněnou osobou.

Pamatováno je v § 1268 nového občanského zákoníku i na situaci, kdy dojde k náhlému poškození inženýrské sítě a bezodkladná oprava je nezbytná. V takovém případě obstará opravu oprávněná osoba i bez nutnosti předchozího projednání. Má ovšem povinnost oznámit dotčeným osobám, že opravy provádí, musí také označit a zabezpečit dané místo, na svůj náklad uvést pozemek do původního stavu a případně nahradit způsobenou škodu.

Přínosné pro vlastníky služebných pozemků je ustanovení § 1267 o povinnosti zpřístupnit jim dokumentaci inženýrské sítě v rozsahu nutném k ochraně jejich oprávněných zájmů, pokud se nedohodnou jinak a dále je zde stanoveno, že pokud si strany výslovně neujednají, že služebnost zahrnuje právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku potřebné obslužné zařízení, není tak umožněno ze samotné podstaty služebnosti inženýrské sítě, jakož ani možnost provádět na inženýrské síti úpravy, které vedou k modernizaci nebo zlepšení její výkonnosti.

Nutno zdůraznit, že se jedná pouze o dispozitivní úpravu a jakýsi návod pro vymezení vzájemných práv a povinností, při zřizování služebnosti inženýrské sítě. Vždy bude záležet na tom, jak se strany dohodnou a jak obsah i rozsah služebnosti vymezí. Služebnosti vzniklé dle

⁹⁴ § 1267, věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

správních předpisů se budou i nadále řídit touto zvláštní úpravou a zůstávají nedotčeny. Je třeba hodnotit novou úpravu této služebnosti v zákoně kladně, ale vzhledem k dlouho diskutovaným problémům, které v souvislosti s tímto zvláštním typem věcných břemen vznikají, a na které je mnohými autory důrazně upozorňováno⁹⁵, je škoda, že autoři občanského zákoníku nevyužili této možnosti při rekodifikaci více a nenabídli hlubší úpravu tohoto institutu. Zda tento krok bude dostačující a pomůže k vyřešení problémů, které se v praxi často vyskytují, ukáže až čas.

6.3 Služebnost okapu

Ve služebnosti okapu je zahrnuto právo oprávněného svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc, tedy na služební pozemek. Musí se jednat o vodu dešťovou a nelze toto právo rozšířit na jiné vody např. odpadní. Pokud by někdo sváděl vodu na sousedův pozemek, aniž by k tomu byl oprávněn na základě služebnosti, jednalo by se o omezení vlastnického práva dle § 1013 odst. 1 nového občanského zákoníku. O zásah do vlastnického práva by se nejednalo pouze za předpokladu, že by na sousedův pozemek stékala voda přirozeným způsobem.⁹⁶

V případě, že je zřízena tato služebnost, smí ten, komu svědčí právo ze služebnosti, ponechat volný odtok dešťové vody na sousední pozemek, ale má právo též k odvodu vody pomocí žlabu. Tomu odpovídá

⁹⁵ Např. LASÁK, J. *Zákon č. 127/2005 Sb. O elektronických komunikacích-vzniká nový druh věcných břemen?* Právní rozhledy, 2005, č. 24, s. 913: „V rámci již déle se vytvářející koncepce veřejnoprávního omezení vlastnického práva se utváří zvláštní druh věcných břemen, avšak doposud neupravený obecným ustanovením. Do budoucna se tak podle mého názoru nabízí novelizace obecné úpravy věcných břemen, která by v detailech mohla postihnout odlišnosti institutu občanskoprávního věcného břemene a veřejnoprávního omezení vlastnického práva (zákonných věcných břemen), a mj. tak poskytnout obecný rámec nově vznikajícímu druhu věcných břemen kombinujícímu prvky *in rem* a *in personam* dle současné úpravy občanského zákoníku.“

⁹⁶ § 1019 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: Stéká-li však na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, zejména pokud tam pramení či v důsledku deště nebo oblevy, nemůže soused požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil.

zákaz souseda činit jakákoli opatření k odvrácení takového odtoku.⁹⁷ Má tedy ze služebnosti vyplývající povinnost strpět výkon práva a zdržet se odvrácení toku odváděné vody.

Pokud se oprávněný rozhodne pro odvod vody pomocí žlabu, má následnou povinnost udržovat jej v dobrém stavu. Dle komentáře Roučka a Sedláčka je povinen rovněž udržovat v řádném stavu i svoji střechu. Povinnost se rovněž vztahuje i na včasné odklizení sněhu, „*aby po roztání sněhu přílišné množství vody neškodilo sousedovi*“⁹⁸.

Ustanovení § 1270 nového občanského zákoníku o omezení zvýšit střechu nemovitosti oprávněného, je zde z důvodu, aby nedošlo ke ztížení služebnosti. S vyšší střechou totiž dochází ke zvětšení plochy, z níž je voda odváděna, a tudíž dojde k celkovému zvětšení objemu odváděné vody, která více zatíží služebný pozemek.

Příklad z judikatury z rozhodnutí Nejvyššího soudu: „*Podle obdoby § 489 OZO jest oprávněný ze služebnosti povinen udržovati střechu v takovém stavu, aby okap neškodil zavázanému.*“⁹⁹

6.4 Služebnost rozlivu

Do demonstrativního výčtu pozemkových služebností byla služebnost rozlivu zařazena na návrh Ministerstva zemědělství ČR. Cílem je navázat zejména na úpravu v zákoně č. 254/2001 Sb., zákon o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“).¹⁰⁰ Stejně jako v případě služebnosti inženýrské sítě, se nejedná o zásah do veřejnoprávní úpravy, ale o vznik jakési dvojkolejnosti právní úpravy

⁹⁷ SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.* §§ 285 až 530. Praha: ASPI Publishing, 2002. s. 860-861. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.

⁹⁸ SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.*, §§ 285 až 530. Praha: ASPI Publishing, 2002. s. 861. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.

⁹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Gl. U. 10.430 převzato z: SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.*, §§ 285 až 530. Praha: ASPI Publishing, 2002. s. 860-861. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.

¹⁰⁰ Důvodová zpráva k § 1267 až 1298 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

správního práva vedle úpravy v novém občanském zákoníku. Vlastník vodního díla tak bude mít na výběr ze dvou možností. Buď zřídí služebnost na základě soukromoprávního titulu (nejčastěji smlouvy) s vlastníkem služebného pozemku dle nového občanského zákoníku, kde si mohou obě strany přesně vymezit obsah a rozsah práv a povinností ze služebnosti, nebo se může jako doposud řídit zvláštní úpravou správního práva. I vodní zákon totiž upravuje možnost omezení vlastnického práva dohodou. Navíc, pokud nelze dosáhnout dohody mezi stranami, lze využít postupu dle zákona o vyvlastnění, neboť je zde patrný veřejný zájem v případě zabránění vzniku škod, které povodněmi hrozí.

Služebnost spočívá v oprávnění vlastníka vodního díla¹⁰¹ rozlévat na služebném pozemku vodu v době povodní a předejít tak vzniku majetkové újmy i újmy na zdraví třetích osob. Tomu z § 1273 nového občanského zákoníku odpovídá povinnost vlastníka služebného pozemku zdržet se všeho, co by mohlo vést k ohrožení vodního díla nebo příslušných obslužných zařízení.

Ohledně zpřístupnění dokumentace, vstupu vlastníka vodního díla na služební pozemek, či opravě při náhlém poškození vodního díla nebo obslužných zařízení platí stejná pravidla jako u služebnosti inženýrské sítě.

Z uvedeného lze tedy konstatovat, že služebnost rozlivu představuje podpůrnou úpravu k vodnímu zákonu a navazuje tak zejména na ustanovení § 68 vodního zákona, který umožňuje řízený rozliv povodní na pozemky nezbytné pro vzdouvání, popřípadě akumulaci povrchových vod veřejně prospěšnými stavbami na ochranu před povodněmi, k nimž bylo omezeno vlastnické právo dohodou nebo postupem podle zákona o vyvlastnění.

6.5 Opora cizí stavby

Velmi stručná úprava této služebnosti bude mít praktický význam zejména při zřizování staveb na stavbách, ale i v případech, kdy pilíře

¹⁰¹ Def. v § 55 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů.

nebo jiná opěrná zařízení budou stát na cizím pozemku.¹⁰² Pokud podpěra slouží pouze potřebě panujícího pozemku a vlastník služebného pozemku tuto věc nevyužívá, bude to právě oprávněný, který je povinen hradit náklady na údržbu a zachování věci. Časté však budou i případy, kdy opěrná zeď slouží jak povinnému, tak i oprávněnému a jeví se jako spravedlivé, aby na tyto náklady přispíval i vlastník služebného pozemku, protože věc, která je předmětem služebnosti, slouží zároveň i jemu. Povinnost nést tíži cizí stavby, jak vyplývá z obsahu služebnosti v § 1269 nového občanského zákoníku nelze vztahovat na povinnost podpěry panujícího pozemku, ten totiž k právu toho, jemuž služebnost slouží, nikterak nepřispívá.

Je zřejmé, že zejména za účinnosti obecného zákoníku občanského se jednalo o poměrně využívaný druh služebnosti, ale je otázkou, zda bylo nutné tuto služebnost zahrnout do výčtu zákonných služebností i v dnešní době. Přeci jenom se stavební postupy od počátku 19. století výrazně posunuly kupředu. A velmi stručné ustanovení, které je spíše konkretizací § 1263 nového občanského zákoníku, toho, zdá se, stranám při vymezení obsahu a rozsahu služebnosti mnohé neusnadní. Ani judikatura není v této oblasti bohatá a ke sporným případům tak, jak je patrné, docházelo zcela výjimečně.

6.6 Právo na svod dešťové vody

Tato služebnost se jeví jako protiklad ke služebnosti práva okapu. Ten, na jehož pozemek je voda v případě služebnosti okapu odváděna, se v tomto případě stává oprávněným a výslovně chce, aby byla voda na jeho pozemek odváděna. Vlastník služebného pozemku, tedy ten, z jehož území je voda odváděna, je povinen tento svod vody strpět a nerušit výkon práva oprávněného. Náklady na vše, co slouží k této služebnosti, hradí oprávněný a je rovněž povinen o tyto věci pečovat. *„Zákon (na rozdíl od § 1269) neřeší, zda je vlastník služebného pozemku povinen udržovat stavbu a střechu na ní v takovém stavu, aby se množství vody přitékající*

¹⁰² Důvodová zpráva k § 1267 až 1298 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

na služební pozemek nesnižovalo.¹⁰³ Lze se domnívat, že je to z podstaty služebnosti a z možných nepoměrných nákladů na opravu střechy k zajištění této služebnosti bezpředmětné. Při zřizování služebnosti je ovšem možno sjednat i takovou povinnost. Tato služebnost je sice velmi tradiční a byla zajisté mnohokrát zřízena, nicméně se může zdát, že dnes již ztratila na svém významu a není třeba ji zahrnovat do výslovné úpravy občanského zákoníku.

6.7 Právo na vodu

Právo na vodu v sobě zahrnuje dvě služebnosti, stejně jako tomu bylo v úpravě obecného zákoníku občanského. Za prvé je to právo na vodu, které je v praxi typicky představováno právem čerpat vodu z cizí studny, právem brát vodu z pramene nebo jiného zdroje. Aby mohla být služebnost nerušeně vykonávána, je v zákoně zahrnuto i právo přístupu k této vodě na služebném pozemku. Právo přístupu je zřejmě myšleno pěšky a nemělo by být rozšiřováno na příjezd automobily apod., protože by mohlo dojít k zatížení služebného pozemku nad míru nezbytnou k výkonu dané služebnosti. V 19. stol., kdy byla tato služebnost s ohledem na uzákonění v obecném zákoníku občanském hojně využívána, se určitě s žádným příjezdem motorovými vozidly nepočítalo. Komentář k obecnému zákoníku občanskému upřesňoval, že právem příchodu nelze rozumět služebnost stezky a ani služebnost hnaní dobytka,¹⁰⁴ a předcházel tím vzniku případných sporů, kdy by si osoba mohla vedle práva na vodu osobovat ještě služebnost stezky nebo chodit k vodě napájet i svůj dobytek, což vlastník služebného pozemku nepochybně nezamýšlel. Bylo by to zajisté i v rozporu se zásadou šetrného výkonu služebnosti. Pokud bude práva vody ze studny využívat pouze oprávněná osoba, bude povinna hradit i náklady na zachování a opravu studny pouze

¹⁰³ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 977. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁰⁴ SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II., §§ 285 až 530*. Praha: ASPI Publishing, 2002. s. 867. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.

ona. Zřejmě bude povinna udržovat i přístupovou cestu, protože bez ní by se ke studni nedostala. Vlastník by v tomto případě měl mít pouze povinnost strpět právo oprávněného a nebránit mu ve výkonu jeho služebnosti (např. klást překážky), protože z podstaty tohoto institutu není povinen něco aktivně činit.

Druhé právo, které je ve služebnosti práva na vodu zahrnuto, je právo svádět vodu. Na rozdíl od práva na svod dešťové vody se v tomto případě jedná o svod vody jiné než dešťové. Jde o pokročilejší způsob než v prvním případě, protože oprávněný má možnost využít a zřídit potřebná zařízení ke svodu vody (odtud služebnost vodovodu) z cizího pozemku na svůj, což bude v praxi zřejmě častější případ, ale může taky svádět vodu ze svého pozemku na cizí. Bude tedy oprávněn zřídit na služebném pozemku roury, žlaby, stavidla, čerpadla aj. a za účelem udržování těchto zařízení a jejich čištění je oprávněn vstoupit na služební pozemek.¹⁰⁵ Nicméně je ale vždy povinen brát v úvahu potřebu panujícího pozemku a nezatěžovat ho více, než je k výkonu služebnosti nutné. Zároveň je však nutné vycházet ze způsobu užívání tohoto pozemku v době vzniku služebnosti. *„Jestliže byl panující pozemek užíván k rekreaci vlastníka a jeho rodiny, byl by pozdější odběr vody v rozsahu nutném pro hotel nepřípustný.“*¹⁰⁶

Nelze ani z ustanovení § 1272 odst. 1 nového občanského zákoníku: Kdo má právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup, dovozovat, že zahrnuje i právo vodovodu, jak to potvrdil Nejvyšší soud ve svém rozsudku: *„V projednávané věci bylo zjištěno, že žalovaní mají na základě smlouvy ze dne 19. 10. 1885 právo z předmětné studny "bezplatně vodu brát". Odvolací soud správně dovodil, že smlouva z roku*

¹⁰⁵ SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II., §§ 285 až 530.* Praha: ASPI Publishing, 2002. s. 868. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.

¹⁰⁶ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář. 2. Vydání.* Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1035. ISBN 978-80-7400-108-6.

1885 nezaložila služebnost vodovodu (tedy vedení vody potrubím přes pozemky žalovaných).¹⁰⁷

Tato služebnost by vyřešila i případ, kdy se jednalo o nedovolený zásah do vlastnického práva třetí osoby (soused), když jeho soused sváděl spodní vody trativodem až na hranici jeho pozemku. Vzhledem k tomu, že jeho počín nebyl založen na právním titulu (služebnosti), byl soused oprávněn podat proti němu zápůrčí žalobu k soudu a byl úspěšný. Význam tohoto rozhodnutí spočíval i v tom, že: „*Žaloba zápůrčí přísluší vlastníku nejen tehdy, byla-li protiprávním zásahem souseda škoda již způsobena, nýbrž i tehdy, hrozí-li škoda v budoucnu.*“¹⁰⁸

Nutno ještě připomenout, že § 6 vodního zákona také zakládá právo odebírat povrchové vody nebo s nimi jinak nakládat pro vlastní potřebu, ale jedná se o obecné užívání dle správního práva, které je umožněno každému, a nejde tudíž o vznik služebnosti.

6.8 Služebnost stezky, průhonu a cesty

Existence služebnosti stezky, průhonu a cesty je spjata s tradicí zdejší právní úpravy, zejména s tradicí venkovskou, proto se zákon vrací k její zákonné úpravě, aby tak byla zajištěna předloha praxi.¹⁰⁹ Časté využívání tohoto druhu služebnosti dokládá i značná judikatura, ze které je možné čerpat i dnes.

Služebnost stezky je „nejužší“ ze všech tří možností, které lze sjednat. Její účel spočívá v chůzi, proto jízda po ní motorovými vozidly nebo na zvířatech nepřipadá v úvahu.¹¹⁰ Vyloučeno § 1274 odst. 2 je též vláčení břemen po služebném pozemku. To bude představováno např. tažením rozměrných strojů nebo klád, které by mohly pozemek nepřiměřeně zatížit. Naopak dopravování se po stezce lidskou silou zákon umožňuje. Sporné ovšem je, zda je možné se po stezce dopravovat na kole. Kolo by mělo představovat způsob dopravy lidskou silou, který

¹⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000.

¹⁰⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 1923, sp. zn. Rv I 269/23 (Vážný 2870).

¹⁰⁹ JANEČKOVÁ, E., HORÁLEK, V., ELIÁŠ, K. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. Vydání. Praha: Linde, 2012. s. 131. ISBN 978-80-7201-870-3.

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

přípustný je. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí dospěl k závěru, že: „V právu chůze jest zahrnuto i právo voditi kolo, nikoliv však i právo jezdit na něm.“¹¹¹ Z uvedeného nelze dospět k jednoznačnému závěru, ale lze se přiklonit k tomu, že pokud nepůjde o stezku, kterou by jízda na kole nějak významně poškodila, nepůjde v tomto případě o nedovolený způsob výkonu práva služebnosti i vzhledem k možnosti podřazení jízdy na kole pod dopravování se lidskou silou.

Přínosné je výslovné zakotvení ustanovení § 1274 odst. 1 nového občanského zákoníku, které opravňuje k výkonu práva stezky i osoby, které k oprávněnému po stezce přijdou nebo od něho odejdou a nebude tak sporu, zda se nejedná o nepřípustné rozšiřování služebnosti. Jde o potvrzení toho, co bylo chápáno již dříve, že ten, kdo měl právo stezky, mohl žádat, aby ho byly účastny všechny osoby, které jsou s ním v právním styku, zejména členové rodiny.¹¹² Oprávnění výkonu práva se rovněž vztahuje i na pozdější nájemníky domu.¹¹³ Nezakládá to však nabytí žádného zvláštního práva pro tyto osoby, právo stezky i nadále přísluší výlučně vlastníkovi panujícího pozemku.

Služebnost průhonu v sobě zahrnuje právo odpovídající právu stezky¹¹⁴, a navíc možnost hnát přes služebný pozemek zvířata, jakož i právo jezdit po služebném pozemku jinými než motorovými vozidly.¹¹⁵ Motorová vozidla jsou z užívání vyloučena, protože by mohla způsobit

¹¹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 1931, sp. zn. R I 613/31 (Vážný 11053).

¹¹² SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.*, §§ 285 až 530. Praha: ASPI Publishing, 2002. s. 863. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.

¹¹³ „Přisouzená služebnost vztahuje se i na dočasné obyvatele v domě panující usedlosti bydlící, poněvadž byla zřízena ve prospěch vlastníka usedlosti jako domovní služebnost.“ Z toho je tedy patrné, že: „Bylo-li služebnosti chůze nabyto pro vlastníka určitého domu, zahrnuje v sobě i oprávnění napotomních nájemníků domu.“ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 1924 sp. zn. Rv I 1753/23 (Vážný 3549).

¹¹⁴ SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.*, §§ 285 až 530. Praha: ASPI Publishing, 2002. s. 864. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.

¹¹⁵ § 1275 odst. 1, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

zranění zvířat nebo poškození povrchu průhonu, důvodová zpráva dále uvádí, že do zakázaného výčtu nejsou zahrnuta vozidla tažená zvířaty.¹¹⁶

Zcela nové je ustanovení zakazující zřídit služebnost průhonu k pozemku určenému k plnění funkcí lesa. Ustanovení § 1275 odst. 2 nového občanského zákoníku tím sleduje zvýšenou ochranu pozemků, které plní funkci lesa. Zákon záměrně zakazuje průhon dobytka, protože mezi dobytek nepatří např. koně, kteří jsou tímto způsobem záměrně vyňati, zejména s ohledem na rozvoj agroturistiky, hipoturistiky a dalších moderních trendů, které využívají k rekreaci právě koně a jiná hospodářská zvířata.¹¹⁷ Pokud by i přesto někdo služebnost k tomuto pozemku zřídil, jednalo by se o absolutně neplatné právní jednání, které odporuje zákonu, jak vyplývá z § 580 nového občanského zákoníku. Pozemky určené k plnění funkcí lesa, jsou natolik chráněné, že i v případě, kdy je zřízena služebnost k „běžnému“ pozemku, který toto označení nenese a později rozhodne orgán veřejné moci o jeho změně a určí ho k výše uvedenému účelu, služebnost zanikne právní mocí takového rozhodnutí. Protože jsou splněny znaky dané zákonem o vyvlastnění, náleží oprávněnému z takto zaniklé služebnosti náhrada. *„Byl-li pozemek prohlášen lesním pozemkem v zájmu jeho vlastníka, měl by náhradu vyplatit právě vlastník; bylo-li rozhodnuto ve veřejném zájmu, má oprávněný právo na náhradu proti státu.“*¹¹⁸

Pokud služebnost průhonu představuje jakousi rozšířenou služebnost stezky, nabízí se vymezení služebnosti cesty jako rozšířené služebnosti průhonu. Není tomu ale tak, naopak zákon výslovně vylučuje v § 1276 odst. 2 nového občanského zákoníku z obsahu práva cesty právo průhonu. Jedná se tedy spíše o rozšíření služebnosti stezky o právo příjezdu nebo odjezdu motorovými, či nemotorovými vozidly. Otázkou je, zda lze služebnost cesty vztáhnout i na motorová vozidla, pokud byla služebnost uzavírána v době, kdy žádná motorová vozidla běžně nejezdila? Vyjdeme-li z judikatury z první poloviny 20. stol. lze dojít

¹¹⁶ Důvodová zpráva k § 1267 až 1298 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁷ Důvodová zpráva k § 1267 až 1298 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹¹⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 985. ISBN 978-80-7400-499-5.

k závěru, že: „Z toho, že v době zřízení služebnosti doprava automobily nemohla být předvídána, neplyne nepřipustnost výkonu služebnosti motorovými vozidly.“¹¹⁹

„Vychází-li se ze skutečnosti, že žalovaný si dal na panující pozemek, kde má dům, dovézt jednou čtyři pytle bramborů a jednou obilí nákladním autem o nosnosti 1 3/4 tuny v době, kdy tento služební pozemek byl pro auto sjízdný, nelze jednání žalovaného pokládati za nepřipustné rozšiřování služebnosti jízdy.“ Soud dospěl k závěru, že: „Žalovaný je však oprávněn vykonávat svou služebnost pouze k hospodářským účelům panujícího pozemku a jen v době, kdy stav služebného pozemku dovolí jízdu autem bez porušení tohoto pozemku, nikoliv snad libovolně.“¹²⁰

Z uvedeného je patrné, že se nejednalo o nedovolené rozšiřování služebnosti, ale je třeba zdůraznit, že vždy je nutné vykonávat služebnost s ohledem na služební pozemek (vlastnosti půdy pozemku v dané době, frekvenci jízdy, druh dopravního prostředku apod.), a proto bude záležet na okolnostech daného případu a následném individuálním posouzení soudem.

Jak již bylo mnohokrát zmíněno, služebnost, až na výjimky, nespočívá v aktivním jednání vlastníka služebného pozemku. Na právu odpovídajícím služebnosti cesty lze uvést příklad z judikatury, který potvrzuje tuto výjimku, tedy povinnosti vlastníka služebného pozemku něco konat. „Spočívá-li věcné břemeno v nikoliv výlučné možnosti užívat cizí věc (tak je tomu v případě práva cesty), může se oprávněný z věcného břemene domáhat, aby vlastníkovi, případně i jiným osobám byla uložena povinnost umožnit mu výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni, případně zdržet se v žalobě uvedeného konkretizovaného rušení výkonu práva a odstranit jeho následky. Pokud tedy vlastník pozemku umístí na cestě zatížené věcným břemenem překážku, která neumožňuje

¹¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 1939, sp. zn. Rv I 311/39 (Vážný 17303).

¹²⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 1941, sp. zn. Rv II 455/38 (Vážný 18138).

*právo odpovídající věcnému břemeni vykonávat, může se oprávněný domáhat odstranění této překážky.*¹²¹

Ustanovení § 1276 odst. 3 nového občanského zákoníku, které upravuje náklady na služebnost cesty, lze zřejmě analogicky použít i na služebnost stezky či služebnost průhonu.¹²² Ostatně ke stejnému závěru, jaký je upraven pro právo cesty ohledně nákladů na udržování předmětu věci, která je pro služebnost určena, lze dospět za použití obecného ustanovení v §1263 nového občanského zákoníku i u práva stezky nebo průhonu.

S právem služebnosti stezky, průhonu a cesty zajisté souvisí i vymezení plochy, na které se toto právo bude vykonávat. Pokud se strany dohodnou, že k výkonu služebnosti bude určen celý služební pozemek, není nutné předkládat ke zřízení služebnosti geometrický plán, avšak pokud má vést stezka, průhon či cesta pouze částí pozemku povinného, bude tak dle § 7 odst. 2 katastrálního zákona nezbytné učinit. Jak již bylo zmíněno v kapitole 3. 1., vzhledem k odlišnému postoji judikatury, není zcela jasné, jak bude tedy případ nepředložení takového dokumentu soud posuzovat a geometrický plán lze ke zřízení služebnosti opět doporučit.

Ustanovení o ploše pro výkon služebnosti, která musí být přiměřená potřebě a místu, se jeví jako nadbytečné, neboť obdobné je možné dovodit z obecných ustanovení o služebnostech. Jedno z obecných pravidel nám navíc dopomáhá při objasnění, či potřebě musí být plocha přiměřená (potřebě panujícího pozemku¹²³), protože to z uvedené formulace v § 1277 odst. 1 nového občanského zákoníku není zcela jasné.

Přínosná je úprava v zákoně pamatující na situaci, kdy dojde k neschůdnosti předmětu služebnosti vlivem náhody a následné možnosti domoci se vykázaní náhradní plochy po dobu neschůdnosti cesty, stezky či průhonu. Ovšem není přesně stanoveno, co vše lze zahrnout pod pojem

¹²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 443/2000.

¹²² Srov. § 494 obecného zákoníku občanského obsahoval společnou úpravu pro všechny tři druhy služebností.

¹²³ § 1264 odst. 1 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

„náhoda“, a možné spory vlastníků o to, jestli té náhodě např. druhý nepomohl, nejsou zase tak nereálné. Další věc je, do jaké míry je poškozená osoba (většinou půjde o oprávněného) oprávněna požadovat náhradní plochu k výkonu služebnosti. Jestli to platí pouze na situaci, že jí vlastník služebného pozemku musí umožnit výkon služebnosti na jiné části svého pozemku, i když s tím nebude souhlasit, nebo jak bude např. řešen případ, kdy by rád zajistil jiné území, ale nemá dalších prostor, které by mohl oprávněnému poskytnout. Nejasné je tedy zejména to, zda bude vlastník služebného pozemku povinen zajistit výkon práva i přes cizí pozemek. K řešení problému nelze jednoznačně dojít, protože případ od případu může být velmi odlišný a bude nutné individuální posouzení. Proto lze opět zdůraznit důležitost co nejpřesnějšího vymezení služebnosti mezi stranami, ale lze se přiklonit spíše k názoru, že povinný nebude muset zajistit výkon práva přes cizí pozemek.

Účelová komunikace, tj. např. pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků, není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu.¹²⁴ Vlastník této komunikace tak může rozhodnout i o jejím zatížení služebností. Služebnost naopak nelze zřídit k dálnicím, silnicím ani místním komunikacím, protože se jedná o veřejně přístupné komunikace určené pro užívání předem neomezených osob.

Služebnost stezky, průhonu a cesty patří k velice kritizovaným ustanovením v novém občanském zákoníku. Autorům je vytýkáno, že se jedná o velmi kazuistická ustanovení.¹²⁵ Na obhajobu tohoto institutu v zákoně uvádí spoluautor občanského zákoníku K. Eliáš, že každý z termínů stezky, průhon, cesta má přesně daný obsah a odpadnou tím potřeby složitých ujednání v dokumentech. *„Osnova se snaží přesně odlišit jednotlivé pojmy a vtisknout jim jasný obsah, ale čerpá z thesauru*

¹²⁴ § 7 odst. 1, 2, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

¹²⁵ Např. RYDLOVÁ, N. *Věcná břemena jako věcné právo k věci cizí dle návrhu nového Občanského zákoníku a italského Code Civile – komparace*. Obchodní právo, 2009, č. 11, s. 2-7; KŘEČEK, S. *Zamýšlení nad návrhem nového občanského zákoníku*, Bulletin advokacie, 2008, č. 9, s. 19-21.

*českého jazyka a nesnaží se o jazykové novátorství.*¹²⁶ Částečnou pravdu lze přiřknout oběma názorům. Tyto služebnosti jsou velmi tradiční a i judikatura přispěla k tomu, že každý pojem má svůj přesně stanovený obsah a soudy poskytly svou mnohaletou rozhodovací činností návod pro řešení většiny sporných situací. Na druhou stranu zastaralé jazykové formulace a použité termíny nás až přespříliš zanesou do dávné doby, kdy se vláčela těžká břemena a jezdilo se spíše koňmi a trakaři než automobily a jinými motorovými vozidly.

¹²⁶ ELIÁŠ, K. *K článku JUDr. Stanislava Křečka „Zamýšlení nad návrhem nového občanského zákoníku“*, Bulletin advokacie, 2008, č. 9, s. 22-25.

7 Zánik služebnosti

Důvodová zpráva uvádí, že jak již lze dovodit z § 11 nového občanského zákoníku, platí pro zánik služebností obecná ustanovení o zániku závazků, a ta jsou doplněna o některá zvláštní ustanovení týkající se výlučně zániku služebností.¹²⁷

7.1 Způsoby zániku závazků

7.1.1 Splnění

Hned první z výčtu zániku závazků, splnění, se však jeví jako neuskutečnitelné vzhledem k aplikaci na zánik služebností. Lze si jen těžko představit, jak by mohla služebnost splněním zaniknout, k jakému okamžiku, které jednání by se považovalo za výkon služebnosti a které již za zánik. Služebnost přeci nemůže zaniknout tím, že se oprávněný projde po cestě nebo si nabere vodu ze studny.

Jako rozumnou se však jeví možnost zániku služebnosti splněním rozvazovací podmínky. Řada autorů zastává názor, že jde o vhodnější způsob zániku než v případě věcného břemene zřízeného na dobu určitou, kdy může být problémem právě stanovení přesné doby, kdy už věcného břemene nebude třeba.¹²⁸ V případě, že k takové skutečnosti dojde, věcné břemeno automaticky zanikne.

7.1.2 Dohoda

Dle § 1981 nového občanského zákoníku je stranám na vůli ujednat si zánik závazku, aniž bude zřízen závazek nový. Tuto formulaci lze obdobně použít na institut služebností. To ostatně dokládá i ustanovení § 1300. Strany si mohou samy rozhodnout, zda ponechají služebnost v platnosti, či se dohodnou na jejím zániku. Není jim však umožněno rozhodovat o zrušení tzv. legálních věcných břemen, které mají

¹²⁷ Důvodová zpráva k § 1299 až § 1302 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹²⁸ Např. BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 93-94. ISBN 978-80-7201-761-4. SPÁČIL, J. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2006, č. 3, s. 85-90.

specifickou povahu, kvůli své veřejnoprávní povaze.¹²⁹ V případě, že se předmět ujednání mezi stranami zapisuje do katastru nemovitostí, dojde k zániku služebnosti výmazem z této evidence. Pokud jde o věc, která této povinnosti nepodléhá, nastane zánik společně s účinností smlouvy, jenž tuto skutečnost zakládá. Písemná forma dohody bude podle § 560 nového občanského zákoníku stejně jako doposud, nutná pouze v případě, že jde o nemovitou služebnou věc.

7.1.3 Započtení

Započtení upravené v § 1982 nového občanského zákoníku se, taktéž jako splnění, nejeví jako způsobilé pro možnost analogického použití na ustanovení o zániku služebností. V našem případě totiž nejde o střet splatných pohledávek, které je následně možné proti sobě započíst. Povinný totiž nemá klasický dluh a zároveň pohledávku vůči oprávněnému, který rovněž nemá odpovídající povinnost plnění a právo na plnění od vlastníka služebného pozemku.

7.1.4 Odstupné

Odstupnému u závazků obdobně odpovídá vykupitelnost u služebností. Podmínky, za kterých je možno služebnost vykoupit, musí být určeny již před samotným zřízením služebnosti. Zákon výslovně v § 1261 nového občanského zákoníku počítá s vykupitelností, jako s jednou z nutných podmínek pro nabytí služebnosti, u služebností zřizovaných k pozemkům k plnění funkcí lesa. Tento pojem je, jak již bylo zmíněno, převzat z vládního návrhu z roku 1937. Otázkou je, zda je nutné používat vykupitelnost a vracet se tím k zastaralé terminologii. S ohledem na rozmanitost českého jazyka by zajisté bylo možné najít i jiný výraz, který by lépe odpovídal jazykovým poměrům současnosti.

¹²⁹ SPÁČIL, J. *Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku*. Právní rozhledy, 2006, č. 3, s. 85-90.

7.1.5 Splynutí

Z důvodu nově zavedené tzv. konstrukce vlastníkově služebnosti nezaniká služebnost spojením panující a služebné věci. Jde o velký odklon z dosavadního náhledu na služebnosti¹³⁰, který právě mimo jiné zapřičiňuje, že v případě splynutí práv a povinností oprávněného a povinného v jedné osobě služebnost trvá i nadále. Je tedy ponecháno na vlastníkově vůli, zda služebnost ponechá v platnosti, a předejde tak nutnosti případných nových ujednání o zřízení služebnosti, když se např. rozhodne jeden z pozemků prodat, anebo služebnost zruší. Splynutí jako forma zániku služebnosti je tedy výslovně vyloučeno dle nového občanského zákoníku, na rozdíl od předchozí právní úpravy.

7.1.6 Prominutí dluhu

S podstatou služebnosti a jejím zánikem nekoresponduje ani prominutí dluhu. Lze si jen těžko představit, že vlastník služebného pozemku promine výkon služebnosti oprávněnému nebo že by oprávněný prominul povinnému jeho právo k panujícímu pozemku a tím by služebnost zanikla. Jednalo by se o velmi absurdní a nesmyslnou situaci. Pokud oprávněný nechce služebnost třeba jen dočasně využívat, může tak učinit jednoduše tím, že právo nebude vykonávat.

7.1.7 Výpověď

Je otázkou, zda je přípustné, aby služebnost zanikla výpovědí. Na jedné straně se lze domnívat, že nic nebrání tomu, aby si strany ujednaly jako možnost zániku služebnosti právě výpověď, s příslušnou výpovědní dobou nebo bez ní, jejíž uplynutí bude mít za následek zrušení věcného práva, nebo k takové skutečnosti dojde samotnou účinností výpovědi. Obecný zákoník občanský tuto jednostrannou možnost zániku služebnosti připouštěl a nazýval ji zřeknutí se práva. Komentář z roku 1935

¹³⁰ Např. HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Díl I. Praha: J. Otto, 1921. s. 254.: Při služebnostech pozemkových nastupuje confusio (tj. setká-li se právo služebnosti s vlastnictvím věci služebné v témž subjektu a dojde tak k zániku služebnosti), když vlastnictví k oběma pozemkům, k panujícímu i služebnému, se spojí v téže osobě.

argumentoval následovně: „*Takto zaniká právo služebnosti jako každé právo jiné. Ovšem § 1444 jedná jen o pohledávkách, ale hledíc k ustanovení § 524 dlužno míti za to, že takto zanikají i služebnosti.*“¹³¹

Na druhou stranu dosavadní praxe s takovou možností zániku nepočítá. Nenajdeme ji ani v občanském zákoníku z roku 1964, ani v knižních publikacích a např. komentář občanského zákoníku z roku 2009 tuto možnost výslovně vylučuje¹³².

Komentář k novému občanskému zákoníku se touto problematikou vůbec nezabývá. Není tedy stále jasné, zda je možné ukončit služebnost výpovědí, či nikoli.

Z velké inspirace nového občanského zákoníku obecným zákoníkem občanským z roku 1811, který tuto možnost nevylučoval, a z ustanovení důvodové zprávy, která říká, že: „*Pro zánik služebností obecně platí ustanovení o zániku závazků.*“¹³³, lze dojít k závěru, že by výpověď mohla být připuštěna. Jak to ovšem bude posuzováno v praxi, ukáže až následná judikatura soudů.

7.1.8 Odstoupení od smlouvy

Obdobné jako u výpovědi by to mělo být v případě odstoupení od smlouvy. Praxe dosud tento způsob jednostranného zániku služebnosti nepřipouštěla, ani se tím zvláště nezabývala, nicméně pokud bude povolena výpověď, mělo by být analogicky umožněno i odstoupení od smlouvy. Bude tak možné učinit zřejmě pouze za předpokladu, že si to strany ve smlouvě ujednají, čímž předejdou i značné nejistotě.

¹³¹ SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II., §§ 285 až 530.* Praha: ASPI Publishing, 2002. s. 916. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.

¹³² „*Věcné břemeno nemůže zaniknout jednostranným vzdáním se práva (stejně viz Občanský zákoník. Komentář. Díl I. Praha: Panorama, 1987, s. 440).*“ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1059. ISBN 978-80-7400-108-6.

¹³³ Důvodová zpráva k § 1299 až 1302, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

7.1.9 Následná nemožnost plnění

Opět není zcela jasné, jak lze tento způsob použít i na služebnosti. V úvahu by připadala pouze analogie se zánikem věcného břemene pro nemožnost výkonu práva. V takových případech se ovšem použije ustanovení zániku služebností v pododdíle šest oddílu věcných břemen, která jsou ve vztahu k závazkům ustanoveními speciálními.¹³⁴

7.1.10 Smrt dlužníka nebo věřitele

Způsob zániku služebnosti smrtí je upraven přímo v příslušné části pro zánik služebností, proto není nutné vycházet z obecné závazkové úpravy. Tato speciální ustanovení se však týkají pouze služebností osobních, které jsou vázány na určitou konkrétní osobu, a nikoli služebností pozemkových, jimiž se zabývá tato práce.

7.2 Další způsoby zániku služebností

Služebnosti mají i své specifické způsoby zániku, které se na jiné vztahy upravené zákonem nepoužijí.

7.2.1 Zánik služebnosti z důvodu trvalé změny

V případě, že se jedná o takovou změnu, kvůli které nemůže služebná věc sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě (v případě osobní služebnosti), služebnost dle § 1299 nového občanského zákoníku zanikne. Nutnou podmínkou tedy je, aby se jednalo o změnu trvalou např. vyschnutí pramene u služebnosti práva vody, jinak služebnost trvá i nadále. „*Je přitom zapotřebí, aby ke změně došlo bez přičinění povinného.*“¹³⁵ Pokud by se neoprávněného zásahu do práva odpovídajícího služebnosti dopustil povinný, oprávněný by se mohl domáhat ochrany svého práva u soudu.¹³⁶ Zánik z výše uvedené skutečnosti nastává přímo ze zákona a následný výmaz z katastru

¹³⁴ Viz. kapitola 7.2.

¹³⁵ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 1029. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹³⁶ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 1029. ISBN 978-80-7400-499-5.

nemovitostí (pokud je služebnost zapsána v takové evidenci) má pouze deklaratorní účinky.

Zákon záměrně používá slovo zánik a nikoli zrušení jako v následujícím případě, protože zde dochází k prolomení dobré víry ve veřejný seznam a zánik služebnosti se neváže na výmaz z katastru nemovitostí. Důvodová zpráva k tomu uvádí, že: „*Již superrevizní komise při přípravě osnovy občanského zákoníku v 30. letech v této souvislosti zdůraznila, že důvěrou ve veřejné knihy „nelze napojiti pramen, který zplna vyschl“*“¹³⁷

7.2.2 Zrušení služebnosti pro hrubý nepoměr

Pokud jde o hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku, který nastane opět v důsledku trvalé změny, nabízí zákon dvě možnosti řešení. Buď se může vlastník služebné věci domáhat omezení dané služebnosti, anebo může požadovat její zrušení. Z uvedeného jasně vyplývá, že tak bude nutné učinit prostřednictvím soudu a skutečnost nenastane automaticky ze zákona, jako tomu bylo v předchozím případě. To potvrdil usnesením i Nejvyšší soud, který rozhodoval v souladu s předchozími rozhodnutí.¹³⁸: „*Změna poměrů, v jejímž důsledku nastane hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nemá za následek zánik věcného břemene. V tomto případě se nelze domáhat, aby soud konstatoval jeho zánik, ale aby za přiměřenou náhradu věcné břemeno zrušil.*“¹³⁹

Na soudu bude spočívat nejen posouzení onoho hrubého nepoměru, který nemá pevně stanovená kritéria¹⁴⁰, ale i druhu a případné

¹³⁷ Důvodová zpráva k § 1299 až 1302, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

¹³⁸ Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004.

¹³⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2008, sp. zn. 22 Cdo 2231/2007.

¹⁴⁰ Nicméně judikatura již stanovila, co je nutné zkoumat a čeho se při rozhodování držet. Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2001 sp. zn. 22 Cdo 1665/99: „Při rozhodování o omezení nebo o zrušení věcného břemene v důsledku změny poměrů je třeba brát v úvahu všechny okolnosti. Především je třeba zjistit, zda došlo ke změně poměrů, a v kladném případě posoudit, nakolik tato změna měla vliv na způsob výkonu práva, odpovídajícího věcnému břemeni, jak se projevila na užívání nemovitosti věcným břemenem zatížené, a vzít do úvahy újmu, která oprávněnému nastane v důsledku omezení nebo zrušení věcného břemene za náhradu, a porovnat ji s případnou újmou,

výše náhrady, kterou zákon v této situaci přiznává. „*Přiměřená náhrada nemusí vždy spočívat jen v peněžitém plnění, ale může jí být i vytvoření takového stavu, který zabezpečí plnohodnotné uspokojení potřeb oprávněného jiným způsobem, než je dosavadní výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni.*“¹⁴¹

Je třeba si povšimnout, že u soudu se může domáhat zrušení či omezení věcného břemene (služebnosti) povinný. Zákon přímo nezakazuje oprávněnému, aby tak učinil, ale vychází se z toho, že má možnost, aby svého práva nevyužíval, a není tedy nutné obracet se na soud.¹⁴² K tomuto závěru přispívá i sama důvodová zpráva, když v této situaci počítá s možností vlastníka služebné věci, aby služebnost vykoupil.¹⁴³

7.2.3 Zrušení služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci

Zvláštní zákon, konkrétně zákon o vyvlastnění, dává vyvlastňovacímu úřadu pravomoc zrušit nebo omezit právo odpovídající věcnému břemeni ve vyvlastňovacím řízení za splnění zákonných podmínek. Dalším oprávněným úřadem ke zrušení, ale též ke zřízení věcného břemene je pozemkový úřad. Tomu zákon přiznává oprávnění v § 9 nebo v § 19 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

kteřá vznikla vlastníkům zatíženého pozemku v důsledku změny poměrů. Právně významný je jen ten hrubý nepoměr, který vznikl v důsledku změny poměrů; i když ke změně poměrů došlo a je dán i hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nejsou podmínky pro zrušení věcného břemene dány, pokud tento hrubý nepoměr existoval již před změnou poměrů.“; nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 755/2000: „Podle rozsudku Nejvyššího soudu SSR z 27. 9. 1978, sp. zn. 2 Cz 70/78, uveřejněného na str. 514 a 515 Sborníku IV. Nejvyššího soudu ČSSR z roku 1986, změna poměrů, kterou vznikne hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, spočívá nejen v objektivních okolnostech, ale i v osobních poměrech účastníků a za určitých okolností může vzniknout i změnou v chování účastníků. Za změnu poměrů se nepovažuje sama o sobě skutečnost, že došlo ke změně vlastnického práva k nemovitosti, ke které se věcné břemeno váže, a to ani tehdy, když se nový vlastník octl v horší situaci než v době převodu.“

¹⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2650/2003.

¹⁴² ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1062-1063. ISBN 978-80-7400-108-6.

¹⁴³ Důvodová zpráva k § 1299 až 1302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

7.2.4 Zánik služebnosti dohodou

Tento způsob zániku bylo možné analogicky dovodit i z ustanovení pro zánik závazků, přesto ho zákon zahrnuje i do výslovné úpravy služebností a dodává v § 1300 nového občanského zákoníku, že k zániku dojde výmazem z veřejného seznamu. Nutno znovu zmínit, že pokud nejde o věc, která je předmětem zápisu v katastru nemovitostí, dojde k této skutečnosti účinností smlouvy.

7.2.5 Služebnost na dobu určitou

Z podstaty služebnosti bude zřejmé, že se jedná o institut zřízovaný na dlouhou dobu, nicméně zákon nevyklučuje zřízení služebnosti na dobu určitou. To konstatoval i Ústavní soud ve svém nálezu: „*Skutečnost, že občanský zákoník výslovně způsob zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo věcné břemeno zřízeno, neupravuje, neznamena, že tímto způsobem v praxi nemůže věcné břemeno zaniknout (za předpokladu, že uvedená skutečnost bude vložena do příslušného katastru nemovitostí).*“¹⁴⁴ K zániku služebnosti tak dojde ze zákona, uplynutím stanovené doby.

7.2.6 Zánik v rámci insolvenčního řízení

Věcné břemeno, tudíž i služebnost, může zaniknout v rámci probíhajícího insolvenčního řízení za podmínek, které stanoví zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „insolvenční zákon“).¹⁴⁵

¹⁴⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 104/04.

¹⁴⁵ § 248 odst. 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon): „*Věcná břemena zatěžující majetkovou podstatu, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, se prohlášením konkursu stávají v insolvenčním řízení neúčinnými.*“, § 285 odst. 4 „*Nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, nezanikají služebnosti a reálná břemena, s výjimkou těch, které jsou v insolvenčním řízení neúčinné.*“

7.2.7 Promlčení

U promlčení vyvstává otázka, zda bude možné postupovat v souladu s dosavadní judikaturou, nebo bude tento institut vymezen a chápán odlišně oproti současnému stavu. Doposud můžeme promlčení považovat spíše za změnu poměrů, která zakládá hrubý nepoměr mezi výhodou panujícího pozemku (případně oprávněného) a zatížením služebné věci, než za způsob zániku služebnosti, protože „*promlčením služebnost nezaniká, promlčením se pouze právo odpovídající věcnému břemeni závažně oslabuje.*“¹⁴⁶ Judikatura chápe promlčení věcného břemene (služebnosti) takto: „*(...) nastanou-li změny uvedené v § 151p odst. 2 ObčZ (a k takovým změnám patří i promlčení věcného břemene spolu se vznesenou námitkou promlčení), lze žádat soud, aby věcné břemeno zrušil.*“¹⁴⁷

Specifické znaky služebnosti vyvolávají požadavek, zda by nebylo lepší nahradit promlčení prekluzí, která by měla za následek jasný zánik služebnosti. Jelikož služebnosti nespočívají v aktivní povinnosti konat, počíná běžet promlčecí lhůta od doby, kdy povinný nestrpěl to, či se nezdržel toho, k čemu byl zavázán. Délka promlčecí doby je upravena v § 629 a násl. nového občanského zákoníku. Princip námítky dlužníka, bez které k promlčení nemůže dojít, zůstává i nadále zachován. Ještě nutno zdůraznit, že promlčení se netýká tzv. legálních věcných břemen, o jejichž speciální povaze již bylo v této práci pojednáno.

¹⁴⁶ BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 95. ISBN 978-80-7201-761-4.

¹⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2006 sp. zn. 22 Cdo 346/2006.

8 Závěr

Od roku 2014, kdy vstoupil v účinnost nový občanský zákoník, „obživla“ i úprava služebností. Přestože tento institut zcela nikdy nevyumřel,¹⁴⁸ neexistovala jejich zákonná úprava po desítky let. Nový občanský zákoník se tedy rozhodl, že do svého obsahu začlení i ustanovení tohoto velmi tradičního pojmu. Tradičnost úpravy zároveň představuje jednu z odpovědí, proč se zákoník navrátil ke služebnostem. Pro lepší pochopení řady ustanovení je nezbytné pracovat s vládním návrhem z roku 1937 a s obecným zákoníkem občanským z roku 1811, respektive s jeho komentářem z let 1935-1937. Služebnost se od svého původního chápání v podstatě neliší. Stejně jako v dobách římského práva, je i v současnosti pojmovým znakem služebnosti pasivita, čili opomenutí nebo trpění výkonu práva služebnosti, a stejně jako v minulosti jsou určeny zejména k předcházení sporů v rámci susedských vztahů.

Odklon od dosavadní povahy služebností je představován tzv. konstrukcí vlastníkovy služebnosti. Zjistila jsem, že doposud nebyla tato zásada na našem území uznávána, ale nejedná se o původní myšlenku současného zákoníku, nýbrž se objevila ve vládním návrhu z roku 1937 a zároveň nachází inspiraci v čl. 733 ZGB. Při zkoumání způsobů, jakými lze služebnost nabýt, jsem narazila na problém, že žádný z uvedených nelze vztáhnout na vznik vlastníkovy služebnosti. Bylo tedy nezbytné vyjít z širšího hlediska, aby bylo možné dojít k závěru, že tato služebnost bude moci vzniknout jednostranným prohlášením vlastníka. V této konstrukci vidím jednoznačný přínos pro její adresáty, kterým odpadnou ujednání o zřízení služebnosti mezi budoucími vlastníky v případě např. prodeje jednoho z pozemků, která se často mohou v konečné fázi velmi lišit od původní představy vlastníka služebného pozemku. Napadá mě ale i malá

¹⁴⁸ Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1163/2002 potvrdil, že pokud nebyly služebnosti zřízené za účinnosti obecného zákoníku občanského výslovně zrušeny, trvají dodnes: „*Pokud vznikla služebnost v době platnosti OZO (podle § 562 obč. zák. z roku 1950 se změnila na věcné břemeno, které zůstalo v platnosti i podle obč. zák. z roku 1964) a pokud nedošlo k právní skutečnosti, se kterou právní předpisy spojují zánik věcného břemene, nezbyvá než učinit závěr, že věcné břemeno stále existuje a že svědčí současnému vlastníkovy nemovitosti*“.

nevýhoda v tom, že když vlastník dopředu upraví poměry pro dané pozemky a bude se snažit pozemek zatížený služebností prodat, může to být důvodem pro odmítnutí koupě zájemcem o pozemek z důvodu nesouhlasu se zřízenou služebností, nebo bude muset také prodat pozemek za nižší cenu, než by tomu bylo u pozemku bez služebnosti. Jde totiž vlastně o omezení vlastnického práva, které je u nemovité věci vázáno na zápis do katastru nemovitostí.

Nabytí služebnosti s sebou přináší novinku v podobě možnosti zřídit služebnost dovětkem, který je zahrnut pod širším pojmem pořízení pro případ smrti, jehož další dva způsoby (závěť a dědickou smlouvu) lze taktéž zahrnout pod způsoby nabytí služebnosti. Zvláštního ustanovení v zákoně bylo třeba v souvislosti s vydržením. Tzv. pozemkové lesní služebnosti jsou totiž z této možnosti nabytí výslovně vyloučeny. Důvodem je nejen ochrana lesa, ale i jasné stanovení toho, že např. ten, kdo chodí do lesa pro borůvky, nemůže vydržet právo služebnosti ke sbírání lesních plodů jen z toho důvodu, že je tam sbírá třicet let. Jinak bude mezi nejběžnější způsoby nabytí služebnosti patřit i nadále smluvní ujednání mezi dotčenými stranami. Dále je v souvislosti se vznikem služebnosti zmíněna povinnost vkladové povinnosti do katastru nemovitostí s konstitutivními nebo deklaratorními účinky. Katastrální zákon navíc výslovně stanoví, že do katastru se zapisuje i změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence věcných břemen jako takových.

Kapitola „právní poměry ze služebností“ se zabývá jednotlivými zásadami vztahujícími se ke služebnostem a uplatní se zejména v případě absence přesného vymezení obsahu práv odpovídajících služebnostem. Kladně lze hodnotit možnost zřízení více služebností k jedné věci i následné ustanovení o tom, že v takovém případě ale novější právo nesmí být na újmu právu staršímu. Co se týká nákladů na zachování a opravu služebné věci, spočívá dané břemeno jasně na oprávněném. V případě, že by ovšem i vlastník služebného pozemku užíval předmět služebnosti, bude muset poměrně přispívat na náklady v poměru užívání dané věci. Přes značnou snahu zákona vyhnout se sporům mezi stranami o hrazení nákladů, je stejně třeba doporučit další přesnější a konkrétnější vymezení

při zřizování služebnosti a nespolehat se na následné posuzování pojmů *poměrně přispívat a v poměru užívání*.

Dále jsem zjistila, že úprava práv k prostoru pod povrchem představuje výjimku z podstaty služebností, která jsou jinak nepřenositelná na odlišnou osobu či pozemek, a obsahuje možnost zřídit k tomuto prostoru užívací věcné právo jako zcizitelné a dědičné. Nejspíš je to uzákoněno s ohledem na problematiku převoditelnosti práv u služebností inženýrských sítí (resp. věcných břemen s veřejnoprávním prvkem), o kterých tato práce pojednává dále ve stejnojmenné kapitole.

Stěžejní část práce se zabývá vybranými typy pozemkových služebností. Postupně jsem rozebrala osm služebností a služebnost braní lesních plodů je zmíněna např. v kapitole o vyloučení možnosti nabytí služebnosti vydržením. Právo pastvy patří k poměrně zastaralým typům věcných břemen, které byly hojně uplatňovány zejména za účinnosti obecného zákoníku občanského z roku 1811. Při porovnání úpravy z roku 1811 s tou dnešní jsem zjistila, že se příliš neliší. Zákon nám dává možnost zřízení jakékoliv služebnosti s libovolně vymezeným obsahem, ale zároveň argumentuje tím, že ustanovení v zákoně poskytnou vodítko pro stanovení práv a povinností. Po přečtení znění § 1278 až § 1282 nového občanského zákoníku však pochybuji o jasné srozumitelnosti a vzhledem ke kostrbaté formulaci i o hojnosti využívání těchto ustanovení.

Rozlišování stezky, průhonu a cesty je zde zřejmě z důvodu možnosti navázání na mnohaletou rozhodovací činnost soudů a s tím spojené jasné vymezení jednotlivých pojmů. I přes velkou tradičnost a snahu vyhnout se novátorství, si stále nejsem jistá, zda jde o tak zažité názvy veřejností a o um odlišit jedno od druhého, na kterých bylo třeba trvat i v dnešní době. Ustanovení o zákazu zřídit k pozemku určenému k plnění funkcí lesa služebnost průhonu dobytka v sobě, možná až přespříliš, skrývá záměr pomoci rozvoji agro a hipoturistiky.

Opora cizí stavby představuje spíše konkretizaci § 1263 nového občanského zákoníku. Toto ustanovení bych pro svou strohost mohla v zákoně klidně postrádat.

Vodní služebnosti, jak by mohlo znít souhrnné označení pro služebnost okapu, práva na vodu a práva na svod dešťové vody, mohou většinu překvapit tím, že našly v novém občanském zákoníku své umístění. Opět se dalo najít mnoho důvodů, proč jejich význam upadl, a tudíž není nutné, aby se jimi zákon zabýval, ale tato stručná ustanovení na druhou stranu dávají připomenutí, co všechno lze služebnostmi upravit.

Další z tzv. vodních služebností, služebnost rozlivu, je spolu se služebností inženýrské sítě úplným nováčkem mezi ostatními. Obě úpravy, jak je vidno, vznikly jako soukromoprávní ustanovení k četným veřejnoprávním zákonům. Povodní, které lze usměrňovat řízeným rozlivem na služební pozemek, či možnost vést přes pozemek vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení stále přibývá a možnost úpravy této oblasti soukromým právem, které nabízí stranám velkou dispozitivnost, označuji za velmi přínosnou, zejména pro sousedské vztahy. Zvláštní zákony si však ponechávají významnou možnost vyvlastnění v případě, kdy převáží veřejný zájem na zřízení věcného břemene. Nutno ještě podotknout, že se přikláním k názoru, že tato zvláštní věcná břemena s veřejnoprávním prvkem můžeme po právu označit za věcná břemena ve smyslu občanskoprávním. Jedním z důvodů, je zmiňovaný požadavek bezrozpornosti právního řádu (tedy, pokud někdo mluví o věcném břemenu a zákon takový pojem používá, mělo by se o věcné břemeno skutečně jednat). Nezbytné však podle mne bude, jak na tuto nově vzniklou oblast naváže judikatura soudů.

Závěrečná část diplomové práce „Zánik služebností“ se zaměřuje na zánik pozemkových služebností. Přesto, že zákon zvlášť nerozlišuje způsoby pro pozemkové a osobní služebnosti, jsou z jejich samotné podstaty patrné určité odlišnosti (např. pozemková služebnost nezaniká smrtí oprávněného). Vycházela jsem z „doporučení“ důvodové zprávy, řídit se obecnými ustanoveními pro zánik závazků. I když jsem měla k dispozici nový komentář k věcným právům, touto oblastí se příliš nezabýval a rozebral pouze specifické nebo doposud známé způsoby zániku služebností. Vzala jsem tedy postupně jednotlivé případy uvedené v dílu sedmém čtvrté části o relativních majetkových právech a snažila se je

aplikovat na zánik služebností. Došla jsem k závěru, že z daného výčtu nelze na služebnosti aplikovat splnění, započtení, prominutí dluhu, následnou nemožnost plnění, smrt dlužníka nebo věřitele (v případě pozemkových služebností) ani splnutí. Domnívám se tedy, že lze zrušit služebnost na základě dohody (což je výslovně upraveno i v části o služebnostech), odstupného (čemuž analogicky odpovídá „vykupitelnost“), výpovědí (zejména pro velkou inspiraci obecným zákoníkem občanským, který tuto možnost nevyklučoval) a odstoupením od smlouvy (v případě takového ujednání mezi stranami). K dalším způsobům patří zrušení rozhodnutím orgánu veřejné moci (vyvlastňovacím úřadem, pozemkovým úřadem aj.), zánik v rámci insolvenčního řízení, či promlčení, které zakládá spíše změnu poměrů a služebnost automaticky nezanikne. Vyloučena není ani možnost ujednání služebnosti na dobu určitou, kdy dojde k zániku uplynutím stanovené doby. Specifické způsoby vztahující se pouze ke služebnostem jsou zánik z důvodu trvalé změny a zrušení pro hrubý nepoměr. První zmiňovaná klade požadavky na změnu trvalou, pro kterou nemůže služebná věc sloužit panujícímu pozemku, a dále musí jít o změnu, která nastane bez zapříčinění povinného. Dochází zde přímo k zániku a případný výmaz z katastru nemovitostí má tedy jen deklaratorní povahu. Druhý způsob, zrušení pro hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku v důsledku trvalé změny nenastane přímo ze zákona, ale je nutné domoci se této skutečnosti u soudu, který zároveň rozhodne i o přiměřené náhradě.

Na konec lze dodat, že služebnosti nepochybně do našeho života patří a pomohou usnadnit mnohé situace, které praxe přináší, a proto výslovný návrat k tomuto institutu považuji za zdařilý. Jen je škoda, že zákonodárce nepřizpůsobil obsah služebností dnešní době a dle mého až přespříliš setrval na původním vymezení jak obsahovém, tak i jazykovém. Myslím si, že jazyková korektura a menší lpění na historických termínech (př. vykupitelnost nebo ten, kdo je služebností obtížen) by snazšímu pochopení, oblíbenosti a častějšímu využití služebností jen přispěly.

9 Seznam použitých pramenů

Literatura

Knižní:

- SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II., §§ 285 až 530. Praha: ASPI Publishing, 2002. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2.
- MAYR, R., CHYTIL, A., FIŠER, M. *Soustava občanského práva: Práva věcná*. S. I.: Barvič & Novotný, 1924.
- KRČMÁŘ, J. *Právo občanské II.: Práva věcná*. Praha: Spolek československých právníků Všehrd, 1934.
- FIALA, J. *Věcná břemena*. 1. vydání. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. ISBN 80-210-0064-3.
- REBRO, K. *Latinské právníké výrazy a výroky: Římské právo od A do Z*. 1. vyd. Praha: Ivo Železný, 1999. ISBN 80-240-1067-4.
- ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *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, a. s., 2012. ISBN 978-80-7201-893-2.
- SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K. *Civilní kodexy 1811 - 1950 – 1964*. 1. vyd. Brno: Doplněk, 1993. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. ISBN 80-210-0597-1.
- KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2.
- BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4.

- SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.
- ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. *Principy a východiska nového kodexu soukromého práva*. 1. Vyd. Praha: Linde, 2001. ISBN 80-7201-303-0.
- ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. 1. Vydání. Praha: Linde, 2008. 2 sv. Zákony. Komentáře. Sv. 1. ISBN 978-80-7201-687-7.
- JANEČKOVÁ, E., HORÁLEK, V. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-870-3.
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář*. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-108-6.
- HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Díl I. Praha: J. Otto, 1921.

Časopisecká:

- KŘEČEK, S. *Zamýšlení nad návrhem nového občanského zákoníku*. Bulletin advokacie, 2008. č. 9.
- BAUDYŠ, P. *Věcné břemeno a veřejnoprávní omezení*. Právní rozhledy, 2004, č. 12.
- ŠTRAUS, J. *Věcná břemena a veřejnoprávní omezení*. Právní rozhledy, 2006, č. 6.
- LASÁK, J. *Zákon č. 127/2005 Sb. O elektronických komunikacích - vzniká nový druh věcných břemen?*. Právní rozhledy, 2005, č. 24.
- RYDLOVÁ, N. *Věcná břemena jako věcné právo k věci cizí dle návrhu nového Občanského zákoníku a italského Code Civile – komparace*. Obchodní právo, 2009, č. 11.

- ELIÁŠ, K. *K článku JUDr. Stanislava Křečka „Zamýšlení nad návrhem nového občanského zákoníku“*, Bulletin advokacie, 2008, č. 9.
- SPÁČIL, J. *Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku*. Právní rozhledy, 2006, č. 3.

Zákony:

- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 97/1871 Sb., knihovní zákon
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- zákon č. 289/1995 Sb., zákon o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
- Novelty č. 58/1969 Sb.; č. 132/1982 Sb.; č. 509/1991 Sb.; 264/1992 Sb.; č. 367/2000 Sb.
- Obecný zákoník občanský z roku 1811 (SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K. *Civilní kodexy 1811 - 1950 – 1964*. 1. vyd. Brno: Doplněk, 1993. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. ISBN 80-210-0597-1.)

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemkům nebo ke stavbám, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Soudní rozhodnutí:

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 1943, sp. zn. Rv I 1039/42
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 42/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98
- Nález ÚS ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. Pl ÚS 25/04
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Gl. U. 10.430 (převzato z: SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II., §§ 285 až 530.* Praha:

ASPI Publishing, 2002, s. 860-861. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2)

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 1923, sp. zn. Rv I 269/23 (Vážný 2870)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 1931, sp. zn. R I 613/31 (Vážný 11053)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 1924, sp. zn. Rv I 1753/23 (Vážný 3549)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 1939, sp. zn. Rv I 311/39 (Vážný 17303)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 1941, sp. zn. Rv II 455/38 (Vážný 18138)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 443/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2008, sp. zn. 22 Cdo 2231/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1665/99
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 755/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2650/2003
- Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III ÚS 104/04
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1163/2002
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Gl. U. 9781 (převzato z: SEDLÁČEK, J., ROUČEK, F. *Komentář k Československému obecnému*

zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II., §§ 285 až 530. Praha: ASPI Publishing, 2002, s. 828. Komentáře velkých zákonů Československých, sv. 1. ISBN 80-85963-61-2)

Ostatní:

- JANOŠEK, V. *Vlastníková služebnost, aneb když někomu slouží vlastní věc.* [online]. 9. 8. 2012 [cit. 2012-08-09]. Dostupné na Epravo.cz: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/vlastnikova-sluzebnost-aneb-kdyz-nekomu-slouzi-vlastni-vec-84658.html>>.
- PROFOUSOVÁ, M. *Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku: Diplomová práce.* Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta právnická, 2012. 76 l. Vedoucí diplomové práce Josef Pelech.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, konsolidovaná verze k 1. 3. 2012, dostupné z Codexis Academia, ver. 6, 2014.

Cizojazyčné resumé

This thesis deals with servitudes, especially with landed servitudes. This institut has its origin in a Roman law. It has been widely used in our area in particular since 1811 when the ABGB came into force. From the fifties of the twentieth century this term has not been used at all because of the politico-ideological aspects. In 2012, when a new Civil Code became effective, servitudes have returned to the Czech legal right system. The aim of this legal thesis is to find out the differences between the traditional content of the landed servitudes and their nowadays content.

There are also analyzed all possible ways of creation and abolishment of servitudes. The new Civil Code also contains many rules and principles which belong to servitudes and will help to prevent the disputes between parties. For example, the opportunity to create more servitudes to one ancillary thing or who is obliged to pay the repair costs.

The main chapter rests upon the eight landed servitudes which the new Civile Code regulates and through the text one more type of the landed servitudes „the right to taking wild berries“ is mentioned. I wanted to find out which servitudes they are, if it is possible to set up a different type or if it is necessary to follow strictly the act provisions.

The purpose is not to compare the provisions of the new Civile Code to the previous Civile Code from the 1964 (because there were only a few provisions on easements and neither provisions on servitudes nor on landed servitudes) but to take apart the current regulation. However, it was necessary to use historical legal sources such as General Civil Code of 1811, Government's proposal of 1937 or Comment to the Civil Code of 1935-1937, as I found out that in many cases it is still about the same.

The servitudes are important particullary in prevention to help to solve many problems in a daily life especially between neighbours. Unfortunately, the new Civile Code uses those old, archaic and outdated

terms which make the interpretation and orientation in a Code quite difficult and the society does not use these words or phrases in every day life.