

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Diplomová práce

Věcná břemena v novém občanském zákoníku

Tereza Desenská

Plzeň 2015

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Věcná břemena v novém občanském zákoníku“ zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

Plzeň, březen, 2015

.....  
Tereza Desenská

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala JUDr. Kristýně Spurné za odbornou pomoc a cenné rady při zpracování této práce. Dále bych ráda poděkovala své rodině a blízkým za podporu po celou dobu studia.

## Obsah:

1. Úvod .....	1
2. Historie věcných břemen .....	3
3. Věcná břemena v novém občanském zákoníku .....	6
3.1 Vznik věcných břemen .....	7
3.1.1. Vznik služebností .....	7
3.1.1.1 Smlouvou.....	7
3.1.1.2 Pořízením pro případ smrti.....	8
3.1.1.3 Dohodou dědiců o rozdělení pozůstalosti .....	9
3.1.1.4 Vydržením .....	9
3.1.1.5 Ze zákona .....	10
3.1.1.6 Rozhodnutím orgánu veřejné moci .....	11
3.1.1.7 Služebnost odpovídající veřejnému statku .....	12
3.1.1.8 Jednostranným prohlášením vlastníka pozemku .....	12
3.1.2 Vznik reálných břemen .....	13
3.2 Obsah a rozsah věcných břemen.....	14
3.2.1. Obsah věcných břemen .....	14
3.2.2. Rozsah věcných břemen.....	20
3.3 Zánik věcných břemen.....	21
3.3.1 Zánik služebností .....	21
3.3.1.1 Ze zákona .....	21
3.3.1.2 Zrušením či omezením služebnosti soudem.....	23
3.3.1.3 Dohodou o zániku služebnosti .....	24
3.3.1.4 Uplynutím doby.....	24
3.3.1.5 Opuštěním služebnosti .....	25
3.3.1.6 Smrtí fyzické osoby .....	25
3.3.1.7 Zánikem právnické osoby .....	26
3.3.1.8 Převodem či přechodem závodu.....	26
3.3.1.9 Spojením vlastnictví panující věci a služebné věci v jedné osobě.	26
3.3.1.10 Spojením vlastnictví budovy a pozemku.....	27
3.3.1.11 Promlčením .....	27
3.3.1.12 Rozhodnutím orgánu státní správy.....	28
3.3.2 Zánik reálných břemen.....	28
4. Dělení věcných břemen.....	31
4.1 Služebnosti.....	31
4.1.1. Pozemkové služebnosti .....	31
4.1.1.1 Služebnost inženýrské sítě.....	32
4.1.1.2 Opora cizí stavby.....	34

4.1.1.3 Právo na svod dešťové vody.....	35
4.1.1.4 Služebnost stezky, průhonu a cesty .....	35
4.1.1.5 Právo pastvy .....	39
4.1.1.6 Služebnost okapu.....	40
4.1.1.7 Služebnost rozlivu .....	41
4.1.1.8 Právo na vodu .....	42
4.1.2 Osobní služebnosti .....	43
4.1.2.1 Uživací právo .....	44
4.1.2.2 Poživací právo .....	46
4.1.2.3 Služebnost bytu .....	47
4.2 Reálná břemena .....	50
5. Úprava de lege ferenda.....	52
6. Závěr.....	56
7. Seznam použitých pramenů	
Cizojazyčné resumé	

# 1. Úvod

Právní úprava věcných břemen, zejména tedy služebností, má v evropském právu i v českých zemích dlouhou tradici, jde o jeden z nejstarších právních institutů. Právní úprava v novém občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění (dále jen „NOZ“) je rozsáhlejší a podrobnější, než tomu bylo v předchozí právní úpravě.

NOZ obnovuje klasické dělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Podstatou služebností je, že vlastník určité věci má povinnost ve prospěch jiného něco strpět, nebo něčeho se zdržet. Jak ale upozorňuje důvodová zpráva,<sup>1</sup> součástí některých služebností jsou i určitá vedlejší plnění. Z toho důvodu zákoník obsahuje v § 1249 formulaci: „*Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu.*“ Pro reálná břemena naopak platí, že vlastník zatížené věci je zavázán k určitému konání. NOZ obsahuje pouze demonstrativní výčet některých pozemkových služebností.

V kapitole o historii věcných břemen se snažím nastínit, jakou věcná břemena dostávají podobu v průběhu tisíciletí, a jak se jednotlivé úpravy prolínají. Došla jsem zpětně až do dob římského práva, kde byly služebnosti nejstarším druhem věcných práv k věci cizí.

Následně se věnuji bližšímu vymezení, co to jsou služebnosti a reálná břemena, jakým způsobem vznikají, co je jejich obsahem, jak lze měnit jejich rozsah a jaké jsou možné způsoby zániku tohoto institutu. Oproti služebnostem je reálným břemenům věnováno pouze pět paragrafů, ve kterých najdeme stručný návod, jak lze reálné břemeno zřídit. Zánik reálných břemen ani samostatně upraven není a § 1308 NOZ odkazuje na zánik služebností.

V další části své práce se zaměřuji na rozdělení věcných břemen. Zde podrobněji popisuji osm pozemkových a tři osobní služebnosti, snažím se zjistit, jaký mají jednotlivé služebnosti význam a jak by mohly být v běžném životě využívány.

---

<sup>1</sup> Srov. Důvodová zpráva k § 1248 až 1250. POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY, od 2010, VI. volební období. *Sněmovní tisk č. 362/0, část č. 1: Vládní návrh na vydání občanského zákoníku* (online). Dostupné z: <http://www.psp.cz>

V samostatné kapitole „Úprava de lege ferenda“ se snažím vystihnout změny, které přijetím NOZ nastaly, co je přínosem, co naopak může být do budoucna problematické v této úpravě a jakým způsobem by mohly být jednotlivé nedostatky odstraněny.

Ve své diplomové práci využívám převážně metodu popisnou, která se mi jeví jako více než vhodná, vzhledem k rozsáhlé úpravě věcných břemen. Z tohoto důvodu není mým cílem, ani v mých možnostech téma rozpracovat komplexně, ale vystihnout stěžejní část úpravy.

## 2. Historie věcných břemen

O služebnostech (lat. servitutes) slýcháváme už z dob římského práva, které tento pojem vymezuje. V historickém vývoji byly služebnosti nejstarším druhem věcných práv k věci cizí a spočívaly v tom, že určitá osoba nebo vlastník pozemku, měl právem zaručenou možnost volně využívat cizí věci. Obsah služebností byl vyjádřen zásadou „servitus in faciundo consistere nequit“<sup>2</sup>, tato služebnost je nepřipustná, ovšem existuje výjimka z této zásady, a tou je zásada „servitus oneris ferendi“<sup>3</sup>, která spočívá v právu stavebně opřít svůj dům o dům souseda. Vlastník sousedního, tj. služebného domu je pak povinen k pozitivnímu chování právě proto, aby nebyla poškozena nebo ohrožena věc panující. Obecně byla 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.<sup>4</sup>

V tomto období se služebnosti dělily na pozemkové, které byly spojeny s vlastnictvím určitého pozemku, za účelem jeho výhodnějšího užívání. Tyto služebnosti se dále dělily na polní (servitutes praediorum rusticorum) a domovní (servitutes praediorum urbanorum). Později pak ještě vedle pozemkových služebností vznikly osobní služebnosti (servitutes personarum), které byly určeny k tomu, aby sloužily prospěchu individuálně určené osoby. Nemohly být tedy převedeny ani odděleny od oprávněné osoby a převedeny na jiný objekt.

Vedle tohoto základního dělení lze dělit služebnosti ještě na pozitivní, které opravňovaly k pozitivnímu působení na věc, a negativní, které naopak zakazovaly působit určitým způsobem na služebnou věc.<sup>5</sup>

Historicky první velmi stručnou úpravu reálných břemen na území ČR vymezoval Obecný zákoník občanský z r. 1811<sup>6</sup>, který nabyl účinnosti 1.6.1811. Institut věcných břemen byl zde upraven podrobně v § 472- § 530. Tento zákoník přijal romanistický pojem služebnosti, který je definován v § 472: „Právem

---

<sup>2</sup> „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.

<sup>3</sup> „Služebnost nesení břemene“.

<sup>4</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEPEJK, M., *Římské právo*. 2. vydání. Praha. C.H.Beck. 1995. s. 191.

<sup>5</sup> BALÍK, S., *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 1. vydání. Aleš Čeněk. 2002. s. 101.

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



*služebnost jest vlastník vázán, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ku své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné proti každému držiteli služebné věci účinné právo.*<sup>7</sup> Shodně u všech služební bylo, že zavazují povinného pouze k tomu, aby oprávněnému výkon práva povolil, nebo opomenul něco, co by byl jinak jako vlastník oprávněn činit. Z římského práva tento zákoník přejal i dělení na služebnosti pozemkové, které dále nechal rozdělené na polní, domovní a služebnosti osobní.

Na rozdíl od služebností, reálná břemena detailně upravena nebyla. Jejich předmětem byla činnost vlastníka zatížené nemovitosti. Za charakteristický znak reálných břemen nebylo považováno osobní ručení, neboť to mohlo být vyloučeno, naproti tomu věcné ručení bylo typickým znakem a vyplývalo ze zásady, že osoba zavázaného je určena vlastnictvím pozemku. Věcné ručení spočívalo v tom, že nemovitost byla určena jako podpůrný zdroj uspokojení oprávněného. Stejně jako služebnosti, se i reálná břemena dělila na osobní a věcná, dále sem patřil i výměnek, který ovšem nebyl speciálně upraven a jednotlivá práva a povinnosti se řídily ustanoveními výminkové smlouvy.<sup>8</sup>

Střední občanský zákoník č. 141/1950 Sb. nepřevzal do té doby platnou právní úpravu, která kategoricky rozlišovala mezi služebnostmi a reálnými břemeny a zavedl zcela nový institut věcných břemen.<sup>9</sup> Dle ustanovení § 167 byla práva odpovídající věcným břemenům spojena jak s vlastnictvím k určité nemovitosti, tak svědčí určité osobě. Nabývání těchto práv prozatím ještě upraveno nebylo, v případě potřeby se použilo přiměřeně ustanovení o nabývání vlastnictví. Podrobnější úprava nebyla převzata s odůvodněním, že novou úpravou vlastnictví k půdě a jejímu obhospodařování význam bývalých služebností v našem hospodářském životě poklesl a časem zmizí.<sup>10</sup>

Naproti tomu občanský zákoník č. 40/1964 Sb. upravoval věcná břemena pouze ve třech ustanoveních a to velmi obecně, bez možnosti zřizovat věcná břemena na podkladě smlouvy. Větší změnu přinesla až novela č. 131/1982 Sb.,

---

<sup>7</sup> § 472 obecný zákoník občanský z r. 1811, SCHELLEOVÁ, I., SCHELLE, K., *Civilní kodexy 1811 - 1950 – 1964*. 1. vydání. Brno: Doplněk, 1993. s. 127. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně.

<sup>8</sup> BRADÁČ, A., *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. s. 18

<sup>9</sup> Hlava devátá zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

<sup>10</sup> ELIÁŠ, K., a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. s. 549

kdy byl zpětně zaveden institut věcných břemen založených smlouvou, kde je v § 135c odst. 1 této novely stanoveno, že k účinnosti této smlouvy, z nichž se nabývají práva odpovídající věcným břemenům, je třeba její registrace státním notářstvím.

Následkem přijetí NOZ došlo k opuštění právního monismu věcných břemen zavedeného do roku 1950 a upraveného v rámci § 151n a násl. občanského zákoníku z roku 1964. Právní úprava se tak vrátila po více než 60 letech zpět k rozlišení služebností a reálných břemen, které jsou podřazeny pod pojem věcných břemen.

### 3. Věcná břemena v novém občanském zákoníku

Věcná břemena jsou v NOZ rozvedena v ustanoveních § 1257 až 1308. Představují právní institut postihující společenské vztahy, které vznikají při částečném omezování vlastnických práv ve prospěch individualizovaných subjektů za účelem dokonalejšího využití věci. Jejich prostřednictvím dochází k opakující se nebo trvající možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci a naopak, vlastník je omezen v realizaci užitné hodnoty vlastní věci. Věcná břemena představují částečné právní panství nad cizí věcí.<sup>11</sup> Povaha věcného břemene je právo k cizí věci, byť se v NOZ setkáváme rovněž s tzv. vlastnickou služebností.<sup>12</sup>

Pod pojmem věcná břemena NOZ rozlišuje **služebnosti**, které dále člení na pozemkové a osobní a **reálná břemena**. Podrobněji se touto problematikou zabývám v kapitole 4 pod názvem „*Dělení věcných břemen*“. NOZ obsahuje jednak obecnou úpravu služebností, zvláštní úpravu některých služebností (§ 1257 - 1302) a obecnou úpravu reálných břemen (§ 1303 - 1308). Na tato ustanovení jsou dále navázány speciální předpisy upřesňující především otázku vzniku věcného břemene, resp. práv a povinností z konkrétních věcných břemen vyplývajících.

Přijetím NOZ došlo tedy k rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena, které oproti služebnostem vykazují určité rozdíly.

Služebnosti zatěžují vlastníka věci, kdy tento je povinen pro oprávněnou osobu něco trpět nebo se zdržet nějaké činnosti (např. strpět přechod přes pozemek). Reálná břemena se vyznačují tím, že zavazují aktuálního vlastníka služebné věci, aby ve prospěch oprávněné osoby něco aktivně konal (*facere*), něco jí dal (*dare*). Platí přitom, že nebude-li dlužník plnit, přemění se právo z reálného břemene automaticky (*ex lege*) na právo na peněžitou náhradu, pro niž je možné vést výkon rozhodnutí, resp. exekuci na zatíženou nemovitou věc.<sup>13</sup>

Služebnosti a reálná břemena jsou přitom podle NOZ věcmi, přičemž služebnosti a reálná břemena zatěžující nemovitosti jsou dokonce věcmi

---

<sup>11</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 907

<sup>12</sup> § 1257 odst. 2 NOZ

<sup>13</sup> HÁJEK ZRZAVECKÝ advokátní kancelář, s.r.o. 91946. *Nový Občanský zákoník - 53. Věcná břemena – reálná břemena*. dostupný z: <http://www.epravo.cz/top/efocus/novy-obcansky-zakonik-53-vecna-bremena-realna-bremena-91946.html>

nemovitými.<sup>14</sup> Z tohoto důvodu jim zákon přiznává vlastnickou ochranu.<sup>15</sup> Služebností však mohou být zatíženy nejen nemovitosti, nýbrž i věci movité, a to s odkazem na ustanovení o přechodu závad na nabyvatele.<sup>16</sup>

NOZ vychází z principu, podle kterého věcná práva k věci cizí, tedy věcná břemena, která existují ke dni účinnosti NOZ (tedy ke dni 1. 1. 2014), se budou řídit dle dosavadních právních předpisů.<sup>17</sup> Věcná břemena, vzniklá před účinností tohoto zákona, budou do budoucna buď služebnostmi, nebo reálnými břemeny, a to v závislosti na jejich obsahu.

### **3.1 Vznik věcných břemen**

Úprava nabytí věcných břemen se v NOZ výrazných změn oproti předchozí právní úpravě nedočkala. NOZ rozlišuje zřízení služebnosti na základě soukromoprávního titulu (smlouva, závěť a vydržení) a služebnosti, které jsou zřizovány zákonem, příp. rozhodnutím soudu nebo správního úřadu. Nicméně výčet skutečností, vedoucích k nabytí služebnosti, není v § 1260 odst. 1 NOZ výčtem taxativním, služebnost lze zřídit i na základě jednostranného prohlášení vlastníka pozemku.

#### **3.1.1. Vznik služebností**

Služebnosti mohou vznikat na základě těchto právních skutečností.<sup>18</sup>

##### **3.1.1.1 Smlouvou**

Smlouva může být uzavřena buď samostatně, nebo může být obsažena v jiné smlouvě, např. kupní nebo darovací. Dle NOZ je smlouva vícestranné právní jednání, kterým se strany zavazují v případě služebnosti k trpění určitého jednání nebo ke zdržení se tohoto jednání. Ze smlouvy by mělo být vždy patrné, co je přesně obsahem služebnosti a jaký je způsob výkonu této služebnosti, tedy by měla být vždy určitá, srozumitelná a jednoznačná. V případě nemovitostí musí být zachována písemná forma takové smlouvy, pod sankcí absolutní neplatnosti. Pokud se smluvně zřizuje služebnost například k části pozemku (typicky právo

---

<sup>14</sup> § 498 odst. 1 NOZ

<sup>15</sup> § 1259 NOZ

<sup>16</sup> § 1107 a 1108 NOZ

<sup>17</sup> § 3028 odst. 2 NOZ

<sup>18</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. s. 923 a násl.

cesty), vyznačuje se zatížená část pozemku na geometrickém plánu, který je součástí smlouvy. Třebaže služebnosti bývají zřizovány převážně mezi vlastníkem věci a oprávněnými ze služebnosti, není vyloučeno, aby např. smluvní strany v rámci smlouvy o převodu nemovitosti zřídily k převáděné věci (např. nemovitosti) služebnost ve prospěch třetích osob, které samy účastníky smlouvy nejsou. Třetí osoby s tím však musí vyslovit souhlas.<sup>19</sup> Jestliže smlouva o zřízení služebnosti neobsahuje žádný údaj o úplatnosti zřízení tohoto práva, pak z konstantní judikatury plyne, že služebnost jako věcné břemeno byla sjednána bezúplatně.<sup>20</sup>

### 3.1.1.2 Pořízením pro případ smrti

Služebnost lze zřídit rovněž na základě závěti, která musí splňovat obsahové náležitosti požadované zákonem.<sup>21</sup> Zůstavitel může tímto způsobem disponovat se svým majetkem pro případ smrti, např. může jednomu z dědiců odkázat pozemek a druhému k tomuto pozemku zřídit služebnost cesty. Z povahy věci může být subjektem zřizujícím služebnost prostřednictvím závěti pouze fyzická osoba. Oprávněnou osobou však může být jak fyzická osoba, tak právnická osoba, a to buď jako vlastník panujícího pozemku (pozemková služebnost), nebo konkrétní osoba (osobní služebnost). Určitým omezením je zde § 1266 NOZ, neboť ani zůstavitel nemůže zřídit služebnost ke své věci, pokud by to bylo na újmu právu staršímu. Při zřízení služebnosti závětí je třeba, aby závěť obsahovala přesné vymezení služebnosti, tedy vymezení služebné věci i oprávněného. V této souvislosti je kladen mnohem větší důraz na respektování zůstavitelovy vůle a neumožňuje dohodu dědiců, která by byla odlišná a rozporná se závětí.

---

<sup>19</sup> analogicky rozsudek NS ČR ze dne 29.5.2012, sp. zn. 22 Cdo 3079/2010, kde NS dospěl k závěru, že účastníci mohou uzavřít smlouvu také ve prospěch třetí osoby a není zde třeba, aby byla třetí osoba individuálně určena. Postačí, pokud bude určena dostatečně objektivními skutečnostmi, na jejichž základě může být individualizována, např. „manželka“.

<sup>20</sup> např. rozsudek NS ČR ze dne 20.12.2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98, nebo usnesení NS ČR ze dne 30.8.2006, sp. zn. 22 Cdo 1993/2005

<sup>21</sup> § 1494 a násl. NOZ. Pro závěť jako právní jednání platí obecné požadavky vznášené na právní jednání. Musí tu být pravá a vážná vůle prostá omylu, projevená určitě a srozumitelně. Závěť vyžaduje písemnou formu, pokud je pořizována beze svědků, musí být sepsána vlastní rukou a vlastnoručně podepsána, s výjimkou případů, kdy je pořizována s úlevami. Závěť je tedy odvolatelný projev vůle, kterým zůstavitel pro případ své smrti osobně zůstavuje jedné či více osobám alespoň podíl na pozůstalosti, případně i odkaz.

### 3.1.1.3 Dohodou dědiců o rozdělení pozůstalosti

Dohodu o rozdělení pozůstalosti dědici uzavírají před soudem v průběhu dědického řízení. Pokud není pořízena závěť, mohou se dědici před soudem na rozdělení pozůstalosti dohodnout jakkoli. To platí i v případě, kdy zůstavitel nepořídil závěť o celém svém majetku, ale jen o části. Neschválí-li soud tuto dohodu, rozdělí majetek dle výše dědických podílů. K platnosti této dohody se dle § 1696 odst. 2 NOZ vyžaduje, aby byla rozdělena celá známá pozůstalost. Je zde i výslovně uvedeno, že dohodou lze zřídit i služebnost, nebo zástavní či jiné věcné právo, i když o něm zůstavitel nepořídil závěť.

### 3.1.1.4 Vydržením

Vydržet lze věci, které mají takovou povahu, aby bylo možné toto zřízení na základě smlouvy, tedy takové, které je v dispozici smluvních stran.<sup>22</sup> NOZ intenzitu užívání služebné věci nijak neomezuje, proto může být předmětem služebnosti i např. občasné užívání,<sup>23</sup> vyjma zvláštních případů, jako např. užívání jednou za několik let. K vydržení služebnosti se vyžaduje pravost držby a dále, aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku služebnosti, pokud by oprávnění ke zřízení služebnosti náleželo zřizovateli, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou.<sup>24</sup> Pouhé chování domnělého držitele naplňující možný obsah služebnosti např. tím, že projíždí přes cizí pozemek, ještě neznamená, že je držitelem tohoto práva.<sup>25</sup> Nepůjde o vydržení služebnosti ani v případě, pokud vlastník věci poskytl jiné osobě souhlas s užíváním věci. Stejně tak nelze hovořit o vydržení věcného břemene za předpokladu, že více neurčených osob užívá cestu jako obecního pozemku, neboť „veřejnost“ není subjektem občanskoprávních vztahů a nemůže být ani oprávněným držitelem.<sup>26</sup> Vydržení odpovídající věcnému břemeni je třeba odlišovat od vydržení práva vlastnického.

<sup>22</sup> V rozsudku NS ČR ze dne 30.5.2006, pod sp. zn. 22 Cdo 2114/2005 nejvyšší soud uzavřel, že právo odpovídající věcnému břemeni lze vydržet i na základě právního titulu, které bez dalšího sjednaná práva a povinnosti sice nezakládá, ale obecně vzato je způsobilý tyto práva a povinnosti založit.

<sup>23</sup> rozsudek NS ČR ze dne 17. 4. 2012, sp. zn. 22 Cdo 226/2012

<sup>24</sup> § 1090 odst. 1 NOZ

<sup>25</sup> např. rozsudek NS ČR ze dne 7. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001, pokud se nabyvatel nemovitosti spokojí pouze s ústním sdělením převodce, že s vlastnictvím je spojeno právo odpovídající věcnému břemeni, přičemž tato okolnost není uvedena ve smlouvě o převodu nemovitosti a nabyvatel se o existenci tohoto práva nepřesvědčí, nemůže být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu toto právo náleží, neboť při normální opatrnosti, kterou lze po něm požadovat, by si existenci tohoto práva, případně právního titulu, který měl za následek jeho vznik, ověřil.

<sup>26</sup> to neplatí, pokud určitou služebnou věc využívá veřejnost jako veřejný statek, neboť v takovém případě může takovou služebnost vydržet obec.

Pokud někdo užívá věc v dobré víře, že věc vlastní, může dojít pouze k vydržení práva vlastnického a nikoli práva odpovídajícího věcnému břemeni. Budou-li splněny podmínky pro vydržení, dojde ke vzniku služebnosti přímo ze zákona uplynutím stanovené vydržecí doby. K vydržení služebnosti k movité věci je potřebná nepřerušovaná držba trvající 3 roky, k nemovité věci 10 let, přičemž do vydržecí doby ve prospěch vydržitela se započítává i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce. Držba služebnosti se přeruší, nevykonával-li ji držitel v průběhu vydržecí doby déle než 1 rok.

Novým institutem je tzv. mimořádné vydržení dle § 1095 NOZ, kdy vydržitel vlastnického právo vydrží, uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To však neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl. Vydržecí doba činí u movitých věcí 6 let a u nemovitých věcí 20 let, přičemž tato doba neskončí dříve než uplynutím 2 let u věcí movitých a 5 let u věcí nemovitých od nabytí účinnosti NOZ (tedy od 1.1.2014).<sup>27</sup> Reálná břemena nelze na rozdíl od služebností vydržet. Reálná břemena totiž postrádají zvláštní ustanovení, které by jejich držbu a vydržení umožňovalo.

### **3.1.1.5 Ze zákona**

Služebnosti mohou vznikat tzv. ze zákona, resp. na základě skutečností uvedených ve speciálních právních předpisech.<sup>28</sup> Věcná břemena zřízená na základě zákona mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. Vzniklé zákonné služebnosti jsou totiž výrazem určité převahy veřejného zájmu, který se vztahuje k provozu určité činnosti nebo zařízení, nad zájmem vlastníka služebné věci (zpravidla nemovitosti), aniž by tento zásah byl podmíněn souhlasem ze strany dotčeného vlastníka. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo do 31.12.2013 definovalo 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

---

<sup>27</sup> přechodné ustanovení § 3066 NOZ

<sup>28</sup> např. zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, zákon č. 99/2001 Sb., o rybářství, zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství, zákon č. 526/1990 Sb., o civilním letectví

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.<sup>29</sup> Služebnosti vzniklé ze zákona není možné zrušit dohodou stran. Takové právní jednání by bylo absolutně neplatné pro rozpor s veřejným pořádkem.<sup>30</sup>

### 3.1.1.6 Rozhodnutím orgánu veřejné moci

Rozhodnutím orgánu veřejné moci lze služebnost zřídit jen v případech, kdy to zákon příslušnému orgánu výslovně umožňuje. V takovémto případě bude okamžikem vzniku služebnosti právní moc rozhodnutí, případně uvedený pozdější okamžik. Pravomocné rozhodnutí o zřízení služebnosti je vkladovou listinou a do katastru nemovitostí se zapisuje vkladem. Orgánem oprávněným k vydání takového rozhodnutí může být např. stavební úřad, který bude oprávněn zřídit služebnost na základě speciálních zákonů.<sup>31</sup> Může tedy dle § 170 odst. 1 a 2 stavebního zákona odejmout práva k pozemkům a stavbám, která jsou potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, přičemž musí být splněny zákonné požadavky pro toto vyvlastnění.<sup>32</sup>

Dalším orgánem oprávněným k vydání rozhodnutí o zřízení služebnosti je soud. Soud může zřídit služebnost např. při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci,<sup>33</sup> kdy může zatížit služebností nově vzniklou věc ve prospěch taktéž nově vzniklé věci, přičemž obě věci vznikají v důsledku rozdělení (soud nemá toto oprávnění v případě, kdy rozhodne o přikázání věci do výlučného vlastnictví jinému spoluvlastníkovi). Typickým případem za účelem zajištění možnosti průchodu k panujícímu pozemku, ke kterému se při neexistenci služebnosti nelze dostat jinak. Další možností, při které může soud zřídit právo

---

<sup>29</sup> náleží Ústavního soudu ČR ze dne 25.1.2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04

<sup>30</sup> § 588 NOZ: „Soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně přiči dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému.“

<sup>31</sup> např. zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, zákon č. 127/2002 Sb., o elektronických komunikacích, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění

<sup>32</sup> § 170 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

<sup>33</sup> § 1145 NOZ



připomínající služebnost, je v případě nezbytné cesty.<sup>34</sup> Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek, a to v rozsahu co nejmenších zásahů. Naopak soud nemůže zřídit věcné břemeno, např. při vypořádání společného jmění manželů.<sup>35</sup>

### 3.1.1.7 Služebnost odpovídající veřejnému statku

Veřejným statkem je třeba rozumět věc movitou i nemovitou, určenou k obecnému užívání.<sup>36</sup> Možnost, aby obec vydržela služebnost jako veřejný statek je novinkou, která v předchozím občanském zákoníku vyjádřena nebyla. Oprávněnou osobou ze služebnosti je tedy obec, na jejímž katastrálním území se služebná věc nachází. Další podmínkou je, aby obec služebnost skutečně držela, např. tím, že věc bude obecně využívána občany obce jako veřejný statek v domnění, že obci tato služebnost náleží. Toto nové ustanovení má především řešit ty případy, kdy na území obce „od nepaměti“ přes určitý pozemek chodí občané v domnění, že se jedná o veřejnou cestu.

### 3.1.1.8 Jednostranným prohlášením vlastníka pozemku

Vlastník pozemku může na základě svého jednostranného právního jednání zřídit služebnost tím, že zatíží svůj pozemek ve prospěch jiného svého pozemku.<sup>37</sup> Jedná se zde o výjimku ze starořímské zásady „*nemini res sua seviri*“, tj. že nikomu neslouží jeho vlastní věc. Ve své podstatě se nejedná o věcné právo k věci cizí, ale o jakousi vůli vlastníka uspořádat poměry mezi vlastními nemovitostmi pro případ jejich budoucího zcizení.<sup>38</sup> Takovéto jednostranné právní jednání by mělo mít stejnou formu jako v případě smlouvy o zřízení služebnosti. Mělo by minimálně obsahovat označení vlastníka nemovitosti a nabyvatele práva, označení nemovitosti údaji podle katastrálního zákona<sup>39</sup> a uvedení právní skutečnosti, která vedla ke vzniku práva. Zvláštní pozornost by

---

<sup>34</sup> § 1029 NOZ

<sup>35</sup> např. rozsudek NS ČR ze dne 16.5.2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004

<sup>36</sup> § 490 NOZ

<sup>37</sup> § 1257 NOZ

<sup>38</sup> Dosavadní právní úprava takovou možnost nepřipouštěla a pokud praktický život takovou situaci vyžadoval, pak docházelo ke komplikovanému řetězení smluv, kdy některé sousední pozemky byly převáděny na spřízněné osoby a následně byla práva odpovídající pozemkovým služebnostem zřizována.

<sup>39</sup> zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění

měla být věnována vymezení rozsahu vlastnické služebnosti, zejména z hlediska určitosti a srozumitelnosti. Pokud bude nutné rozsah vlastnické služebnosti zobrazit též do katastrální mapy, pak nedílnou součástí prohlášení bude geometrický plán s vyznačením průběhu služebnosti (např. v případě průchodu a průjezdu přes pozemek). Prohlášení o zřízení služebnosti bude vkladovou listinou, která bude předložena společně s návrhem na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu.

Pokud zákon výslovně uvádí, že „*vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku*“, neznámá to, že nelze zřídit vlastnickou služebnost k „nepozemkům“. Lze si představit služebnosti zřizované např. k podzemním stavbám (vinný sklep, podzemní garáže), ke stavbám, které nejsou součástí pozemku, nebo k bytové jednotce. Přestože se právní úprava v NOZ výslovně vztahuje jen k pozemku, nevylučuje se, aby služebnou věcí byla i jiná nemovitá věc než pozemek. Vlastnická služebnost v NOZ ruší tak jeden z dosavadních zavedených principů, že spojením vlastnictví panující a služebné nemovité věci dochází též k zániku služebnosti k nim zřízených. Spojením služebnostních práv a povinností v jedné osobě nedojde k automatickému zániku služebnosti, ale dochází k tomu, že služebnost není vykonávána a „usne“.<sup>40</sup> Pro případ, že se oprávněný (a zároveň i vlastník nemovité věci) rozhodne zrušit vlastnickou služebnost, učiní tak na základě prohlášení o zániku práva, které bude mít náležitosti obdobné jako v případě zřízení vlastnické služebnosti. Pokud ke zrušení služebnosti nedojde a vlastnictví panující a služebné věci se v budoucnu opět rozdělí, služebnost „obživne“, může být nadále bez dalšího vykonávána a opět bude sloužit ve svém původním rozsahu.<sup>41</sup>

### 3.1.2 Vznik reálných břemen

Vznik reálných břemen NOZ upravuje obdobně jako u služebností. Zřídit reálná břemena lze právním jednáním, tj. - **smlouvou, pořízením pro případ smrti (závěti nebo dědickou smlouvou), dohodou dědiců o rozdělení pozůstalosti nebo jednostranným právním jednáním ve prospěch jiné své**

---

<sup>40</sup> V takovém případě není služebnost z katastru nemovitostí vymazána a i nadále zůstává zapsaná na příslušném listu vlastnictví.

<sup>41</sup> BOROVIČKA, P., ŠUSTROVÁ, D., *Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí*. Bulletin advokacie. 2014. č. 10. s. 24 a násl.

**věci.** Má-li reálné břemeno zatěžovat nemovitou věc, vyžaduje zákon písemnou formu a tato listina bude předmětem zápisu do veřejného seznamu.

Reálné břemeno může být zřízeno **i jinak, než právním jednáním.** V takovém případě nastane vznik reálného břemene bez dalšího tím, že tato právní skutečnost nastane.

Reálné břemeno vzniká i **rozhodnutím soudu** při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci, nebo **rozhodnutím stavebního úřadu** podle vyvlastňovacího zákona.

## **3.2 Obsah a rozsah věcných břemen**

### **3.2.1. Obsah věcných břemen**

NOZ pojednává o obsahu věcného břemene pouze velmi obecně. Vymezuje, že věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.<sup>42</sup> Těmito povinnostem vlastníka věci, na kterých vázne věcné břemeno, pak zrcadlově odpovídá právo osoby oprávněné z věcného břemene (ať již je to vlastník např. panující nemovitosti, anebo konkrétní osoba). Toto jsou základní rozdíly mezi služebností a reálným břemenem. Zatímco služebnost spočívá typicky v trpění, popřípadě nekonání, reálné břemeno spočívá v aktivní činnosti něco konat (zejména poskytovat služby), nebo dávat (dodávat určité zboží nebo rentu). Plnění má pravidelně charakter plnění opakovaného (i nepravidelného), nebo plnění jednorázového, peněžitého i nepeněžitého. Plněním z reálného břemene proto nemůže být povinnost něco nekonat nebo opomíjet, neboť by se mohlo jednat o služebnost.

Obsahem věcného břemene je obecně řečeno - souhrn subjektivních práv oprávněného z věcného břemene a povinností povinného z věcného břemene, přičemž konkrétní rozsah práv a povinností je dán právní skutečností, která vznik věcného břemene zakládá (nejčastěji smlouva). V případě existence pochybností o skutečném rozsahu práv a povinností je třeba vycházet z teze, že má zahrnovat vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li rozsah určen, posoudí se podle místní zvyklosti. Není-li ani místní zvyklost, je dáno výkladové pravidlo, podle kterého

---

<sup>42</sup> § 1257 odst. 1 NOZ

je rozsah nebo obsah věcného břemene spíše menší než větší.<sup>43</sup> Toto výkladové pravidlo však neznamená, že by zákonodárce zcela rezignoval na požadavek určitosti právního jednání. Budou-li např. smluvní strany zřizovat věcné břemeno na základě smlouvy, musí být jejich právní jednání dostatečně určité. V opačném případě by takové právní jednání bylo stíženo sankcí zdánlivosti ve smyslu § 553 NOZ.<sup>44</sup> V případě, že věcné břemeno je ve smlouvě o jeho zřízení nesprávně pojmenováno, ze smlouvy však lze nepochybně zjistit jeho obsah, je rozhodující obsah smlouvy.<sup>45</sup>

Subjekty právního vztahu ze služebnosti jsou povinný a oprávněný. Z toho vyplývá, že v rámci věcného břemene jako právního vztahu musí vystupovat zásadně alespoň dva subjekty (fyzické osoby, právnické osoby i stát). Nicméně existují určité výjimky z tohoto pravidla, podle kterého věc může být zatížena především ve prospěch jiného; NOZ například umožňuje, aby vlastník zatížil svůj pozemek služebností či reálným břemenem ve prospěch jiného svého pozemku,<sup>46</sup> nebo výslovně uvádí, že spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.<sup>47</sup> Přestože oprávněným ze služebnosti nemůže být „veřejnost“, která není subjektem občanskoprávních vztahů, může na základě soustavného užívání určité věci veřejností nabyt služebnost vydržením obec, na jejímž území se příslušná věc nachází.

Bylo by však nesprávné se domnívat, že po obsahové stránce může v podstatě jakákoli povinnost být obsahem věcného břemene. Judikatura např. dovodila, že omezení dispozičního práva vlastníka není po pojmové stránce právem k věci cizí, a tedy nemá charakter věcného břemene. Věcné břemeno totiž musí umožňovat opakovaný výkon práv odpovídajících věcnému břemeni, proto není možné zřídit předkupní právo formou zřízení věcného břemene. Pro úplnost

---

<sup>43</sup> např. v rozsudku NS ČR ze dne 6.1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004, dovolací soud pro účely předchozí právní úpravy konstatoval, že oprávnění z věcného břemene má omezovat povinného co možná nejméně.

<sup>44</sup> O právní jednání nejde, nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem.

<sup>45</sup> rozsudek NS ČR ze dne 15.1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000, vada v označení osoby, která je účastníkem smlouvy, nezpůsobuje sama o sobě neplatnost této smlouvy, pokud lze z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem zjistit, kdo byl účastníkem smlouvy.

<sup>46</sup> § 1257 odst. 2 NOZ

<sup>47</sup> § 1301 NOZ

lze dodat, že v některých případech může být obsah věcného břemene upraven zvláštním zákonem.<sup>48</sup>

Obsahem věcných břemen (služebností i reálných břemen) může být jejich úplatnost či bezúplatnost. K tomuto judikatura zaujala stanovisko, že pokud smlouva o zřízení věcného břemene neobsahuje žádný údaj o úplatnosti tohoto práva, pak platí, že služebnost byla zřízena bezúplatně; povinnost oprávněného z věcného břemene nést přiměřené náklady na zachování a opravu nemovitosti, kterou užívá, tím není dotčena.<sup>49</sup>

Jak již bylo shora uvedeno, základním charakteristickým rysem služebností je skutečnost, že vlastník zatížené věci zůstává pasivní. To však neznamená, že vlastník jako povinný ze služebností nikdy žádnou aktivní povinnost mít nemůže. Za určitých okolností má rovněž vlastník služebné věci povinnost přispívat na její údržbu, např. na udržování zdí nebo podpěr. V rámci osobních užívacích služebností pak má vlastník věci povinnost udržovat služebnou věc v dobrém stavu. Užívá-li věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet. V případě poměrného přispívání bude pravděpodobně rozhodujícím kritériem míra užívání služebné věci. Pokud bude míra užívání služebné věci na straně oprávněného i povinného přibližně stejná, lze mít za to, že k údržbě a opravě jsou oprávnění jak povinný, tak oprávněný ve stejném poměru.

Poněkud komplikovanější může být situace, kdy je táž věc zatížena služebností ve prospěch více oprávněných. Takový postup výslovně předpokládá § 1266 NOZ, obvykle to bývá např. v případě práva cesty. Povinnost nést náklady na opravy a údržbu ponese ten, kdo věc (cestu) více zatěžuje. V případě sporu bude míra spoluužívání předmětem dokazování, neboť míru užívání a z ní vyplývající přiměřenost nákladů je nutno posuzovat podle jednotlivosti každého případu. Je-li např. služebnost zřizována smlouvou, mohou se smluvní strany na nesení nákladů na opravu věcí, které jsou pro služebnost určeny, dohodnout odlišně. Pojem přiměřených nákladů, které má dle znění NOZ oprávněný nést, je

---

<sup>48</sup> KOMÁREK, J., 74849. *Některé praktické otázky obsahu, vzniku, změny a zániku věcných břemen*. Dostupný z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/nektere-prakticke-otazky-obsahu-vzniku-zmeny-a-zaniku-vecnych-bremen-74849.html>

<sup>49</sup> rozsudek NS ČR ze dne 20.12.2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/1998, uveřejněný pod číslem 19/2002 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek

nutné vykládat tak, že tyto náklady nemají být neúměrné nebo neúčelné, neboť oprávněný z věcného břemene je povinen nést přiměřené náklady, avšak jen na zachování věci a její opravy a nikoli náklady jiné, sledující např. vyšší kvalitu věci, než byla dosavadní.<sup>50</sup>

Naopak u reálných břemen se aktivita předpokládá, a to buď v podobě aktivní činnosti, nebo v peněžitém či nepeněžitém plnění. Z hlediska plnění, jímž je věc zatížena, se její vlastník nachází v postavení dlužníka a oprávněný v postavení věřitele. Na plnění se použijí obecná ustanovení o plnění závazků, oprávněný má k dispozici nároky z vad věci a z prodlení dlužníka. Pro pohledávku na konkrétní dávky lze vést výkon rozhodnutí příkázáním pohledávky, lze ji rovněž převést postoupením pohledávky. Právo na jednotlivá plnění z reálného břemene se promlčuje v obecné tříleté promlčecí době. U reálných břemen zavazujících k peněžitému plnění by zatížená věc měla nést alespoň takový výnos, který pravidelně pokryje rentu oprávněného, aniž by tím byla ohrožena majetková podstata věci. Výnosy ze zatížené věci by měly odpovídat alespoň takovému plnění, na které má oprávněný z reálného břemene právo. To znamená, že má-li být například vlastník lesa povinen dodat mateřské škole určitý počet m<sup>3</sup> palivového dřeva ročně, měl by les dávat ročně alespoň toto uvedené množství dřeva, aniž by dodávkami byla ohrožena jeho přirozená obnova.

Na rozdíl od služebností (zejména u služebností pozemkových, typicky práva cesty nebo vodovodu), která mohou trvat prakticky nekonečně, nechtěl zákonodárce u reálných břemen, které pravidelně znamenají větší zátěž pro vlastníka zatíženého pozemku, připustit jejich nekonečné trvání. Proto služebnosti zřízené bez časového omezení zákonodárce podmínil právem vyvázat se z reálného břemene jeho vykoupením, neboť by nebylo vhodné zavázat vlastníka zatížené věci k určitému plnění donekonečna. Vykupitelností se rozumí právo vlastníka zatížené věci vyvolat zánik reálného břemene jednostranným právním jednáním, spojené s poskytnutím určité náhrady oprávněnému, a to i proti vůli oprávněného. K zániku reálného břemene není třeba vkladu do veřejného

---

<sup>50</sup> rozsudek NS ČR ze dne 7.6.2005, sp. zn. 22 Cdo 1577/2004

seznamu, jedná se o zánik práva ze zákona.<sup>51</sup> Právo na vykoupení reálného břemene se nepromlčuje.

Specifickou otázkou je případné oprávnění vlastníka přenechat prostory užívané oprávněným z věcného břemene do nájmu třetí osobě. Dosavadní judikatura platnost tohoto přenechání, byť by šlo o smlouvu uzavřenou s nositelem práva odpovídajícího věcnému břemeni, nepřipouštěla.<sup>52</sup> V podmínkách NOZ by taková nájemní smlouva zřejmě neměla vůči oprávněnému ze služebnosti právní účinky.<sup>53</sup> Pokud by vlastník hodlal na základě nájemní smlouvy umožnit třetí osobě užívání služebného pozemku, pak by se oprávněný ze služebnosti ubránil prostřednictvím zápůřčí žaloby. Vzniklo-li někomu k věci zatížené služebností obligační právo (např. právo nájmu), musí oprávněný z obligace respektovat služebnost; podle závazku musí plnit povinnosti, které má vlastník vůči oprávněnému ze služebnosti (např. nájemce pozemku umožní oprávněnému ze služebnosti čerpat vodu ze studny).

Jde-li o povinnost ve formě strpění, je vlastník zatížené věci povinen nebránit úkonům oprávněné osoby. Pouhým strpěním se realizuje užitná hodnota vyvěrající z věcného břemene. Povinnost strpět má vlastník věci např. v rámci služebnosti stezky, průhonu a cesty. Je-li povinnost stanovena ve formě zdržení se, je vlastník zatížené věci povinen se zdržet určitých úkonů, které by mu náležely z titulu jeho vlastnického práva. Oprávněný z této formy služebnosti získává prospěch tím, že vlastník zatížené věci je ve svém chování omezen. Lépe řečeno, je omezen v realizaci užitné hodnoty služebné (zatížené) věci. Příkladem povinnosti zdržet se v podobě služebnosti může být zákaz postavit plot nad určitou výší.

Judikatorním výkladem bylo nutné řešit například i otázku, zda právo odpovídající věcnému břemeni užívání bytu vylučuje z užívání bytu jeho vlastníka. Je-li věcné břemeno k bytu zřízeno za účelem bydlení, stává se z bytu

---

<sup>51</sup> § 1304 NOZ

<sup>52</sup> rozsudek NS ČR ze dne 20.12.2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/1998: „Prostory, jež oprávněná osoba užívá z titulu práva odpovídajícího věcnému břemeni, nemohou být za trvání věcného břemene vlastníkem, kterého věcné břemeno omezuje, platně (znovu) přenechány do užívání nájemní smlouvou, byť by šlo o smlouvu uzavřenou s nositelem práva odpovídajícího věcnému břemeni“

<sup>53</sup> z § 1760 NOZ vyplývá, že: „Skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává“.

obydlí oprávněného, které je chráněno Listinou základních práv a svobod.<sup>54</sup> Nejvyšší soud se odkázal na závěr, že ve sporu o užívání společné věci je v zásadě třeba dát přednost právu na ochranu obydlí a soukromí před právem spoluvlastníka na užívání části věci v podílovém spoluvlastnictví.<sup>55</sup> Svědčí-li tedy oprávněnému z věcného břemene právo užívání celého bytu a ve smlouvě o zřízení věcného břemene není uvedeno něco jiného, nemá vlastník bytu nadále právo byt užívat. Oprávněný z věcného břemene se pak může domáhat vyklizení vlastníka z bytu věcným břemenem zatíženého.<sup>56</sup>

Služebnost již z povahy své existence, tedy omezuje vlastníka zatížené věci. Nicméně toto omezení nevylučuje práva vlastníka, např. nebrání vlastníku zatížené věci, aby k ní zřídil zástavní právo.<sup>57</sup> Vlastník věci rovněž nesmí být prostřednictvím služebnosti omezen ve svém oprávnění nakládat s předmětem svého vlastnictví. Právo služebnou věc zcizit, ať již převodem, nebo výměnou, tak musí zůstat přes zatížení služebností vlastníkovi zachováno.

Práva a povinnosti, jež tvoří obsah služebností, je možné založit i skrze instituty závazkového práva. Například práva a povinnosti plynoucí ze smlouvy pachtovní mohou být obdobné právům a povinnostem založeným smlouvou zřizující služebnost požívání. Obdobně například služebnost bytu je nutné odlišovat od podobného závazkového vztahu, a to smlouvy o doživotním užívání nemovitosti, která představuje nepojmenovanou smlouvu prostou věcněprávních účinků.<sup>58</sup> Avšak právní postavení oprávněného z věcného břemene jako subjektu věcného práva je v zásadě silnější, než postavení například nájemce bytu jako osoby oprávněné ze závazkového vztahu. Služebnosti se přitom od závazků odlišují zejména tím, že vlastníková dispozice se služebnou věcí nemá na obsah služebností vliv. Obdobně platí i pro přechod vlastnického práva ke služebné věci. Na rozdíl od závazků však služebnost zpravidla nejde jednostranně vypovědět.

---

<sup>54</sup> usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, jako součásti ústavního pořádku ČR

<sup>55</sup> rozsudek NS ČR ze dne 15.2.2005, sp. zn. 22 Cdo 863/2004

<sup>56</sup> rozsudek NS ČR ze dne 14.8.2008, sp. zn. 22 Cdo 1726/2007

<sup>57</sup> rozsudek NS ČR ze dne 16.7.2003, sp. zn. 21 Cdo 296/2003, který je aplikovatelný i na úpravu NOZ

<sup>58</sup> rozsudek NS ČR ze dne 31.3.2004, sp. zn. 22 Cdo 2402/2003



### 3.2.2. Rozsah věcných břemen

Co se týče rozsahu práv a povinností služebností, ten je dán na základě právní skutečnosti, která vznik služebnosti zakládá (smlouvou, pořízením pro případ smrti, zákonem, rozhodnutím příslušného orgánu). Pokud nebude rozsah práv a povinností stanoven v dohodě a ani by nevyplýval ze zákona, je určující potřeba panujícího pozemku, a to z hlediska kvality, tak i kvantity. Například u práva svádět vodu z cizí studně musí mít oprávněný právo na přístup k čerpadlu a k vodovodu, aby je mohl udržovat. Podle § 1264 odst. 1 NOZ, není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku. Z tohoto ustanovení plyne, kolik vody smí oprávněný odčerpávat, resp. jak výkonné čerpadlo potřebuje. Pokud má oprávněná osoba i služebnost práva na vodu, pak má právo na vodu na cizím pozemku, resp. na přístup k tomuto pozemku v rozsahu, který je určen potřebou panujícího pozemku, která byla v době zřízení služebnosti. Pokud by oprávněný z věcného břemene hodlal využívat svého oprávnění nad rámec potřeby panujícího pozemku, jednalo by se o nedovolené rozšiřování služebnosti, kterému by se mohl vlastník služebné věci bránit např. prostřednictvím negatorní žaloby, případně prostřednictvím žaloby na ochranu držby.

Služebnost není dotčena změnou v rozsahu služebné věci nebo panující věci, ani změnou hospodaření. Není přitom rozhodné, zda ke změně v rozsahu služebné věci nebo panující věci dojde v důsledku faktických změn, nebo v důsledku lidského jednání.

Pokud například dojde k rozdělení pozemku, který je zatížen služebností stezky, průhonu nebo cesty na více pozemků, přičemž příslušná stezka nebo cesta zasahuje všechny nově vzniklé pozemky, pak jsou touto služebností i nadále zatíženy všechny pozemky vzniklé v důsledku rozdělení.

Stejně tak nedochází ke změně služebnosti, změní-li se rozsah panující věci. Pokud tak dojde ke zvětšení panujícího pozemku např. v důsledku spojení pozemků, zůstává existující služebnost nedotčena.

Vyvstává však otázka, zda v případě, kdy dojde ke změně panujícího pozemku jeho rozšířením, dochází automaticky též k rozšíření rozsahu (míry) služebnosti. Podle § 1264 odst. 2 NOZ, služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku.

Pokud by tomu tak nebylo, byl by jinak oprávněný ze služebnosti oprávněn v zásadě jednostranně rozšiřovat své oprávnění ze služebnosti, nehledě na skutečnost, že základní výkladové pravidlo § 1258 NOZ spíše zatížení služebné věci omezuje, než rozšiřuje. Podle tohoto ustanovení platí, že služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani to, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší. Pokud tedy dojde ke zvětšení rozsahu panujícího pozemku, je zatížený pozemek z hlediska míry zatížení obtěžkán stejně, jako by ke zvýšení rozsahu panujícího pozemku nedošlo. Jinými slovy, služebnost nezatěžuje služebnou věc více, než činila potřeba panujícího pozemku v době zřízení služebnosti. Pozdější změny na panujícím pozemku nejsou rozhodné. Navíc nejde o rozsah služebnosti, nýbrž i o způsob využití panujícího pozemku. Pokud bylo například zřízeno právo vodovodu ve prospěch louky, pak je zde právo jen na čerpání vody za účelem zavlažování louky. Pokud by si oprávněný na louce zřídil kravín, nemá povinný povinnost mu napájet krávy, pokud pijí víc než původní louka. Jiným příkladem by mohla být služebnost cesty, již nelze užívat ve prospěch hostů restaurace, která byla na pozemku oprávněného postavena teprve po zřízení služebnosti. Tím však není dotčena případná dohoda oprávněného a povinného.<sup>59</sup>

### **3.3 Zánik věcných břemen**

Pro zánik služebností obecně platí ustanovení o zániku závazků v NOZ.<sup>60</sup> Platí tedy, že závazky mohou zanikat například splněním, dohodou, výpovědí, odstoupením od smlouvy nebo smrtí dlužníka nebo věřitele, ovšem tyto způsoby zániku nejsou vždy přímo použitelné na tyto služebnosti, proto zákon upravuje i některé specifické způsoby jejich zániku.

#### **3.3.1 Zánik služebností**

Služebnosti mohou zanikat těmito specifickými způsoby.

##### **3.3.1.1 Ze zákona**

Nastanou-li takové trvalé změny, pro které služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku (v rámci pozemkové služebnosti) nebo oprávněné osobě (v

---

<sup>59</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. s. 943 až 945

<sup>60</sup> §11 NOZ

rámci osobní služebnosti). Při této trvalé změně služebnost zanikne, ačkoliv bude i po svém zániku případně ještě zapsána ve veřejném seznamu.<sup>61</sup> Zda taková nemožnost nastala, se posoudí vždy s ohledem na specifika konkrétního vztahu, přičemž tato nemožnost musí být trvalého rázu, přechodná nemožnost účinky zániku služebnosti nemá. Je přitom zapotřebí, aby ke změně došlo bez přičinění povinného, jinými slovy, nesmí tuto nemožnost způsobit sám povinný. Příkladem může být pozemek, který sloužil oprávněnému k pastvě dobytka a na něm pak budou postaveny rodinné domy. Pokud by však nemožnost způsobil sám oprávněný, došlo by k neoprávněnému zásahu do práva odpovídajícího služebnosti a povinný se může bránit prostřednictvím žaloby na ochranu držby.

Služebnost však nemůže zaniknout pouze tím, že není vykonávána; toto může vést pouze k jejímu promlčení.<sup>62</sup> Existují však skutečnosti, které jsou nezávislé na vůli povinného i oprávněného, např. schválení územně plánovací dokumentace nebo vydání územního rozhodnutí, které brání stávajícímu užívání služebné věci. Další skutečností může být fyzický zánik panujícího pozemku, např. sesuv půdy, odplavení, nebo zánik účelu, pro který je služebnost zřízena, např. zánik služebnosti vodovodu do objektu, který byl zbořen, nebo zánik služebnosti užívání dílny a v důsledku úrazu oprávněného již tuto dílnu nemůže užívat.

Pokud jde o případ výkonu služebnosti spočívající v užívání jedné místnosti v budově a tuto místnost z důvodů jejího přestavění již nelze užívat pro její neexistenci, judikatura dospěla k závěru, že služebnost zanikne pouze v případě, že není možné uvedení věci do původního stavu a v budově není obdobná místnost, ve které by bylo možno právo odpovídající služebnosti vykonávat. Pokud ale znovu zřízení předmětné místnosti bude možné, může se jej oprávněná osoba domoci.<sup>63</sup>

Dalším případem zániku služebností za zákona může být situace, která vznikne v důsledku nemožnosti plnění, například kdy se oprávněný ze služebnosti bytu v podkroví a bez výtahu stane plně invalidním a nebude mít tak možnost se do tohoto bytu dopravit. Jak již bylo shora uvedeno, nemožnost musí být trvalého,

---

<sup>61</sup> vlastník služební věci se může domáhat výmazu služebnosti podle § 985 NOZ

<sup>62</sup> analogicky usnesení NS ČR ze dne 12.8.2008, sp. zn. 22 Cdo 2231/2007, je-li nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemeni důvodem promlčení tohoto práva, nemůže být logicky současně důvodem zániku tohoto práva.

<sup>63</sup> analogicky rozsudek NS ČR ze dne 25.6.2008, sp. zn. 22 Cdo 1304/2007

nikoli přechodného charakteru. Nelze argumentovat tím, že plnění ze služebnosti je možné pouze za ztížených podmínek či s většími obtížemi či náklady.<sup>64</sup> U těchto uvedených a dalších obdobných případů zániků služebností, které mohou nastat, bude soud deklaratorně (nikoli konstitutivně) konstatovat zánik takové služebnosti.

### 3.3.1.2 Zrušením či omezením služebnosti soudem

Zrušit či omezit služebnost může soud pro trvalou změnu vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku. NOZ však více nerozvádí, o jakou „změnu poměrů“ se má jednat, popřípadě, kdy ke změně poměrů dochází a kdy nikoli. Bude na uvážení soudu posoudit konkrétní okolnosti daného závazku, zda došlo ke změně poměrů, zda tato změna je trvalá a nikoli jen přechodná, a zda změna poměrů zakládá zákonem předpokládaný hrubý nepoměr, přičemž změna poměrů musí nastat až po vzniku služebnosti. Změnu poměrů však nelze zaměňovat s porušením tohoto stavu v podobě rozšiřování oprávnění ze služebnosti, proto výkon práva přesahující rámec a míru vzniklé služebnosti nezakládá změnu poměrů, ale změnu výkonu. Proti neoprávněnému rozšiřování oprávnění je třeba se bránit negatorní žalobou, popřípadě prostřednictvím ochrany držby<sup>65</sup> a nikoli návrhem na zrušení služebnosti pro změnu poměrů.

Služebnost lze zrušit nebo omezit jen za přiměřenou náhradu,<sup>66</sup> přičemž soud vezme do úvahy i újmu, která oprávněnému vznikne v důsledku tohoto omezení nebo zrušení. Při rozhodování o výši přiměřené náhrady bude soud vycházet zejména z rozsahu majetkového prospěchu, kterého se zrušením služebnosti vlastníkovi služebné věci dostává, jakož i z majetkových důsledků zániku služebnosti pro oprávněného. Rozhodnutí o zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu je rozhodnutím konstitutivním. Z tohoto důvodu nelze v průběhu soudního řízení proti pohledávce na zaplacení přiměřené náhrady provést započtení, neboť tato pohledávka do doby právní moci příslušného rozhodnutí neexistuje.<sup>67</sup> O zrušení nebo omezení služebnosti nelze rozhodnout ani

---

<sup>64</sup> S ohledem na dikci § 2006 odst. 2 NOZ, nemožnost plnění služebnosti je povinen prokazovat povinný.

<sup>65</sup> § 1006 NOZ

<sup>66</sup> Náhrada může být poskytnuta v peněžité podobě, i v naturální podobě. Nelze vyloučit situaci, kdy se povinný bude domáhat zrušení služebnosti i bez náhrady.

<sup>67</sup> analogicky rozsudek NS ČR ze dne 20.9.2011, sp. zn. 22 Cdo 1330/2011

mezitímním rozsudkem, neboť zde neexistuje stejný základ uplatňovaného nároku a jeho výše.<sup>68</sup>

Oproti dosavadní právní úpravě se zrušení nebo omezení služebnosti nemůže domáhat oprávněný ze služebnosti.<sup>69</sup> Avšak pro podporu toho, že by přece jen oprávněný mohl být aktivně legitimován v žalobě o zrušení služebnosti, odkazuje ustanovení § 2000 odst. 1 NOZ, kdy byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než 10 let, lze se po uplynutí 10 let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení.

### 3.3.1.3 Dohodou o zániku služebnosti

Oprávněný ze služebnosti a povinný (vlastník služební věci) se mohou dohodnout na zániku služebnosti; takováto dohoda, je-li služebnou věcí nemovitost, musí mít písemnou formu.<sup>70</sup> K účinkům této dohody je nutný vklad do katastru nemovitosti.<sup>71</sup>

### 3.3.1.4 Uplynutím doby

Dohodou lze služebnost zřídit na dobu neurčitou, ale i na dobu určitou; pak taková služebnost zaniká uplynutím této doby.

Zánik služebnosti lze sjednat i pro případ, dosáhne-li nějaká jiná osoba určitého věku (jedná se o zvláštní formu rozvazovací podmínky). Jakmile se sjednaná podmínka splní a příslušná osoba dosáhne určitého věku, dojde k zániku služebnosti. Naplněním určitého věku nemusí být spojen pouze s osobou oprávněnou, ale i s třetí osobou. Zákon upravuje vyvratitelnou právní domněnku, že dřívější smrt této osoby (nebo prohlášení za mrtvého) nemá na trvání služebnosti vliv. Je však potom otázkou, kdy k zániku takové služebnosti vlastně dojde? Převažují názory, že služebnost zanikne nejpozději v okamžiku, kdy by se určená třetí osoba stanoveného věku dožila, pokud by předčasně nezemřela.

---

<sup>68</sup> § 152 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění: „Rozsudkem má být rozhodnuto o celé projednávané věci. Jestliže to však je účelné, může soud rozsudkem rozhodnout nejdříve jen o její části nebo jen o jejím základu“.

<sup>69</sup> § 1299 odst. 2 NOZ

<sup>70</sup> § 560 NOZ

<sup>71</sup> rozsudek NS ČR ze dne 20.12.2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/1998: „K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni, které zatěžuje nemovitost, je nutný vklad takové dohody do katastru nemovitosti“.

Uplynutím této lhůty dojde pravděpodobně i k zániku služebnosti.<sup>72</sup> Lze se však dohodnout o zániku služebnosti i odlišně, a to tak, že služebnost zanikne v okamžiku, kdy tato jiná osoba zemře nebo bude prohlášena za mrtvou. Je-li služebná věc evidována v katastru nemovitosti, bude nutné tento zánik služebnosti náležitě do tohoto veřejného seznamu promítnout.

### 3.3.1.5 Opuštěním služebnosti

Služebnost je dle NOZ věc<sup>73</sup> a služebnost k nemovité věci je dokonce nemovitostí. Jelikož se jedná o věc, mělo by být možné služebnost opustit s tím rozdílem, že služebnost nemůže připadnout státu, neboť je nepřevoditelná.<sup>74</sup>

### 3.3.1.6 Smrtí fyzické osoby

Tento způsob zániku služebnosti se vztahuje výhradně k osobním služebnostem, která je velice často zřizována jako součást převodní smlouvy (např. služebnost bytu). Proto tato osobní služebnost je nepřevoditelná na třetí osoby a nepřechází ani na právní nástupce osoby oprávněné. V důsledku smrti fyzické osoby zaniká služebnost k okamžiku její smrti, což se prokazuje úmrtním listem. Služebnost rovněž zaniká pravomocným rozhodnutím soudu o prohlášení za mrtvého, ve kterém soud určí den, který nezvěstný zřejmě nepřežil.<sup>75</sup> Toto rozhodnutí je rozhodnutím konstitutivním, případný výmaz z katastru nemovitostí má pouze deklaratorní charakter. Smrt na straně povinné osoby však nezakládá zánik služebnosti a tato služebnost přejde na právního nástupce povinné osoby. Je to dáno tím, že služebnost je právem věcným a zatěžuje tak konkrétní věc. Povinná osoba je tak zatížena pouze nepřímou, a to v důsledku omezení jeho

---

<sup>72</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976-1474), Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 1040.

<sup>73</sup> § 489 NOZ

<sup>74</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976-1474), Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 1032.

<sup>75</sup> Člověka, který byl prohlášen za nezvěstného, lze prohlásit za mrtvého, nejdříve po uplynutí 5 let počítaných od konce roku, v němž došlo k prohlášení za nezvěstného. Nelze to však učinit, objeví-li se v průběhu této doby zpráva, z níž lze soudit, že nezvěstný je dosud naživu. Člověka, který se stal nezvěstným tím, že opustil své bydliště, nepodal o sobě zprávu a není o něm známo, kde se zdržuje, avšak nebyl prohlášen za nezvěstného, lze prohlásit za mrtvého nejdříve po uplynutí 7 let od konce roku, v němž se objevila poslední zpráva, z níž lze usuzovat, že byl ještě naživu. Člověka, který se stal nezvěstným před dovršením 18. roku věku, nelze prohlásit za mrtvého před uplynutím roku, v němž uplyne 25 let od jeho narození. Byl-li člověk prohlášen za mrtvého, nevylučuje to důkaz, že zemřel dříve nebo později, anebo že je ještě naživu. V takovém případě se k prohlášení za mrtvého nepřihlíží. Pokud by se později zjistilo, že domněle zemřelý žije, musela by se služebnost do katastru nemovitostí znovu vložit. Pokud v mezidobí nabyly ke služebné věci třetí osoby práva v dobré víře, že věc není zatížena služebností, služebnost se znovu obnovit již nemůže.

vlastnického práva ke služebné věci. NOZ umožňuje při zřízení služebnosti, vztáhnout trvání osobní služebnosti i na dědice oprávněné osoby. Smluvní strany si mohou při zřízení služebnosti přímo určit, na které dědice se služebnost v případě smrti oprávněné osoby vztahuje. Bude-li dědiců více, vykonávají služebnost společně a nerozdílně v původním rozsahu.

### **3.3.1.7 Zánikem právnické osoby**

Právnická osoba zaniká dnem výmazu z veřejného rejstříku. Osobní služebnost zřízená ve prospěch právnické osoby tedy zaniká okamžikem nabytí právní moci rozhodnutí příslušného orgánu o výmazu z tohoto rejstříku. Právnická osoba, která nepodléhá zápisu do veřejného rejstříku, zaniká skončením likvidace.

### **3.3.1.8 Převodem či přechodem závodu<sup>76</sup>**

Bude-li předmětem přechodu závod, přejde služebnost z fyzické osoby na dědice za předpokladu, že předmětem dědictví bude celý závod nebo jeho část schopná samostatného provozu. Pokud závod smrtí zůstavitele skončí a dědici ho nechtějí dále provozovat, pak služebnost zanikne. Má-li právnická osoba závod a služebnost slouží jejímu provozu, pak tato služebnost nezaniká a přechází spolu s převodem tohoto závodu. K přechodu osobní služebnosti na právního nástupce nepůjde, bude-li se převádět část závodu, která nebude jako samostatný závod provozována. Služebnost rovněž nezanikne v důsledku přeměny právnické osoby (fúze, rozdělení, příp. převzetí jmění).

### **3.3.1.9 Spojením vlastnictví panujících věcí a služebné věci v jedné osobě**

NOZ výslovně sice stanovuje, že spojením vlastnictví panujících a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká;<sup>77</sup> avšak jestliže osoba, jež bude současně povinná i oprávněná ze služebnosti, podá návrh na výmaz služebnosti z veřejného seznamu, resp. na základě jednostranného právního jednání rozhodne o zrušení služebnosti, služebnost z tohoto důvodu zanikne. Je však nutno podotknout, že shora uvedené dopadá zásadně na pozemkové služebnosti a nikoli na služebnosti osobní.

---

<sup>76</sup> Závodem se rozumí organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který slouží k provozování jeho činnosti.

<sup>77</sup> § 1301 NOZ

### 3.3.1.10 Spojením vlastnictví budovy a pozemku

Spojením vlastnictví takové budovy a pozemku, na němž je budova umístěna, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Jelikož se bude jednat o jedinou věc (pozemek), nemůže služebnost přetrvat, neboť vlastník pozemku nemůže mít zřízenou služebnost ve prospěch své součásti pozemku.<sup>78</sup>

### 3.3.1.11 Promlčením

Dosavadní judikatura vychází z tradiční teorie, podle které promlčení neznamená zánik služebnosti.<sup>79</sup> Promlčením se služebnost pouze závažným způsobem oslabuje, neboť nárok se stává podmíněným v závislosti na vznesení námitky promlčení. Až teprve vznesením této námitky zaniká nárok oprávněného domáhat se vynucení povinnosti ze služebnosti. Avšak závazek, resp. práva a povinnosti ze služebnosti přetrvávají i nadále, nicméně jejich výkonu se může povinný bránit. Pokud dojde k promlčení služebnosti, jež je zapsána v katastru nemovitostí, vymaže se tato služebnost na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem (tedy buď vlastník věci, nebo osoba oprávněná z věcného práva). Toto je možné s odkazem na § 618 NOZ, kdy k zániku služebnosti dojde výmazem promlčeného práva a nikoli v důsledku samotného promlčení. Pokud jde o lhůty promlčení, promlčí se služebnost, pokud nebyla vykonávána po dobu 10 let a pokud byla zapsána v katastru nemovitostí. Pokud jde o osobu zavázanou ze služebnosti výkonu práva, promlčí se služebnost, pokud oprávněná osoba neuplatní své právo do 3 let. Promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni, spolu se vznesenou námitkou promlčení, zakládá takovou změnu poměrů, pro kterou lze žádat soud, aby věcné břemeno zrušil bez přiznání náhrady.<sup>80</sup> Promlčení se netýká tzv. zákonných věcných břemen, u kterých promlčení není možné, neboť zde existuje právní důvod k výkonu služebnosti.

---

<sup>78</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1041.

<sup>79</sup> např. rozhodnutí NS ČR ze dne 20.1.2004, sp. zn. 22 Cdo 1564/2003, nebo rozhodnutí NS ČR ze dne 30.11.2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006

<sup>80</sup> V tomto případě lze aplikovat dosavadní judikaturu, např. rozsudek NS ČR ze dne 27.2.2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006



### 3.3.1.12 Rozhodnutím orgánu státní správy

Rozhodnutím orgánu státní správy, kdy za splnění podmínek pro vyvlastnění může o zrušení služebnosti rozhodnout příslušný stavební úřad, přičemž účel vyvlastnění upravuje § 170 odst. 1 a 2 stavebního zákona.<sup>81</sup> Podmínky, za kterých může o vyvlastnění stavební úřad rozhodnout, upravuje rovněž tento zákon. Pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu lze promítnout do katastru nemovitostí záznamem, nikoli vkladem.

### 3.3.2 Zánik reálných břemen

**Ohledně zániku reálných břemen** platí obdobně ustanovení o zániku služebností,<sup>82</sup> přesto zde existují určité odlišnosti, na které je vhodné poukázat. V praxi přichází v úvahu například zánik reálného břemene **splněním**, nebo **započtením**, zní-li reálné břemeno na jednorázové plnění nebo zajišťuje-li splácení úvěru. Pokud ovšem bylo reálné břemeno zřízeno ke splnění a zároveň zajištění obligačního závazku (např. úvěr byl zajištěn reálným břemenem znějícím na plnění splátek), znamená zánik zatížené věci pouze zánik zajištění a nikoli zánik závazku (povinnosti splácet úvěr).

Reálné břemeno může zaniknout rovněž **následnou nemožností plnění**, je-li následná nemožnost způsobena změnami na zatížené věci.

Dále reálné břemeno zaniká i jeho **vykoupením**. Reálná břemena zřízená bez časového omezení jsou vykupitelná ze zákona, u časově omezených reálných břemen lze vykupitelnost dohodnout.

Reálné břemeno zaniká i **trvalou změnou zatížené věci**, pro kterou již nemůže věc dále sloužit panující věci nebo oprávněné osobě (např. odplavení pozemku povodní, zánik budovy, vypršení patentové ochrany).

---

<sup>81</sup> Práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel, veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v zemí povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, asanaci (ozdravení) území a též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

<sup>82</sup> odkazové ustanovení § 1308 NOZ

**Jiné změny zatížené věci** působí zánik reálného břemene jen tehdy, pokud reálné břemeno zní na plnění přímo ze zatížené věci a změny znemožňují plnění; například dodávka kamene z lomu na zatíženém pozemku, který byl vytěžen, nebo les, z něhož má být oprávněnému dodáváno dřevo, byl poškozen polomem. Nezní-li reálné břemeno na plnění přímo ze zatížené věci, má trvalá změna zatížené věci za následek jediné změnu její hodnoty. Při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením zatížené věci a výhodou panující věci nebo oprávněného se může vlastník zatížené věci domáhat omezení služebnosti za přiměřenou náhradu. U reálných břemen přichází v úvahu zejména změna osobních poměrů účastníků, např. oprávněný, jemuž bylo zřízeno reálné břemeno k zajištění jeho výživy, vyhraje v loterii a zbohatne, nebo změna veřejnoprávních předpisů.

Reálné břemeno může zaniknout **uplynutím času** (je-li sjednáno na dobu určitou), nebo **dohodou** oprávněného s vlastníkem zatížené věci. Stejně tak může zaniknout i **splněním rozvazovací podmínky**.

Reálné břemeno in personam zaniká **smrtí oprávněného**, nebylo-li rozšířeno na dědice, **u právnické osoby zaniká jejím zánikem**.

Stejně jako u služebností, slouží-li reálné břemeno provozu závodu, **přechází spolu se závodem na nového vlastníka závodu**.

Zní-li reálné břemeno na jednorázové plnění a toto plnění se stane splatným v době, kdy je vlastníkem zatížené i panující věci táž osoba, musí k zániku reálného břemene **splynutím** nutně dojít. Nezní-li reálné břemeno na jednorázové plnění, obnoví se povinnost plnit z reálného břemene poté, co se vlastnictví zatížené a panující věci opět rozejde. Oprávněný a povinný v jedné osobě může zánik reálného břemene vyvolat jednostranným právním jednáním tak, že podá návrh na jeho výmaz z veřejného seznamu.

Reálná břemena se rovněž jako služebnosti **promlčují** v desetileté lhůtě počítané od doby, kdy mohla být vykonána poprvé. U opakujícího se plnění se reálné břemeno promlčí po 10 letech od doby, kdy povinný naposledy plnil, pokud neplnil vůbec, od splatnosti první splátky. U nepravidelných plnění se vyžaduje, aby nárok na plnění vznikl alespoň třikrát v průběhu deseti let a oprávněný se jej nedomáhal. Pokud nárok na plnění nevznikl během deseti let

tříkrát, prodlužuje se lhůta, dokud nevznikne nárok na plnění potřetí. Kromě těchto uvedených lhůt běží tříleté promlčecí lhůty u jednotlivých dávek, neboť právo na jednotlivé dávky se promlčuje jako běžná pohledávka. Promlčení nemá za následek zánik reálného břemene, nýbrž pouze ztrátu možnosti domoci se plnění soudní cestou v případě, že žalovaný vznesl námitku promlčení. Promlčí-li se reálné břemeno, vymaže se z veřejného seznamu na návrh toho, kdo na tom má právní zájem, zejména vlastník zatížené věci, zástavní věřitelé s pozdějším pořadím, apod.<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 1062 až 1064.

## 4. Dělení věcných břemen

Věcná břemena se dle NOZ dělí na **služebnosti**, zatěžující vlastníka věci tak, že je povinen pro oprávněnou osobu něco trpět nebo se zdržet nějaké činnosti (např. strpět přechod přes pozemek) a na **reálná břemena**, zavazující vlastníka povinné věci k tomu, aby pro oprávněnou osobu něco aktivně konal nebo jí poskytoval nějaký užitek.

### 4.1 Služebnosti

Služebnosti, jak již bylo shora uvedeno, se vyznačují především pasivitou vlastníka věci. Ten je povinen ve prospěch oprávněné osoby buď něco strpět, nebo se zdržet činnosti, kterou by jinak jako vlastník mohl vykonávat. V NOZ najdeme pouze demonstrativní výčet služebností, u kterých se předpokládá, že se budou nejčastěji využívat v praktickém životě. Pokud ovšem v praxi vznikne potřeba zřídit další služebnost, na kterou zákon nepamatuje, nic v tom stranám nebrání.<sup>84</sup>

Setrvává se na tradičním dělení služebností na **pozemkové a osobní**, kdy již z názvu je patrné, že pozemkové služebnosti se vztahují k pozemkům, lépe řečeno k nemovitým věcem, a osobní služebnosti se vztahují ke konkrétní osobě.

Ovšem dělení služebností není v NOZ až tak přesné. Kupříkladu úprava věcných břemen má pododdíl 4 nadepsaný jako „*Některé pozemkové služebnosti*“. Logicky by pak pododdíl 5 měl být nadepsán „*Některé osobní služebnosti*“, avšak omylem či chybou v psaní nese tento pododdíl nápis „*Uživací právo*“, což je jen jedno z osobních služebností. Bez správného nadpisu pododdílu 5 tak uniká logické rozdělení služebností na pozemkové a osobní.<sup>85</sup>

#### 4.1.1. Pozemkové služebnosti

Ač se právní úprava výslovně vztahuje jen k pozemku, nevylučuje se, aby služebnou věcí byla i jiná nemovitá věc než pozemek. V praxi například vyvstane situace, kdy bude třeba zatížit i jinou nemovitou věc, příkladmo jednotku v případě zřizování hypotetické služebnosti vztahující se k bytovému domu,

---

<sup>84</sup>NOZ: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen/>

<sup>85</sup>UHLÍŘ, D., *První zkušenosti s novým občanským zákoníkem*. Bulletin advokacie. 2014. č. 7 – 8. s.36

pokud některá z jednotek bude ve vlastnictví vlastníka zatěžovaného pozemku (typicky např. obec). Dále si lze představit služebnosti zřizované k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením, např. vinný sklep, podzemní garáže, nebo ke stavbám, které nejsou součástí pozemku. K tomu je nutné však dodat, že služebnost nemůže být přenesena na jinou osobu či pozemek.<sup>86</sup>

Objektem služebností může být i věc movitá (např. inženýrské sítě). Toto dělení má pak vliv na zřízení služebností, např. zda-li se zapisují do některého z veřejných seznamů.

Nově je možné zatížit služebností jeden ze svých pozemků ve prospěch jiného svého pozemku a předejít tak možným komplikacím po prodeji jednoho z nich.<sup>87</sup>

#### 4.1.1.1 Služebnost inženýrské sítě

Služebnost inženýrské sítě je nový právní institut, a to nejen oproti občanskému zákoníku z r. 1964, ale oproti všem předchozím úpravám soukromého práva na území České republiky, tak zřejmě oproti relevantním úpravám zahraničním.<sup>88</sup>

Služebnost inženýrské sítě, zakotvená v § 1267 a 1268 NOZ, služebnost definuje jako: „*Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě*“.

NOZ dále stanovuje, že si strany, které služebnost inženýrské sítě sjednávají, mohou dohodnout, že provozovatel rozvodné sítě může na zatíženém pozemku navíc zřídit a provozovat potřebné obslužné zařízení, provádět na síti modernizace či zlepšovat její výkonnost. Dále je upravena povinnost

---

<sup>86</sup> BOROVIČKA, P., ŠUSTROVÁ, D., *Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí*. Bulletin advokacie. 2014. č. 10. s. 24 - 25.

<sup>87</sup> ERHARD, J., *Základní informace o věcných břemenech*. dostupný z: <http://www.advokat-erhard.cz/zakladni-informace-o-vecnych-bremenech>

<sup>88</sup> PAVLÍK, M., *Energetický zákon a služebnost inženýrské sítě*. Dostupný z: <https://www.obczan.cz/clanky/energeticku-zakon-a-sluzebnost-inzenurske-site?do=detail-export>

provozovatele sítě zpřístupnit vlastníkově zatíženého pozemku dokumentací o síti v ujednaném rozsahu, a pokud ujednán není, tak v takovém, jaký je nutný k ochraně vlastnických oprávněných zájmů. Zákonná úprava se pak ještě zaměřuje na úpravu situace, kdy při náhlém poškození sítě je nutné bez odkladu vstoupit na pozemek a závadu opravit. Zákon stanoví, že tak lze učinit i bez předchozího projednání s vlastníkem pozemku, ale je nutné dotčené osoby o tom neprodleně vyrozumět a místo opravy označit a zabezpečit. Po skončení těchto prací je pak provozovatel sítě povinen na vlastní náklad uvést zatížený pozemek do předešlého stavu a nahradit případnou škodu vzniklou provedenými pracemi.

Ačkoliv se v NOZ mluví o zřizování služebnosti inženýrských sítí pouze k pozemkům, je podle důvodové zprávy<sup>89</sup> možné na základě analogie zřídit služebnost i k jiné nemovité věci. Zařazením služebnosti inženýrských sítí do katalogu pozemkových služebností reaguje NOZ na požadavek praxe vyčlenit tento institut mimo obecné služebnosti. Úprava je také již na první pohled velmi dispoziční a ustanovení mají spíše podpůrný charakter. Záležet tedy bude především na tom, co si konkrétně strany při zřizování služebnosti dohodnou.

Služebnost inženýrských sítí v NOZ je tzv. párovým ustanovením k jednotlivým speciálním zákonům, které rozvodné sítě upravují, např. v energetickém zákoně, zákoně o vodovodech a kanalizacích, zákoně o pozemních komunikacích nebo o elektronických komunikacích, s obdobným obsahem.<sup>90</sup> V praxi se ovšem ukazuje, že úprava veřejného práva není dostatečná a ponechává mnohé situace bez povšimnutí, proto se podrobnější soukromoprávní úprava jeví jako potřebná a velmi přínosná. Společná definice inženýrských sítí není ve speciálních předpisech obsažena a jednotlivé úpravy se od sebe značně odlišují.

NOZ v § 509 stanoví, že inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku, přičemž součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. Jedná se o trafostanice, výměňkové stanice, vodojemy, elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě (i bezdrátové), apod. Inženýrské sítě jsou věcmi movitými, a tudíž jsou samostatně převoditelné. Výjimku tvoří sítě

---

<sup>89</sup> Srov. Důvodová zpráva k § 1258 až 1289. POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY, od 2010, VI. volební období. *Sněmovní tisk č. 362/0, část č. 1: Vládní návrh na vydání občanského zákoníku* (online). Dostupné z: <http://www.psp.cz>

<sup>90</sup> JANEČKOVÁ, E., HORÁLEK, V., ELIÁŠ, K., *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. Praha: Linde, 2012. s. 130.

elektronických komunikací, které rovněž nejsou součástí pozemku, ale jsou věcmi nemovitými.<sup>91</sup> U inženýrských sítí zbudovaných před 1.1.2014 není situace tak jednoznačná. Bude nezbytné posuzovat, zda byla inženýrská síť spojena se zemí pevným základem či nikoliv. Podle toho bude inženýrská síť buď věcí nemovitou nebo věcí movitou. Přejícné ustanovení § 3055 odst. 1 NOZ vymezuje, že: „*Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí*“.

Ustanovení v NOZ, ani veřejnoprávní předpisy nestanoví, v jakém rozsahu má být služebnost inženýrské sítě zřízena. Tento rozsah je výlučně na smluvním ujednání obou smluvních stran. Služebnost inženýrské sítě by tedy měla být za tímto účelem zřízena minimálně v takovém rozsahu, aby umožnila průchod konkrétní inženýrské sítě přes dotčený pozemek.

Ani tyto služebnosti nelze užívat bezplatně, ale jenom za úplatu, která zahrnuje výdaje spojené s opravami věci. Stanovení konkrétní podoby této úplaty je přitom věcí dohody mezi oprávněným a povinným ze služebnosti.

#### **4.1.1.2 Opora cizí stavby**

Úprava této služebnosti v § 1269 NOZ je velice stručná a praktický význam bude mít při zřizování stavby na stavbách, ale i pro případy, kdy se opěrná zařízení staveb budou nacházet na cizím pozemku.<sup>92</sup> Na jedné straně povinný nese tíži cizí nemovitosti, na druhé straně jeho zdi, které nesou tíži cizí stavby, slouží též potřebám povinného. Z toho logicky plyne, že na udržování zdí a podpěr bude přispívat i vlastník služebného pozemku, neboť tak vlastně přispívá na udržování podpěr a zdí též ve svůj prospěch. Poměr dělení se určí podle míry spoluzívání v konkrétním případě, tzv. podle míry, kterou sousedící stavby zatěžují nosnou zeď. Povinnosti přispívat na údržbu se vlastník služebného pozemku zproští jedině tak, že sám užívat přestane. Do tohoto ustanovení § 1269

---

<sup>91</sup> § 104 odst. 10 zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů, v platném znění

<sup>92</sup> ELIÁŠ, K., a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. s. 550.

NOZ se promítá i zásada uvedená v § 1263 NOZ, podle níž oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena.

Služebnost „opora cizí věci“ byla v minulosti dosti častá, ovšem v současné době bude nejspíše její využití méně významné a ne tak hojně využívané, s ohledem na nové technologické postupy, technologie a materiály.

#### 4.1.1.3 Právo na svod dešťové vody

Tato služebnost představuje právo získávat dešťovou vodu ze sousedova pozemku na svůj pozemek. Služebným pozemkem je ten, ze kterého je voda odváděna, zatímco vlastník panujícího pozemku vodu získává pro svůj účel, např. pro zavlažování zahrádky. Obdobně lze zřídit služebnost sběru dešťové vody do kádí nebo sudů umístěných na služebném pozemku spojenou s právem přístupu oprávněného k sudům s vodou.

S tímto právem jsou ovšem spojeny i určité povinnosti vlastníka služebného pozemku, který nesmí zabraňovat nebo blokovat tento tok, nýbrž by měl tento odtok strpět a umožnit. NOZ neřeší, na rozdíl od shora uvedené služebnosti opory cizí stavby, zda je vlastník služebného pozemku povinen udržovat stavbu a střechu na ní v takovém stavu, aby se množství vody přitékající na služebný pozemek nesnižovalo.<sup>93</sup> Na druhé straně je tu povinnost vlastníka oprávněného pozemku nést náklady na zřízení a údržbu zařízení, která jsou pro svod dešťové vody potřebná, a rovněž nese náklady na zřízení strouhy, kterou je voda na jeho pozemek přiváděna. Zvláštností této služebnosti je její zákonnou dikcí zdůrazněná přímá souvislost se sousedskými vztahy, neboť toto právo výslovně umožňuje cílený svod dešťové vody právě ze sousedního pozemku.<sup>94</sup>

#### 4.1.1.4 Služebnost stezky, průhonu a cesty

Tyto služebnosti v minulosti vycházeli z tradice, hojně byly využívány zejména na venkově, což dokládá i značná judikatura, ze které lze čerpat i dnes.<sup>95</sup> Jejich výslovná zákonná úprava je v § 1274 a násl. NOZ bezesporu vítána.

<sup>93</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 977.

<sup>94</sup> KABELKOVÁ, E., *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 154.

<sup>95</sup> např. rozhodnutí ze dne 27.2.1924, sp. zn. Rv II 1753/23 (Vážný 3549): „Bylo-li služebností chůze nabyto pro vlastníka určitého domu, zahrnuje v sobě i oprávnění napotomních nájemníků domu“.



**Služebnost stezky** spočívá v právu chodit nebo dopravovat se lidskou silou přes cizí pozemek, je tedy vyloučeno po stezce jezdit motorovými vozidly nebo na ni vjíždět na zvířatech.<sup>96</sup> Dopravu na kole sice zákon nezmiňuje, ale dá se dovodit, že se jedná o dopravu lidskou silou, kterou zákon výslovně umožňuje.<sup>97</sup> S tímto případem se ztotožnil i Nejvyšší soud a ve svém rozhodnutí dospěl k závěru, že: „*V právu chůze jest zahrnuto i právo voditi kolo, nikoliv však i právo jezdit na něm.*“<sup>98</sup> Účelem práva stezky je tedy umožnit nebo usnadnit spojení mezi panujícím pozemkem a vnějším světem. Právo přecházet nebo lidskou silou se dopravovat po stezce se vztahuje rovněž na rodinné příslušníky oprávněného a běžné návštěvy. Je-li panující pozemek užíván k podnikání, vztahuje se právo stezky na zaměstnance, dodavatele a zákazníky vlastníka panujícího pozemku. Nelze-li spojení panujícího pozemku zajistit jinak a sousedé se nedohodnou, může soud zřídit právo nezbytné cesty v souladu s § 1029 NOZ.<sup>99</sup>

**U služebnosti průhonu** je více možností využití. Jde o možnost hnát přes služebný pozemek zvířata a jezdit na nich, přičemž zvířata se rozumí především hospodářská zvířata. Tato služebnost nezahrnuje povinnost vlastníka služebného pozemku trpět volné přecházení zvířat bez dozoru, ale pouze pod dozorem honce, pastýře, příp. ovčáckého psa. Jezdit průhonem motorovými vozidly je i nadále zakázáno, protože by mohlo hrozit zranění zvířat a dojít ke zničení povrchu průhonu. Pokud jde ovšem o vozidla tažená zvířaty, ta zakázána nejsou.<sup>100</sup>

Zcela nově je také upravena služebnost k pozemku, který je určen k plnění funkce lesa podle lesního zákona.<sup>101</sup> K tomuto pozemku je zakázáno zřídit

---

<sup>96</sup> ELIÁŠ, K., a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. s. 550.

<sup>97</sup> GRYM, CH., *Nový občanský zákoník zavádí služebnosti – konkrétní případy (2.díl)*. dostupný z: <http://muj-pravnik.cz/novy-obcansky-zakonik-zavadi-sluzebnosti-2-dil/>

<sup>98</sup> rozsudek NS ČSR ze dne 3. 10. 1931, sp. zn. R I 613/31 (Vážný 11053).

<sup>99</sup> Podle tohoto ustanovení, „*Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za záhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek. Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvláště zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.*“

<sup>100</sup> ELIÁŠ, K., a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. s. 551.

<sup>101</sup> Podle § 3 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění, pozemkem určeným k plnění funkcí lesa je třeba rozumět pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů; a dále zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole),

služebnost průhonu dobytka, kde tento zákaz koresponduje i se zákazem, pokud jde o lesy, obsaženým v lesním zákoně. V tomto zákoně je pak například v § 20 vymezen zákaz některých činností v lese, mezi ně pod bodem n) patří mimo jiné pást dobytek, umožňovat výběh hospodářským zvířatům a průhon dobytka lesními porosty. Setrvává se však na zákazu omezenému na dobytek, protože zákaz nelze vztáhnout na koně, popř. osly, muly nebo mezky, kteří spadají do kategorie hospodářských zvířat, ale neřadí se mezi dobytek. Úprava je sice tradiční a dosud osvědčená, ale je nutno myslet i na moderní trendy, jako je např. rozvoj agroturistiky a hipoturistiky s využitím koní k rekreaci.<sup>102</sup> Jestliže byla služebnost průhonu dobytka zřízena už dříve, než byl pozemek určen k plnění funkce lesa, tato služebnost zaniká právní mocí rozhodnutí orgánu veřejné moci a oprávněnému tak vzniká nárok na náhradu. Tuto neplatnost ještě podporuje § 580 NOZ, který říká, že je neplatné právní jednání, které se příčí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje.

**Služebnost cesty** má širší rozsah využití, než služebnost stezky. Na cestě lze jezdit všemi vozidly, tedy motorovými i nemotorovými, dopravovat po pozemku těžká břemena i chodit pěšky. V souvislosti se služebností cesty nelze opominout zvláštní právní institut, který je zakotven v § 1029 - 1036 NOZ. Jedná se o **právo nezbytné cesty**, které může být zřízeno také ve formě služebnosti. V občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. bylo toto právo upraveno v § 151 o) odst. 3 přímo jako druh věcného břemene cesty pro vlastníka stavby, který není současně vlastníkem přilehlého pozemku. Nyní toto právo spočívá v tom, že pokud vlastník určité nemovitosti věci nemá tuto svoji nemovitost dostatečně spojenou s veřejnou cestou tak, že na nemovité věci nelze řádně hospodařit, nebo ji jinak řádně užívat, může se domáhat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek. Rozsah nezbytné cesty musí odpovídat jednak potřebě vlastníka nemovitosti tak, aby ji mohl řádně užívat s co nejmenšími náklady, ale zároveň

---

s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdních komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství.

<sup>102</sup> ELIÁŠ, K., a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. s. 551.

musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek byl co nejméně zasažen.<sup>103</sup>

Za sporné je považováno, zda služebnost jízdy zahrnuje i právo jiných osob jezdit přes služebný pozemek k oprávněnému. Autoři výkladových stanovisek se kloní k závěru, že i zde má rozhodovat potřeba pozemku panujícího v době zřízení služebnosti - byla-li na panujícím pozemku louka, lze očekávat několikrát ročně průjezd sekačky a fůry sena na vozíku; byl-li na pozemku rodinný dům, běžnou frekvenci průjezdu osobního automobilu oprávněného a obvyklých návštěv k němu směřujících, včetně potřebné obsluhy domu (odvoz odpadu, stěhování, apod.); byl-li tam autoservis, častý průjezd vozidel zákazníků, zaměstnanců a dopravu materiálu.<sup>104</sup> I v případě služebností zřízených ve vzdálené minulosti je však nutno brát ohled i na rozvoj technických prostředků. Již prvorepubliková judikatura tak dovodila, že byla-li v době, kdy automobily neexistovaly, zřízena služebnost vozové cesty (tj. právo jezdit potahem), není nepřijatelným rozšířením služebnosti, jezdí-li oprávněný lehkým nákladním autem, pokud automobil nepoškozuje.<sup>105</sup>

Pro náhradu nákladů na údržbu cesty platí pravidlo, že na údržbu cesty přispívají všichni, kdo mají právo cestu užívat. Vlastník služebného pozemku přispívá jen tehdy, pokud cestu sám používá. Není-li mezi oprávněnými jiná dohoda, je poměr dělení nákladů třeba určit podle míry, jakou užívání jednotlivých oprávněných zatěžuje služebný pozemek (podíl oprávněného, který cestu užívá denně k chůzi, bude proto zanedbatelný vedle jiného, který jezdí sice jen občas, avšak těžkým nákladním autem).

Plocha pro výkon služebnosti stezky, cesty nebo průhonu musí být přiměřená potřebě a místu. Má-li cesta vést jen přes část služebného pozemku, je třeba při zřízení služebnosti vymezit geometrickým plánem, kudy cesta povede,

---

<sup>103</sup> KABELKOVÁ, E., *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 183.

<sup>104</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 986.

<sup>105</sup> Např. rozhodnutí NS ze dne 25.10.1941, sp. zn. R II 455/38 (Vážný 18138): „Vzhledem k technickému rozvoji dlužno připustiti výkon této služebnosti, jejíž účel jest umožniti spojení panujícího pozemku s pozemky ostatními, i lehkým nákladním autem, které je dnes již běžným dopravním prostředkem. Na obsahu služebnosti se tím nic nezmění. Žalovaný je však oprávněn vykonávati 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“.

aby mohla být služebnost vložena do katastru nemovitostí (ten není třeba, má-li být jako cesta využíván celý služební pozemek). Vlastník služebného pozemku může svůj pozemek oplotit a opatřit bránou, aniž by šlo o bránění výkonu služebnosti. Jeho povinností je totiž umožnit chůzi jen oprávněnému a osobám, které své právo od něj odvozují, nikoli každému. Oprávněný má vykonávat služebnost šetrně tak, aby tím služební pozemek co nejméně zatěžoval, to znamená, zdrží se obtěžování nadměrným hlukem, ježděním nepřiměřeně těžkými vozidly, apod. Může však nastat situace, že se stane stezka, cesta nebo průhon neschůdnými působením náhody (zavalení sesuvem skály, podemletí povodní, podmáčení dešti, apod.). V takovém případě má oprávněný právo žádat vymezení náhradní cesty, než bude původní uvedena v předešlý stav.

#### 4.1.1.5 Právo pastvy

Tomuto právu je věnována rozsáhlejší úprava, než jak je tomu u jiných práv. Právo pastvy zajišťuje oprávněnému možnost pást hospodářská zvířata na služebném pozemku. Oprávněný má právo hnát na služební pozemek zvířata k pasení, shánět je z pastvy zpět, vstupovat nebo vjíždět na služební pozemek za účelem ošetřování pasených zvířat (napájení, dojení), k čemuž může použít i své zaměstnance. Je na účastnících, aby se dohodli na počtu a druhu zvířat, která se mohou pást, na době pastvy, jakož i na tom, zda se na pozemku mohou pást i zvířata vlastníka služebného pozemku. Nevylučuje se, aby na tomtéž pozemku mělo právo pást zvířata více oprávněných osob. Vlastník služebného pozemku však nesmí zatížit pozemek tolika oprávněnými k pastvě, že by pastvina pro dobytek všech oprávněných nestačila.<sup>106</sup>

Právo pastvy se vztahuje na všechny druhy hospodářských zvířat, kromě prasat a drůbeže, z pastvy jsou dále vyloučena zvířata nadměrně znečištěná, nemocná nebo cizí zvířata. Právo pastvy má význam zejména pro drobné chovatelé a menší farmy, zvláště v horských a podhorských oblastech, kteří nevlastní dostatečně velké pozemky, jde-li například o chov ovcí nebo koz. Vedle těchto důvodů je třeba i zmínit ekologické hledisko, kde pravidelné pasení a návazná péče o pastviny mají význam i pro životní prostředí, zabraňuje se tím

---

<sup>106</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 996.

zarůstání planin a horských luk hlohem, břízou, vrbou nebo podobnými náletovými dřevinami a pomáhá se tak uchovat krajinný ráz.<sup>107</sup>

Právo pastvy je až na pár drobných změn přežato z obecného zákoníku občanského z roku 1811.<sup>108</sup> Tyto změny se týkají doby pokojné držby, která se ze třiceti let zkrátila na deset let. Další změnou je, že právo pastvy může být zřízeno na jakémkoliv pozemku, kromě pozemků s lesními porosty,<sup>109</sup> z důvodů ochrany lesních porostů. V obecném občanském zákoníku tento zákaz nenajdeme, naopak v § 499 lesního zákona můžeme najít větu, která upravuje zákaz pasení koz v lesnatých krajinách, z toho vyplývá, že obecný občanský zákoník zřizování služebností na zalesněných pozemcích nezakazoval.

#### 4.1.1.6 Služebnost okapu

Úprava této služebnosti opět vychází z obecného občanského zákoníku z roku 1811. Služebnost okapu zahrnuje právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc (služebný pozemek), jehož vlastník nesmí přítoku vody bránit. Jedná se zde pouze o vodu dešťovou, nikoliv např. odpadní; pokud by k tomuto došlo, jednalo by se o omezení vlastnického práva, o tzv. nedovolené imise uvedené v § 1013 odst. 1 NOZ. Pokud by ovšem voda stékala na cizí pozemek přirozeně, o omezení vlastnického práva by se nejednalo, a to s odkazem na § 1019 odst. 1 NOZ, který vymezuje: „*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*“.

Pokud je zřízena služebnost okapu, měly by si smluvní strany řádně dohodnout, jakým způsobem bude odváděna voda na sousední pozemek. Lze ponechat volný odtok dešťové vody na sousední pozemek, nebo zřídit zvláštní zařízení, tedy svodní žlab. Tomu ovšem odpovídá i povinnost vlastníka služebného pozemku strpět tento způsob řešení svodu dešťové vody.

Jakmile je služebnost zřízena pomocí svodního žlabu, má oprávněný povinnost udržovat jej v dobrém stavu (včas čistit zanesené žlaby a roury). A

<sup>107</sup> ELIÁŠ, K., a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. s. 551.

<sup>108</sup> KŘEČEK, S., *Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku*. Bulletin advokacie, 2008. č. 9. s. 19-21.

<sup>109</sup> § 20 odst. 1 n) zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon, v platném znění

nejen to, je povinen v řádném stavu udržovat i svoji střechu. Povinnost se rovněž vztahuje i na včasné odklizení sněhu, aby po jeho roztání přílišné množství vody neškodilo sousedovi.<sup>110</sup>

Pokud jde o zvýšení střechy panující nemovitosti, vlastník je povinen při této úpravě brát ohled na již existující služebnost. NOZ zvýšení střechy povoluje za podmínek, že nesmí dojít ke ztížení služebnosti a ke zhoršení poměrů. 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.

#### 4.1.1.7 Služebnost rozlivu

Tuto služebnost do NOZ navrhovalo Ministerstvo zemědělství ČR s tím, že by tato úprava měla navázat na úpravu v zákoně č. 254/2001 Sb., zákona o vodách. U této služebnosti, stejně jako u služebnosti inženýrské sítě, se nejedná o zásah do veřejnoprávní úpravy, ale o další dvojkolejnost právní úpravy správního práva vedle občanského práva.

Služebnost rozlivu umožňuje vlastníku vodního díla řízeně zaplavovat v době povodně služebný pozemek a bránit tím škodám způsobeným povodněmi na zdraví nebo majetku třetích osob.<sup>111</sup> Přičemž vodním dílem, dle zákona o vodách,<sup>112</sup> se rozumí stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo k jiným účelům sledovaným vodním zákonem. Vodními díly jsou tak zejména přehrady, jezy, hráze, apod.

Vlastník vodního díla bude mít na výběr ze dvou možností; buď zřídí služebnost na základě soukromoprávního titulu, tedy nejčastěji smlouvy, nebo se může jako doposud řídit zvláštní úpravou správního práva. I zákon o vodách totiž upravuje možnost omezení vlastnického práva dohodou. Pokud však takového dohody mezi stranami dosáhnout nelze, lze využít postupu dle zákona o vyvlastnění, neboť je zde patrný veřejný zájem v případě zabránění vzniku škod,

---

<sup>110</sup> 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.

<sup>111</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 980.

<sup>112</sup> § 55 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění

kteřé povodněmi hrozí. V praxi bude fungovat tak, že si například Povodí Vltavy bude moci dohodnout s konkrétním vlastníkem pole zřícení služebnosti rozlivu, takže v případě povodně bude majitel pole muset strpět, že Povodí Vltavy zde například prokopne hráz a jemu se na pole rozlije voda, za náhradu škody na jeho úrodě. Stát by tedy mohl tento institut do budoucna dobře využít.<sup>113</sup>

I u této služebnosti rozlivu platí povinnost vlastníka pozemku, aby se zdržel všeho, co by vedlo k ohrožení vodního díla a obslužných zařízení. Vlastník pozemku je oprávněn umožnit vstup na pozemek oprávněné osobě pouze tehdy, je-li to s ním řádně projednáno. Forma projednání není stanovena, ovšem nepostačuje pouhé oznámení o potřebě vstupu. Toto projednání zahrnuje vzájemnou komunikaci, ať už telefonickou, písemnou či formou setkání, zde pak vyvstává otázka, jaký bude mít následek nedostavení se povinného na toto setkání nebo třeba nereagování na písemnou komunikaci. Pokud není vlastníku vodního díla umožněn přístup na pozemek ani přes realizované projednání, může se svého práva domáhat soudní cestou, za předpokladu, že jednání řádně prokáže. Toto jednání může být příčinou mnoha sporů, proto by bylo vhodné do smlouvy o zřícení služebnosti učinit dohodu stran řešící pravidla pro projednání nebo udělení souhlasu ke vstupu vlastníku vodního díla v případě nutné potřeby. Lze si představit i situaci, kdy dojde k náhlému poškození vodního díla např. při povodni. V tomto případě je nutno vodní dílo neprodleně opravit a zabránit tak dalším škodám. Vlastník vodního díla je tedy oprávněn ke vstupu na pozemek a provést opravu i bez předchozího projednání, ovšem je jeho povinností vše vlastníku pozemku neprodleně oznámit a v případě, že oprava způsobila nějakou škodu na pozemku, vlastník vodního díla na vlastní náklady uvede pozemek do původního stavu.

#### **4.1.1.8 Právo na vodu**

Právem na vodu se rozumí právo brát vodu ze studny, pramene, potoka nebo jiného zdroje na služebném pozemku a zahrnuje i právo přístupu na služebný pozemek. Oprávněný smí zřícit na služebném pozemku i zařízení k odběru vody

---

<sup>113</sup> DOBEŠ, P., partner v advokátní kanceláři TaylorWessing e|n|w|c advokáti. dostupný z: <http://www.mesec.cz/clanky/zastaveli-jste-sousedovi-kus-pozemku-vse-bude-vase/>

(např. pumpu, čerpadlo). Tato služebnost však nezahrnuje právo vodu ze služebného pozemku svádět, k tomu je potřebné právo vodovodu.<sup>114</sup>

Právo vodovodu zahrnuje právo svádět vodu z vodního zdroje na panujícím pozemku na pozemek služebný (v praxi častější), popřípadě opačné právo odvádět vodu z vodního zdroje na panujícím pozemku na pozemek služebný. Oprávněný má právo zřídit potřebná zařízení (čerpadlo, roury, žlaby) v rozsahu vymezeném dohodou stran, popřípadě potřebou panujícího pozemku v době zřízení služebnosti. Služebnost nezahrnuje právo odebírat vodu z vodního zdroje jiným způsobem než vodovodem. Není-li jiné dohody, má oprávněný vést potřebná vedení tak, aby jimi byl služebný pozemek co nejméně zatěžován. Oprávněný je rovněž povinen udržovat veškerá zařízení v takovém stavu, aby neztěžovala služebnost, a rovněž čistit a udržovat vodní zdroj. Náklady na zařízení a údržbu nese oprávněný, vlastník služebného pozemku přispívá jen tehdy, pokud sám užívá vodní zdroj nebo vodovod.<sup>115</sup>

#### 4.1.2 Osobní služebnosti

Oprávněnou osobou ze služebnosti je zde typicky individuálně určená osoba (fyzická nebo právnická). Oprávněný má právo užívat cizí služebnou věc pro potřeby své a své domácnosti. U právnické osoby, neboť nemá domácnost, se potřebou rozumí činnost plynoucí z jejího předmětu podnikání.

Služebnou věcí bude typicky nemovitost, není však vyloučeno ani zřízení užívacího práva k věci movité (např. automobilu) nebo nehmotné (např. ochranné známce), popřípadě též i právo užívání asistenčního psa pro zdravotně postiženou osobu. Užívacím právem lze zatížit i stavbu zřízenou na základě práva stavby, v souladu s § 1252 odst. 1 NOZ.

Pokud nebylo dohodnuto jinak, tato služebnost užívání zaniká smrtí oprávněné osoby, popř. zánikem právnické osoby.

---

<sup>114</sup> např. rozsudek NS ČR ze dne 7.5.2000, sp. zn. NS 22 Cdo 1843/2000: „*Služebnost ze studny „bezplatně vodu brátí“ nezakládá služebnost vodovodu (tedy vedení vody potrubím přes služebný pozemek)*“.

<sup>115</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 979.



#### 4.1.2.1 Uživací právo

Uživací právo je v praxi asi nejčastěji používanou služebností, vymezenou v § 1283 a 1284 NOZ. Poskytuje uživateli právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu, pro potřebu jeho domácnosti a brát z této cizí věci užítky. Ani vlastník věci není z užívání vyloučen, pokud tím není znemožněno uživací právo.

Uživací právo není možno jednostranně rozšiřovat, to znamená, že je důležitá míra potřeb domácnosti uživatele a jeho vlastní potřeba v době vzniku služebnosti. Pokud by si smluvní strany dohodly uživací právo rozšířit, lze to pouze změnou původní smlouvy.

Rozsah uživacího práva je podstatně širší než rozsah typických pozemkových služebností, které umožňují jen určitý úzce vymezený způsob užívání (např. průjezd, braní vody, apod.). Oprávněný je již při užívání věci omezen pouze povinností šetřit podstatu služebné věci, do níž nesmí zasahovat (kromě běžného opotřebení), a potřebami svými a své rodiny. Má-li tedy oprávněný uživací právo k rodinnému domu se zahradou, může v domě se svou rodinou bydlet, zvat si do domu návštěvy, užívat zahradu, čerpat vodu ze studny, apod. Nemůže však dům jakýmkoliv způsobem stavebně upravovat, kácet stromy na zahradě, rovněž nesmí v domě zřídit provozovnu své živnosti, pokud v domě předtím nebyla.<sup>116</sup>

Veškeré užítky<sup>117</sup> z předmětné věci náleží vlastníku, jeho omezení spočívá pouze v míře braní užitek uživatelem, který je oprávněn brát jen ty užítky a v té míře, jak mají ujednáno ve smlouvě. Oprávněný tak smí pro vlastní potřebu trhat ovoce ze stromů v zahradě a zkrášlit svůj obývací pokoj květinami na zahradě řezanými. Ovoce ani květiny však nesmí prodávat ani rozdávat, neboť veškeré plody a užítky přesahující potřebu oprávněného a jeho domácnosti náležejí vlastníku služebné věci. Pokud oprávněný trvale opustí svou domácnost (uživací právo je nemovitou věcí a lze je proto opustit), ztratí právo užívat služebnou věc všichni, kdo jako členové domácnosti své právo odvozují od oprávněného.

---

<sup>116</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. s. 998.

<sup>117</sup> § 491 odst. 2 NOZ: „Užítky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy“.

Oprávněný též nemůže převést výkon služebnosti na jiného, nemůže dům, ani jeho části pronajmout.<sup>118</sup>

Vlastník služebné věci je povinen nést všechny závady spojené s předmětnou věcí, musí o věc pečovat a zachovávat její původní stav. Vlastník může předmětnou věc i prodat, ovšem nelze zrušit užívací právo, které bude i nadále oprávněnému náležet a věc bude prodána jako věc zatížená existující služebností užívacího práva. Je tu možnost i věc měnit, opět ovšem za předpokladu, že se změny nesmí podstatným způsobem dotknout výkonu zřízeného užívacího práva, jenž náleží osobě oprávněné ze služebnosti.

Osoba oprávněná z věcného břemene, spočívající v právu užívání nemovitosti, je věcně legitimována k podání žaloby proti každému, kdo do jejího práva zasahuje, tedy i proti vlastníku nemovitosti, a to jak na zdržení se zásahů do tohoto práva, tak na vyklizení nemovitosti nebo její konkrétně vymezené části. V případě věcného břemene užívání nemovitosti společně s jejím vlastníkem přísluší oprávněné osobě ve vztahu k vlastníku nemovitosti právo na ochranu jen žalobou na strpění jejího práva.<sup>119</sup>

Míra užívání je ovšem omezena i zvláštními předpisy, jako je např. lesní zákon, kdy soud v uvedeném rozhodnutí řešil právo užívací k lesu.<sup>120</sup> Šlo zde o spor uživatele a vlastníka lesa, kde se uživatel domáhal práva kácet stromy v lese v takovém množství, které mu slouží k jeho osobní potřebě, ovšem nedbal pravidel řádného lesního hospodaření a co je nad rámec hospodaření, je poškozováním podstaty. Je tedy třeba zabránit poškození podstaty a uživatel může vždy užívat služebnou věc pouze dle své potřeby, ale bez poškození podstaty.

Nese-li věc plody nebo užitky, které přesahují potřeby oprávněného nebo které oprávněný dobrovolně nečerpá, náleží přebytečné plody a užitky vlastníkov. Vlastník má tak právo na ovoce, které stromy v zahradě plodí a které oprávněný a jeho domácnost nezkonzumují, může pronajmout prostory v domě, které oprávněný neužívá.

---

<sup>118</sup> např. rozsudek NS ČR ze dne 31.8.2004, sp. zn. NS 22 Cdo 555/2004: „Oprávněný z věcného břemene užívání bytu může užívat byt jen pro sebe a nesmí k užívání přibrat cizí osobu (s výjimkou krátkodobé návštěvy)“.

<sup>119</sup> k tomu rozsudek NS ČR ze dne 25.2.2003, sp. zn. 22 Cdo 1856/2002

<sup>120</sup> rozsudek NS ČSR ze dne 26. 1. 1927, sp. zn. R II 444/26 (Vážný 6749).

Vlastník služební věci je pak povinen nést všechny závady a věc udržovat v dobrém stavu, ovšem pokud jeho příjmy z užívání této věci přesahují náklady na údržbu, vzniká určitý schodek.<sup>121</sup> Tento schodek je vlastník oprávněn řešit tak, že jej neponese ze svého, ale přeneše tuto povinnost na uživatele. Uživatel má právo se rozhodnout, zda tyto zvýšené náklady je schopen hradit sám, nebo přestat tuto cizí věc užívat. Volba je ponechána výhradně na uživateli a pokud se rozhodne hradit tyto náklady, jeho užívací právo trvá i nadále.

#### 4.1.2.2 Požívací právo

Právo požívací je co do rozsahu svých oprávnění nejširší osobní služebností. Vedle práva užívat služebnou věc (*ius utendi*) zahrnuje i právo na veškeré plody a užitky, která věc nese (*ius fruendi*). Ovšem vlastník služební věci je z jejího užívání vyloučen a nemá ani právo na plody a užitky. Vlastníku věci zůstává zachováno právo služebnou věc měnit, zcizit nebo zatížit, přičemž zatížení nesmí zasáhnout do požívání oprávněného.<sup>122</sup> Rozsah práv je zde tedy širší, než u práva užívacího a je shodný s oprávněním vlastníka.

Předmětem požívacího práva může být jakákoli věc, která připouští jeho výkon. Mohou jimi být i věci nehmotné (patent, ochranná známka, pohledávka), nebo hromadné (stádo dobytka, závod).

Poživatel má právo na veškeré pravidelné výnosy služební věci (nájemné z bytů, pachtovné zemědělských pozemků, úrok z uložené jistiny), tak i na mimořádné výnosy (výdělek za dřevo z lesa zničeného polomem, za prodej nuceně poražených hospodářských zvířat). Výjimku tvoří skrytý nález věci v pozemku (poklad), na kterou poživatel podle § 1286 NOZ právo nemá. Na takovýto nalezený poklad by neměl však nárok ani vlastník služebného pozemku.

Poživatel je omezen pouze povinnostmi šetřit podstatu věci, nemá právo věc bez souhlasu vlastníka měnit, nemá právo ji zcizit ani zatížit věcným právem. Má povinnost věc udržovat ve stavu, v jakém ji převzal, musí provádět i pravidelnou obnovu (namísto vykácených stromů vysadit nové, doplňovat stádo mláďaty, vyměňovat opotřeбенé části strojů, apod.), je povinen služebnou věc pojistit proti

---

<sup>121</sup> Pro vztahy mezi oprávněným a vlastníkem služební věci lze per analogiam přiměřeně použít ustanovení o vztazích mezi nájemcem a pronajímatelem. I z povahy věci lze dovodit, že běžnou údržbu (výměna žárovek, úklid, vymetení komína, apod.) zajišťuje oprávněný.

<sup>122</sup> Smlouva by nebyla neplatná, avšak vůči požívateli by neměla právní účinky.

škodám. Poživatel neodpovídá za náhodu, která postihla služebnou věc a nebyla pokryta pojištěním, dále neodpovídá za zmenšení hodnoty věci, ke které dochází řádným užíváním, tj. běžná amortizace věci jde k tíži vlastníka. Odpovídá pouze za škodu, která by vznikla vlastníkovi zanedbáním řádné údržby a obnovy věci. Pokud jde o výši nákladů na údržbu a obnovu věci, ta je limitována výnosem, kterou služebná věc přináší. Pokud jsou náklady na služebnou věc vyšší, tíží vlastníka věci.

Vlastník může po upozornění poživatele provést na svůj náklad stavební práce (které nejsou běžnou údržbou a obnovou), jejichž nutnost vyvolala náhoda nebo stáří stavby (výměna střechy, náhrada opotřebených strojů v závodě). Provést tyto práce je právem vlastníka a nikoli jeho povinností, neboť v opačném případě by věc ztratila na hodnotě. Náklady na provedení nutných prací nese obecně vlastník. Jestliže se však po provedení prací zlepšilo požívání (např. vyměněná okna lépe těsní a tím dochází k úspoře na vytápění), nahradí poživatel vlastníkovi část nákladů, které odpovídá míře, jakou se zlepšilo jeho požívání, přičemž výše náhrady by měla odpovídat nákladům, které poživatel ušetřil. Může však nastat situace, že svého práva provést nutné práce nevyužije ani vlastník ani poživatel. NOZ toto neupravuje a důvodová zpráva k tomuto mlčí. Úvahy k tomuto rozvádím blíže v kapitole 5. - Úprava de lege ferenda. Náklady na stavební práce, které nejsou nutné, nese ze svého vlastník služebné věci, neboť práce se provádějí na jeho riziko. Poživatel není povinen na ně přispět ani tehdy, pokud by se jeho požívání kvalitativně zlepšilo. Pokud poživatel bez souhlasu vlastníka služebné věci provede na věci úpravy, které věc „zlepší“, má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, bude-li zlepšení věci k převážnému užítku vlastníka. Právo na úhradu nákladů nemá poživatel v případě, pokud je vynaložil pouze ze záliby, nebo pro okrasu (výsadba vzácných dřevin v zahradě).

Služebnosti, spočívající v poživacím právu, jsou typově dlouhodobými právními vztahy, které přecházejí s vlastnictvím služebné věci. Smrtí poživatele nebo zánikem oprávněné právnické osoby (resp. výmazem z veřejného rejstříku) tato služebnost zaniká; to platí i tehdy, je-li zřízena na dobu určitou.

#### 4.1.2.3 Služebnost bytu

U této služebnosti může vzniknout spor, zda se jedná o **služebnost užívání, či požívání bytu**. Povahu služebnosti je třeba usuzovat z toho, jak jsou

v právním jednání upravena práva a povinnosti stran. Je-li např. zakotveno právo oprávněného byt pronajmout, jedná se o služebnost požívání. Ovšem, pokud se nepodaří ani výkladem právního jednání v § 555 NOZ<sup>123</sup> pochybnosti odstranit, uplatní se vyvratitelná právní domněnka, že se jedná o služebnost užívání bytu. To vyplývá z ustanovení § 1297 NOZ, který vymezuje: „*Je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání*“.

Pokud se jedná o **služebnost užívání bytu**, oprávněným ze služebnosti je individuálně určená osoba, která je oprávněna užívat byt pro své potřeby a pro potřeby členů své domácnosti, jakož i právnická osoba, kdy by byt sloužil potřebě ubytovat zaměstnance této právnické osoby nebo členy jejich orgánů. Služebnost užívání bytu lze zřídit bezplatně nebo za úplatu, ať už formou jednorázového plnění, nebo ve formě pravidelné renty. V takovém případě se bude služebnost užívání bytu blížit svým obsahem institutu nájmu bytu, jen s tím rozdílem, že nájem lze jednostranně vypovědět. Služebnost bytu může být zřízena jak k bytové jednotce, tak k části bytu (domu).<sup>124</sup>

Předmět služebnosti by měl být vymezen tak, aby oprávněný měl do obývaných částí bytu přístup a mohl užívat i potřebné společné prostory. Lze jen vřele doporučit vymezení jednotlivých prostor na plánu či náčrtku, který se stane nedílnou součástí smlouvy. Jde-li o služebnost užívání bytu, má oprávněný právo byt užívat pouze k účelu bydlení. Toto právo zahrnuje i právo chovat v obvyklém rozsahu domácí zvířata (psa, kočku, apod.), avšak za podmínky, pokud se byt nepoškozuje, nebo tím nejsou obtěžováni ostatní uživatelé domu nad míru přiměřenou poměrům (hlukem, zápachem).

Pokud se týká údržby bytu, platí zde analogicky ustanovení o vztazích mezi nájemcem a pronajímatelem bytu. Běžnou údržbu (výměnu žárovek, úklid, vymetení komína, apod.) zajišťuje oprávněný. Veškerou ostatní údržbu bytu má na starosti vlastník bytu, který má za povinnost jej udržovat v dobrém stavu.<sup>125</sup>

---

<sup>123</sup> „Právní jednání se posuzuje podle svého obsahu. Má-li být určitým právním jednáním zastřeno jiné právní jednání, posoudí se podle jeho pravé povahy“.

<sup>124</sup> Bytem se dle § 2236 NOZ rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si účastníci, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou účastníci zavázáni stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.

<sup>125</sup> SPÁČIL, J., a kol., *Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976-1474. Komentář*. 1. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. s. 1022.

Vlastník může část nemovitosti nezatížené služebností bytu užívat sám, nebo je může pronajmout, popřípadě propachtovat. K téže nemovitosti může být zřízeno i více užívacích práv tak, že každý oprávněný může užívat jinou část nemovitosti, společné prostory pak užívají společně. Pokud by však služebný byt byl v době zřízení užívacího práva pronajat, je na vlastníkovi, aby nájemní vztah ukončil, zajistil vyklizení bytu a byt předal oprávněnému ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Vlastník služebného pozemku nesmí po dobu trvání užívacího práva zatížit služebnou nemovitost způsobem, který by omezil užívání. Rovněž nesmí byt pronajmout, ledaže by se jednalo jen o užívání jiné části bytu nebo o užívání časově vymezené a obě práva by se nevylučovala. Jinak by se oprávněný mohl bránit zápůrčí žalobou, popřípadě žalobou na ochranu držby. Naopak zástavní právo ke služebnému bytu vlastník zřídít může, neboť samo zřízení zástavního práva užívání věci nevylučuje.

Výkon služebnosti užívání je spojen přímo s osobou oprávněného; oprávněný tak nemůže převést výkon služebnosti bytu na jiného, nemůže byt ani jeho prostory pronajmout nebo půjčit jinému.<sup>126</sup> Pokud tak učiní, může se vlastník bytu domáhat vyklizení uživatele a nájemce a zároveň má proti oprávněnému právo na vydání výnosu z pronájmu. Služebnost užívání bytu lze sjednat i s více oprávněnými osobami (tzv. spoluvlastnické užívací právo). Pokud by nastala situace, že jeden ze spoluuživatelů zemře nebo zanikne, zanikne v rozsahu jeho spoluvlastnického podílu i služebnost a zbývajícím spoluvlastníkům zůstane služebnost k ideálnímu podílu na služebné věci v rozsahu jejich podílů. Výjimku ze shora uvedeného je případ smrti jednoho z manželů, kdy druhému manželovi zůstává zachováno původní právo v celém rozsahu. Pokud nebylo dohodnuto jinak, zaniká služebnost bytu smrtí oprávněného, popřípadě zánikem právnické osoby, nepřejde-li služebnost se závodem. Smrtí oprávněného služebnost zaniká, i pokud byla zřízena na dobu určitou.

Pokud poživatel bytu má právo byt pronajmout a inkasovat nájemné, jednalo by se o **služebnost požívání**.<sup>127</sup> Služebnost požívání platí i v případě, pokud poživatel hradí veškeré náklady na údržbu bytu, a to včetně obvyklého

---

<sup>126</sup> Oprávněný z věcného břemene užívání bytu může užívat byt jen pro sebe a nesmí k užívání přibrat cizí osobu (s výjimkou krátkodobé návštěvy). K tomu viz rozsudek NS ČR ze dne 31.8.2004, sp. zn. NS 22 Cdo 555/2004

<sup>127</sup> SPÁČIL, J., a kol., *Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2013. s. 1022.

pojištění, příspěvků na správu domu a pozemku a na náklady správy, pokud je byt jednotkou. Poživatel hradí i daň z nemovitosti. Neodpovídá pouze za běžné opotřebení (amortizaci). Pokud byl však v době zřízení služebnosti byt pronajat, vstupuje poživatel do postavení pronajímatele. Byl-li služební byt zastaven, musí si poživatel nechat líbit, že se zástavní právo vztahuje na užitky z bytu, tedy na inkasované nájemné. Zástavní právo nemá totiž na právo poživací vliv.

Pro služebnost užívání bytu i pro požívání bytu platí, že vlastník má právo pouze dohlížet na způsob, jakým uživatel (poživatel) byt užívá a zda řádně plní své povinnosti. Vlastník bytu má možnost vstoupit do služebného bytu vždy po předchozím oznámení. To neplatí, pokud je nezbytné zabránit škodě na vlastnickově majetku, nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

## 4.2 Reálná břemena

Druhým typem věcných břemen v NOZ jsou reálná břemena, upravená v § 1303 až 1308, která se v praxi dle mého názoru tolik nevyužijí.

Reálná břemena spočívají v povinnosti vlastníka věci jako dlužníka něco dávat nebo konat ve prospěch oprávněné osoby. Jako reálné břemeno může být zřízena povinnost vlastníka udržovat studnu či povinnost vlastníka dodávat dřevo či plody oprávněnému z reálného břemena. Jako reálné břemeno může být rovněž zřízen např. tzv. výměnek, jehož podstatou je právo dožít v domě, který je převáděn na určitou osobu. Nabyvatel domu je pak podle smlouvy povinen poskytovat oprávněnému požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu určitou nebo na dobu života oprávněného.<sup>128</sup> Pokud vlastník neplní své povinnosti vyplývající z reálného břemene, pak oprávněnému náleží peněžitá náhrada, kdy pro tuto náhradu je možné vést exekuci přímo na zatíženou věc. Hodnota věci tedy zajišťuje plnění povinnosti. Změní-li se osoba vlastníka a dospěla-li jednotlivá dávka ještě v čase, kdy nemovitou věc vlastnil původní vlastník, je povinen plnit osobně on, nikoli jeho vlastnický nástupce, avšak oprávněný se může v tomto i v jiných případech nesplnění dávky domáhat náhrady vůči zatížené věci.<sup>129</sup>

---

<sup>128</sup> KAUST, P., *Věcná břemena – služebnosti a reálná břemena*. Dostupný z <http://www.pravnilinka.cz/obcansky-zakonik/vecna-bremena-sluzebnosti-a-realna-bremena>

<sup>129</sup> ELIÁŠ, K., PSUTKA, J., *Věcná břemena §151n-§151r občanského zákoníku Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této*

Jestliže je břemeno zřízeno právním jednáním, vzniká zápisem do veřejného seznamu, tedy do katastru nemovitostí.<sup>130</sup> Jinou věc, než zapsanou v tomto seznamu zatížit nelze, z toho je patrné, že lze zatížit pouze nemovitou věc. Pokud by bylo reálné břemeno zřízeno např. rozhodnutím správního orgánu nebo státního orgánu, pak by toto reálné břemeno nevznikalo zápisem do veřejného rejstříku, nýbrž právní mocí daného rozhodnutí.<sup>131</sup>

Oproti služebnostem jsou reálná břemena zřizována jen na dobu určitou. Na dobu neurčitou je možné je zřídit, avšak jen pokud budou stanoveny podmínky, za kterých je reálné břemeno vykupitelné. Tento požadavek bude zdůrazňovat pečlivost advokátů a kvalitu smluv při zřizování věcných břemen.<sup>132</sup> Při splnění podmínek výkupu služebnosti může dojít ke zrušení reálného břemene. Tato právní úprava vykupitelnosti reálného břemene nebo jeho časové omezenosti je v NOZ zcela nová. Ovšem problémem může být otázka zřízeného reálného břemene na dobu neurčitou dle předchozích úprav. Přejícná ustanovení takový případ zvláště neupravují, proto je zde třeba postupovat podle obecného přejícného ustanovení, kdy vznik jakož i práva a povinnosti vzniklé z právních poměrů před dnem nabytí účinnosti NOZ, se posuzují podle dosavadních právních předpisů.<sup>133</sup> Pokud ve smlouvě o zřízení reálného břemene nebyla dohodnuta vykupitelnost, stane se účinností NOZ reálné břemeno sjednané na dobu neomezenou. Podmínka vykupitelnosti se zde uplatnit nemůže, protože nebyla předem sjednána.<sup>134</sup>

---

*problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), Praha: Linde Praha, a. s., 2012. s. 27.*

<sup>130</sup> Podle § 980 odst. 1 NOZ platí, že je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.

<sup>131</sup> KABELKOVÁ, E., *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 319.

<sup>132</sup> ERHARD, J., *Základní informace o věcných břemenech*. Dostupný z <http://www.advokat-erhard.cz/zakladni-informace-o-vecnych-bremenech>

<sup>133</sup> § 3028 odst. 2,3 NOZ

<sup>134</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 1052.



## 5. Úprava de lege ferenda

Právní úpravu institutu věcného břemene platnou do roku 2013 lze vnímat více než skromnou, neboť byla upravena občanským zákoníkem v pouhých třech paragrafech. Nová úprava platná od roku 2014 se naopak může zdát naopak mnohdy zbytečně podrobná, kdy NOZ reguluje věcná břemena v padesáti dvou paragrafech. Je-li to přínosem či naopak, jistě posoudí až praxe a skutečné situace. Na druhou stranu se lze ptát již nyní, na kolik budou využívány například služebnosti „opora cizí věci“, „právo pastvy“ nebo „svodu dešťové vody“, s ohledem na moderní technologický vývoj a trend.

Dělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena v NOZ je bezesporu přehlednější než tomu bylo doposud, především k rozsahu a obsahové rozdílnosti. Avšak dělení služebností na pozemkové a osobní není v NOZ zcela přesně označeno, kdy pododdíl 4 je nadepsán jako „*Některé pozemkové služebnosti*“ a pododdíl 5 jako „*Uživací právo*“. Přičemž pod pojmem uživací právo zákonodárce zařadil osobní služebnosti, proto by bylo vhodnější pododdíl 5 formulovat jako „*Některé osobní služebnosti*“.

Služebnost ve smyslu § 1258 NOZ zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší. Jak můžeme vidět, NOZ nabízí i jisté interpretační metody pro případ nevymezení rozsahu či obsahu služebnosti. Pokud to tedy komparujeme se stavem do roku 2013, můžeme se tázat, zda tím byla odstraněna případná neplatnost pro neurčitost.

Pozastavím se nyní podrobněji u dvou služebností – **poživací právo a inženýrské sítě**, kterým bych v této kapitole úvahy de lege ferenda věnovala více pozornosti.

**Poživací právo** upravoval již obecný zákoník občanský, který rovněž jako NOZ, neobsahoval pro případ, že nutné práce neprovedl ani vlastník, ani poživatel, právo poživatele žádat přiměřené odškodnění, jestliže jeho požívání strádalo vinou neprovedení nutných staveb. Tehdejší právní úprava byla v tomto považována za zmatečnou, neboť poživatel by byl na tom lépe, kdyby vlastník nestavěl. NOZ rovněž ničeho takového neupravuje. Nezbývá než výkladem

dovodit, že nevyužije-li svého práva provést nutné práce ani vlastník, ani poživatel, nese každý z nich újmu, která mu tím vznikne (u vlastníka spočívající v tom, že se snížila hodnota jeho věci, u poživatele v tom, že se zhoršilo jeho požívání).

Právo poživací tak, jak je vymezeno v § 1285 a násl. NOZ, zahrnuje úplný rozsah práva užívacího. Poživatel má právo na veškeré plody a užitky věci, jejichž vlastnictví nabývá poživatel oddělením od služebné věci. Protože má právo na užitky ze služebné věci, může poživatel na rozdíl od uživatele služebnou věc pronajmout, půjčit nebo propachtovat. Již v době platnosti obecného zákoníku občanského bylo sporné a NOZ problém nevyřešil, zda nájem, výpůjčka nebo pacht zaniknou zánikem služebnosti, neboť jsou podobně jako u nájmu a podnájmu, odvozeny od služebnosti. Autoři NOZ se spolu s Roučkem a Sedláčkem přiklánějí k názoru, že zánikem služebnosti poživatелеm dojednaný nájem nebo pacht nezanikne, nýbrž práva a povinnosti pronajímatele přejdou zpět na vlastníka služebné věci. Přechází-li totiž zřízením služebnosti požívání na poživatele právo věc pronajmout (vlastník služebné věci sám věc pronajmout nemůže), blíží se jeho postavení spíše postavení vlastníka věci než nájemce – na rozdíl od podnájmu se zde nevyžaduje souhlas vlastníka, poživatel o nájmu nebo pachtu sám rozhoduje a rovněž vlastním jménem vykonává práva a povinnosti pronajímatele (propachtovatele), včetně udělení souhlasu s případným podnájmem služebné věci. Z uvedeného výkladu plyne, že byla-li služebná věc před zřízením poživacího práva pronajata (propachtována), přejdou pravděpodobně zřízením služebnosti práva a povinnosti pronajímatele (propachtovatele) na poživatele. Z hlediska nájemce (pachtýře) má proto vznik nebo zánik poživacího práva stejný význam jako přechod vlastnictví k věci. Uvedený výklad chrání lépe právní jistotu nájemce (pachtýře).<sup>135</sup>

**Služebnost inženýrské sítě** upravuje NOZ v ustanovení § 1267 a 1268, kde tato služebnost zakládá právo vlastním nákladem zřídit, provozovat a udržovat vodovodní, kanalizační, energetické a jiné vedení na služebném pozemku a udržovat jej. Zde je nutno poukázat zejména na povinnost vlastníka dotčeného pozemku zdržet se všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, na povinnost oprávněné osoby zpřístupnit vlastníku pozemku dokumentaci

---

<sup>135</sup> SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 1005.

inženýrské sítě v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů a na právo oprávněné osoby obstarat opravu inženýrské sítě i bez předchozího projednání, nesnese-li oprava odkladu.<sup>136</sup> Ovšem má povinnost oznámit dotčeným osobám, že tyto opravy provádí. Při případném poškození vlastníkovu pozemku je oprávněný povinen uvést pozemek do původního stavu a popřípadě nahradit způsobenou škodu. Problém nastává ve větě druhé tohoto ustanovení, která říká, že vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky a údržby inženýrské sítě. Vystává zde otázka, co nastane, když vlastník nebude souhlasit, i když to s ním předem projednáno bude. Zákodárce blíže nespécifikoval, v jaké lhůtě má být projednáno předem. Z toho vyplývá, že tady bude ohnisko mnoha dalších sporů a dohadů. Ve správních předpisech je toto upraveno jednoznačněji a lépe, když je zde pouze povinnost oprávněného oznámit povinnému vstup na pozemek a není zde nutnost ničeho dříve projednávat.

V kapitole 4.1.1.1. své práce jsem pojednávala o tom, že služebnost inženýrských sítí se účinností NOZ stala párovým ustanovením k jednotlivým speciálním zákonům, které rozvodné sítě upravují. NOZ pro úpravu právních vztahů mezi provozovateli a vlastníky nemovitostí může nabídnout i jiné postupy. Například účastníci budou moci využít nájem předmětných nemovitostí, což bude podle mého názoru vhodné u koncových vedení na pozemku jednotlivých spotřebitelů. Vzhledem k potřebě elektřiny a dalších energií bude totiž v zájmu koncového spotřebitele a zároveň vlastníka nemovitosti existence těchto vedení. Další možností, jak zabezpečit právo provozovatelů rozvodných sítí zřízovat a provozovat tyto sítě, pak může být i právo stavby. Právo stavby je podle NOZ zvláštní věcné právo k cizí věci, které umožňuje stavebníkovi mít stavbu na pozemku jiného vlastníka. Toto právo souvisí s návratem k zásadě „superficies solo cedit“, dříve vyjádřené v § 499 odst. 1 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Využití jiného institutu, než služebnosti k zřízení a provozování rozvodných sítí, je ovšem podmíněné změnou dosavadních speciálních zákonů upravující rozvodné sítě. Postup provozovatelů sítí jinak, než zřízením věcného břemene, je možný pouze v případě zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích a částečně zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích. Do budoucna

---

<sup>136</sup> HANDRLICA, J., *Služebnost inženýrské sítě*. Právní rozhledy. 2013. č. 11, str. 406

by bylo vhodné změnou speciálních zákonů povolit uspořádání právních vztahů mezi provozovateli sítí a dotčenými vlastníky nemovitostí pomocí jiných právních institutů u všech odvětví rozvodných sítí. Domnívám se, že většina rozdílů v úpravách jednotlivých sítí není důvodná a unifikace oprávnění provozovatelů rozvodných sítí by přispěla k celkové přehlednosti dané problematiky. Ohledně oprávnění provozovatelů rozvodných sítí zřizovat a provozovat sítě na cizích nemovitostech NOZ pokračuje v nastaveném vývoji a jasně preferuje zajištění těchto práv soukromoprávní cestou. I když lze samozřejmě chápat veřejný zájem na budování předmětných sítí, soukromoprávní řešení poskytuje vhodnější ochranu práv dotčených vlastníků nemovitostí. Přičemž veřejný zájem na budování sítí je vhodně zabezpečen, například možností zřídit věcné břemeno rozhodnutím správního orgánu díky vyvlastňovacímu řízení.

Odborná veřejnost je na druhou stranu často toho názoru, že soukromoprávní institut věcných břemen se na zřizování a provozování rozvodných sítí nehodí.<sup>137</sup> Argumentují průtahy, které mohou vzniknout, pokud se provozovatel nemůže s vlastníkem dotčeného pozemku dohodnout, a ten pak využívá četné opravné prostředky, které mu dle našeho právního řádu přísluší. Je proto voláno po návratu zákonných věcných břemen i pro zřizování a provozování sítí, či vytvoření nového veřejnoprávního institutu, který by dostatečně odrážel a chránil veřejný zájem na stavbách těchto sítí. Argumentace ohledně průtahů je pochopitelná. Stavba rozvodných sítí je totiž často velmi rozsáhlý projekt, jehož realizace je velmi náročná jak po stránce finanční tak i organizační a časové prodlevy v realizaci jednotlivých úseků sítě tak mohou způsobit značné škody. Bylo by proto vhodné soustředit se na zlepšení a urychlení vyvlastňovacího zřízení, namísto opuštění cesty soukromoprávních věcných břemen (při současném zachování opravných prostředků a ochrany práv vlastníka nemovitostí).<sup>138</sup>

---

<sup>137</sup> Např. TRUNEČEK, J., *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010, ŠTRAUS, J., *Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury*. Právní rozhledy. 2008. č. 10.

<sup>138</sup> NOVÝ, V., *Věcná břemena rozvodných sítí*. Diplomová práce. Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta právnická. Plzeň. 2012.

## 6. Závěr

Ve své práci jsem se snažila shrnout novou úpravu věcných břemen a jejich rozdělení na služebnosti a reálná břemena. Z tohoto dělení je patrné že se vracíme zpět k obecnému zákoníku občanskému z roku 1811, který upravoval služebnosti téměř v šedesáti paragrafech a historicky jako první se začal zabývat i reálnými břemeny. Zda bude tento návrat po obsahové stránce přínosem, nám zodpoví až praxe.

S jistotou lze však uzavřít, že nová právní úprava přinesla mnoho nového a užitečného. Jednak je právní úprava věcných břemen rozsáhlejší a přehlednější, významnou změnu přinesla např. v tom, že je možné zřídit tzv. vlastníkovou služebnost, nebo v tom, že služebnou věcí, tedy věcí zatíženou služebností, nemusí být nutně jen nemovitost, ale i věc movitá. Velká pozornost je věnována osobním služebnostem – právu užívání a požívání. Nová právní úprava rovněž přebírá řadu částí z právní úpravy služebností tak, jak byla uvedena v obecném zákoníku občanském, zejména pokud jde o typy pozemkových služebností, i pokud jde o některé zásady týkající se obsahu a rozsahu služebností. Řada podrobnějších ustanovení NOZ představuje dobrý návod k postupu při uzavírání smluv o služebnostech nebo reálných břemenech a dává smluvním stranám větší jistotu o obsahu, rozsahu a jejich vzájemných právech a povinnostech u jednotlivých typů služebností. Jelikož řada sporných otázek souvisejících se služebnostmi a reálnými břemeny byla řešena již v době platnosti obecného zákoníku občanského, judikatura zahrnutá a zpracovaná mimo jiné ve sbírkách vytvořených Františkem Vážným, na některé z nich se ve své práci odkazují, je dobře použitelná i v dnešní době.

Některá ustanovení týkající se zejména jednotlivých pozemkových služebností se mohou jevit jako méně praktická, jiná představují zcela nový prvek, neboť upravují pozemkové služebnosti, které předmětem soukromoprávní úpravy nikdy nebyly. Jedná se o nové služebnosti inženýrské sítě a o služebnost rozlivu. Tyto dvě služebnosti výlučně soukromoprávní povahy tvoří paralelní právní úpravu s veřejnoprávními věcnými břemeny vznikajícími na základě předpisů z oblasti státní správy. Jak podrobnější vyjádření základních částí smlouvy o zřízení té které služebnosti z oblasti správních předpisů, tak nová a široká právní úprava služebnosti rozlivu a služebnosti inženýrské sítě mohou zajistit rozšíření

uzavírání těchto věcných práv cestou smluvní a poskytnout představu i o jejich účelu a správném obsahu. S ohledem na mnohem podrobnější úpravu v NOZ, nežli je tomu v případě věcných břemen upravovaných ve správních předpisech, mohou být ustanovení o těchto dvou nově zakotvených služebnostech dobře využitelná při uzavírání smluv o zřízení služebností z oblasti vodních děl nebo inženýrských sítí a technické infrastruktury. Konkrétnější právní úprava může dovést praxi k uzavírání smluv postihujících širší okruh problémů tak, aby vyhovovaly ochraně práv obou stran a zároveň byly dostatečně určité a jednoznačné.

Také právní úprava reálných břemen je v NOZ mnohem podrobnější nežli v kterémkoliv předchozím občanském kodexu. Je rozdělena do šesti paragrafů, která postihují nejen základní charakteristiku reálných břemen, ale také jejich druh, způsob výkonu a další zvláštnosti. Tato úprava je významná v souvislosti se zakotvením povinnosti zatíženého subjektu oprávněné osobě něco dávat, neboť věcná břemena, která byla předmětem úpravy občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. a občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., v sobě nezahrnovala nikdy povinnost osoby zavázané oprávněné osobě něco dát. Vždy se jednalo pouze o povinnosti k nekonání, strpění, případně povinnost něco konat.

Novou právní úpravu věcných břemen v NOZ je proto nutno přivítat především v tom, že přináší jednak nové možnosti pro lepší a častější využití institutu služebností, a jednak reálných břemen, kdy i těmto je věnována velká pozornost. I přes podrobné vymezení některých druhů služebností je však jejich výčet demonstrativní, takže nic nebrání zřízení služebností v kodexu výslovně neupravených.

Po jazykové stránce, vzhledem k užívání staročeských výrazů, si nejsem zcela jista, zda je úprava v NOZ pro laickou veřejnost srozumitelná a dobře přístupná. Inspirací NOZ byla především dřívější právní úprava věcných břemen, nicméně bez ohledu na dnešní pokrokovou dobu a moderní vývoj. Na druhou stranu se v textu NOZ objevuje řada nových pojmů, jejich výklad není v českém právním řádu ustálený nebo ani zcela jednoznačný. Soudní praxe se bude muset při výkladu obsahu a rozsahu služebností, popř. reálných břemen vypořádat

například s pojmy vykupitelnost služebností nebo reálných břemen, nebo místní zvyklosti.<sup>139</sup>

Téma věcných břemen je hojně využívaným institutem i v dnešní době a nejednou za život se s ním každý člověk setká. To lze usuzovat i z poměrně velkého množství judikatury. Přestože jsou věcná břemena jedním z nejstarších institutů, podrobněji a hlouběji se jím v České republice mnoho autorů nezabývá.

---

<sup>139</sup> KABELKOVÁ, E., *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. XIII až XVI.

## 7. Seznam použitých pramenů

### Literatura

#### Knižní:

- SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- ELIÁŠ, K., a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.
- KABELKOVÁ, E., *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 344 s. ISBN 978-80-7400-461-2.
- 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. 1192 s. ISBN 80-85963-61-2.
- 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. 69 s. ISBN 978-80-7201-893-2.
- JANEČKOVÁ, E., HORÁLEK, V., ELIÁŠ, K., *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. vydání. Praha: Linde, 2012. 205 s. ISBN 978-80-7201-870-3.
- BRADÁČ, A., *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha, a.s., 2001. 307 s. ISBN 80-7201-277-0.
- KINCL, J., URFUS, V., SKŘEPEJK, M., *Římské právo*. 2. vydání. Praha. C.H.Beck. 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1
- BALÍK, S., *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 1. vydání. Aleš Čeněk. 2002. 127 s. ISBN 80-86473-18-X
- REBRO, K., *Latinské právní výrazy a výroky: Římské právo od A do Z*. 1. vydání. Praha: Ivo Železný. 1999. 233 s. ISBN 80-240-1067-4.



## Časopisecká:

- BOROVIČKA, P., ŠUSTROVÁ, D., *Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí*. Bulletin advokacie. 2014. č. 10.
- UHLÍŘ, D., *První zkušenosti s novým občanským zákoníkem*. Bulletin advokacie. 2014. č. 7 – 8.
- KŘEČEK, S. *Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku*. Bulletin advokacie. 2008. č. 9.
- HANDRLICA, J., *Služebnost inženýrské sítě*. Právní rozhledy. 2013. č. 11, str. 406
- TRUNEČEK, J., *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010
- ŠTRAUS, J., *Práva k cizím nemovitostem pro inženýrské sítě veřejné technické infrastruktury*. Právní rozhledy. 2008. č. 10.

## Zákony:

- zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský (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.)
- zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
- zákon České národní rady č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 99/2001 Sb., o rybářství, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičtví, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 526/1990 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 127/2002 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

- zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy

### **Soudní rozhodnutí:**

- rozsudek NS ČR ze dne 29.5.2012, sp. zn. 22 Cdo 3079/2010
- usnesení NS ČR ze dne 30.8.2006, sp. zn. 22 Cdo 1993/2005
- rozsudek NS ČR ze dne 30.5.2006, sp. zn. 22 Cdo 2114/2005
- rozsudek NS ČR ze dne 17. 4. 2012, sp. zn. 22 Cdo 226/2012
- rozhodnutí NS ČR ze dne 7. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001
- náleží ÚS ČR ze dne 25.1.2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04
- rozhodnutí NS ČR ze dne 16.5.2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004
- rozsudek NS ČR ze dne 6.1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004
- rozsudek NS ČR ze dne 15.1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000
- rozsudek NS ČR ze dne 20.12.2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/1998
- rozsudek NS ČR ze dne 7.6.2005, sp.zn. 22 Cdo 1577/2004
- rozsudek NS ČR ze dne 15.2.2005, sp. zn. 22 Cdo 863/2004
- rozsudek NS ČR ze dne 14.8.2008, sp. zn. 22 Cdo 1726/2007
- rozsudek NS ČR ze dne 16.7.2003, sp. zn. 21 Cdo 296/2003
- rozsudek NS ČR ze dne 31.3.2004, sp. zn. 22 Cdo 2402/2003
- usnesení NS ČR ze dne 12.8.2008, sp. zn. 22 Cdo 2231/2007
- rozsudek NS ČR ze dne 25.6.2008, sp. zn. 22 Cdo 1304/2007
- rozsudek NS ČR ze dne 20.9.2011, sp. zn. 22 Cdo 1330/2011
- rozhodnutí NS ČR ze dne 20.1.2004, sp. zn. 22 Cdo 1564/2003
- rozhodnutí NS ČR ze dne 30.11.2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006
- rozsudek NS ČR ze dne 27.2.2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006
- rozhodnutí ze dne 27.2.1924, sp. zn. Rv II 1753/23 (Vážný 3549)

- rozsudek NS ČSR ze dne 3. 10. 1931, sp. zn. R I 613/31 (Vážný 11053)
- rozhodnutí NS ze dne 25.10.1941, sp. zn. R II 455/38 (Vážný 18138)
- rozsudek NS ČR ze dne 7.5.2000, sp. zn. NS 22 Cdo 1843/2000
- rozsudek NS ČR ze dne 31.8.2004, sp. zn. NS 22 Cdo 555/2004
- rozsudek NS ČR ze dne 25.2.2003, sp. zn. 22 Cdo 1856/2002
- rozsudek NS ČSR ze dne 26. 1. 1927, sp. zn. R II 444/26 (Vážný 6749)

### **Ostatní:**

- HÁJEK ZRZAVECKÝ advokátní kancelář, s.r.o. 91946. *Nový Občanský zákoník - 53. Věcná břemena – reálná břemena*. dostupný z: <http://www.epravo.cz/top/efocus/novy-obcansky-zakonik-53-vecna-bremena-realna-bremena-91946.html>
- KOMÁREK, J., 74849. *Některé praktické otázky obsahu, vzniku, změny a zániku věcných břemen*. Dostupný z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/nektere-prakticke-otazky-obsahu-vzniku-zmeny-a-zaniku-vecnych-bremen-74849.html>
- Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, jako součásti ústavního pořádku ČR
- NOZ: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen/>
- ERHARD, J., *Základní informace o věcných břemenech*. dostupný z: <http://www.advokat-erhard.cz/zakladni-informace-o-vecnych-bremenech>
- PAVLÍK, M., *Energetický zákon a služebnost inženýrské sítě*. Dostupný z: <https://www.obczan.cz/clanky/energeticku-zakon-a-sluzebnost-inzenurske-site?do=detail-export>
- GRYM, CH., *Nový občanský zákoník zavádí služebnosti – konkrétní případy (2.díl)*. dostupný z: <http://muj-pravnik.cz/novy-obcansky-zakonik-zavadi-sluzebnosti-2-dil/>
- DOBEŠ, P., partner v advokátní kanceláři TaylorWessing e|n|w|c advokáti. dostupný z: <http://www.mesec.cz/clanky/zastaveli-jste-sousedovi-kus-pozemku-vse-bude-vase/>
- KAUST, P., *Věcná břemena – služebnosti a reálná břemena*. Dostupný z: <http://www.pravnilinka.cz/obcansky-zakonik/vecna-bremena-sluzebnosti-a-realna-bremena>

- ERHARD, J., *Základní informace o věcných břemenech*. Dostupný z: <http://www.advokat-erhard.cz/zakladni-informace-o-vecnych-bremenech>
- NOVÝ, V., *Věcná břemena rozvodných sítí*. Diplomová práce. Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta právnická. Plzeň. 2012.
- Důvodová zpráva k § 1248 až 1250. POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY, od 2010, VI. volební období. *Sněmovní tisk č. 362/0, část č. 1: Vládní návrh na vydání občanského zákoníku* (online). Dostupné z: <http://www.psp.cz>
- Důvodová zpráva k § 1258 až 1289. POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČESKÉ REPUBLIKY, od 2010, VI. volební období. *Sněmovní tisk č. 362/0, část č. 1: Vládní návrh na vydání občanského zákoníku* (online). Dostupné z: <http://www.psp.cz>

## **Cizojazyčné resumé**

For my dissertation thesis I chose the topic of easements in the new Civil Code. The definition of easements isn't essentially different from the previous adjustment, however we are returning to the concept of first republic, thus to the title of servitude.

In the introduction of my thesis I summarized and outlined where and how is this institute rearranged, what substantial changes have occurred by passing of the new Civil Code and how it is divided into servitudes and real easements.

My intention in this thesis was to capture how is the new adjustment devised, how it expanded from previous civil code and what other options of provision it offers. Therefore it was necessary to deal with this topic deeply and in more detail. I focused my attention on land and personal servitude, which I have individually analyzed. I elaborated all the possible ways of formation and termination of servitudes and real easements, what should they contain and what should be their extent.

Given that this legal code is valid only for 15 months it is difficult to predict how will certain provision act in practise and how it will be viewed by court in the case of a legal dispute. But I think that such a detailed adjustment of easements in the new Civil Code, other than those valid until 2013, are undoubtedly welcomed. It gives to the parties the opportunity and instructions on how to arrange individual servitudes.