

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Diplomová práce

Věcná břemena – porovnání právní úpravy

dle z.č. 40/1964 Sb. a z.č. 89/2012 Sb.

Zpracoval: Lukáš Turek

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Kristýna Spurná

Plzeň 2016

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval, a že jsem vyznačil
prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal a způsobem ve vědecké práci
obvyklým.“

Plzeň, březen, 2016

.....
Lukáš Turek

Poděkování

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

Obsah

1	Úvod	1
2	Pojem, funkce a druhy věcných břemen	3
2.1	Pojem věcné břemeno	3
2.2	Funkce věcných břemen.....	5
2.3	Druhy věcných břemen	5
3	Historický vývoj	8
4	Věcná břemena	12
4.1	Vznik věcných břemen.....	12
4.1.1	Smlouvou	13
4.1.2	Pořízením pro případ smrti.....	14
4.1.3	Vydržením.....	16
4.1.4	Ze zákona	17
4.1.5	Vznik věcných břemen rozhodnutím příslušného orgánu	18
4.1.6	Služebnost odpovídající veřejnému statku	19
4.1.7	Jednostranným právním jednáním.....	20
4.2	Obsah a rozsah věcných břemen	20
4.2.1	Obsah věcných břemen	22
4.2.2	Rozsah věcných břemen.....	23
4.3	Některá práva a povinnosti spojená s věcnými břemeny	24
4.3.1	Úhrada nákladů na zachování a opravu služebné věci	24
4.3.2	Zákaz přenesení služebnosti.....	24
4.3.3	Více služebností zatěžující jednu věc:.....	25
4.4	Ochrana práv ze služebnosti:	26
4.5	Zánik věcných břemen	27
4.5.1	Trvalou změnou.....	29
4.5.2	Hrubý nepoměr.....	30
4.5.3	Uplynutím času	32
4.5.4	Smrtí nebo zánikem právnické osoby u osobních služebností	33
4.5.5	Vykoupením služebnosti	34

4.5.6	Dohodou	34
4.5.7	Promlčením	34
4.5.8	Rozhodnutím orgánu veřejné moci	37
4.5.9	Další způsoby zániku služebnosti.....	37
4.6	Dělení věcných břemen	39
4.6.1	Služebnosti	39
4.6.1.1	Pozemkové služebnosti	40
4.6.1.1.1	Služebnost inženýrské sítě.....	40
4.6.1.1.2	Opora cizí stavby.....	43
4.6.1.1.3	Služebnost okapu.....	44
4.6.1.1.4	Právo na svod dešťové vody	45
4.6.1.1.5	Právo na vodu.....	46
4.6.1.1.6	Služebnost rozlivu	47
4.6.1.1.7	Služebnost stezky, průhonu a cesty	49
4.6.1.1.8	Právo pastvy	53
4.6.1.2	Osobní služebnosti	54
4.6.1.2.1	Uživací právo	54
4.6.1.2.2	Právo požívací	55
4.6.1.2.3	Služebnost bytu	58
4.6.2	Reálná břemena	60
4.6.2.1	Vznik reálných břemen	62
4.6.2.2	Zánik reálných břemen:	62
4.7	Úprava věcných břemen v italském Codice Civile:	63
4.8	Úvahy de lege ferenda.....	64
5	Závěr.....	66
	Cizojazyčné resumé	71
	Seznam použité literatury	72

1 Úvod

Věcná břemena, zejména služebnosti mají v historii dlouhou tradici. Jedná se o jeden z nejstarších právních institutů, jehož kořeny sahají až do starověkého Říma. I v českých zemích si právní úprava prošla zajímavou historií. První historickou právní úpravou věcných břemen na území ČR byl Obecný občanský zákoník z roku 1811 (dále jen „OZO“), věcná břemena zde byla rozdělena na služebnosti a reálná břemena a jejich právní úprava byla velice rozsáhlá. S postupem času, s příchodem následných občanských zákoníků¹, docházelo ke značnému zjednodušení právní úpravy věcných břemen, které dospělo do takového bodu, že před novelou občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. upravovala věcná břemena jen dvě ustanovení (po novele tři). Až s příchodem občanského zákoníku č. 89/20012 Sb. (dále jen „NOZ“) došlo k opětovnému rozšíření věcných břemen a k obnovení jejich klasického dělení na služebnosti a reálná břemena. Podstatou služebností je, že vlastník určité věci má povinnost ve prospěch jiného něco strpět, nebo něčeho zdržet. Pro reálná břemena naopak platí, že vlastník zatížené věci je zavázán k určitému konání.

Toto téma jsem si zvolil z toho důvodu, že ačkoliv byla věcná břemena v 60. letech značně opomíjena a nebyla jim kladena důležitost, v dnešní době jsou hojně využívána a skoro každý člověk se s nimi za svůj život setká. Je tedy důležité, aby o tomto institutu získal čtenář základní přehled a dozvěděl se, jaké změny přinesl NOZ oproti občanskému zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen „ObčZ“).

Jelikož ObčZ upravoval věcná břemena pouze ve třech paragrafech. Bude diplomová práce vypracována z pohledu daleko rozsáhlejší právní úpravy NOZ s tím, že poukáže na změny, ke kterým došlo oproti předešlé právní úpravě, tedy ObčZ.

Na začátku této diplomové práce se nejprve vymezí pojem věcné břemeno a jeho stručné rozdělení na služebnosti a reálná břemena s výčtem druhů věcných břemen, kterým se budeme podrobněji věnovat později. V následné kapitole o

¹ zákoník č. 141/1950 Sb. a zákoník č. 40/1964 Sb.

„historickém vývoji“ věcných břemen se pokusíme nastínit, podobu věcných břemen v průběhu historie, kde začneme jejich počátky v římském právu.

V samotné kapitole s názvem „věcná břemena“ se pak zaměříme na vznik, zánik věcných břemen a vymezení jejich obsahu a rozsahu. Jednou z novinek NOZ je demonstrativní výčet služebností, tento výčet v ObčZ nebyl, proto se podrobněji podíváme právě i na tyto služebnosti. Před samotným závěrem této práce se pak ještě jen stručně podíváme na srovnání právní úpravy věcných břemen NOZ s italským Codice Civile. A následně tuto kapitolu zakončíme úvahami „de lege ferenda“, kde se v několika bodech podíváme na to, co je podle autora přínosem a co nikoli.

Během psaní diplomové práce budeme vycházet z hypotézy, že rekodifikace úpravy věcných břemen byla nutná a zároveň si položíme tyto výzkumné otázky: Jaké změny nám nová právní úprava přinesla a je přínosem či nikoliv? Jak se k nové právní úpravě bude stavět dosavadní judikatura?

Vzhledem k tématu vycházíme pouze z česky psané literatury, kde se převážně jedná o odborně psanou literaturu na dané téma, právní řád ČR a judikatury zabývající se věcnými břemeny.

2 Pojem, funkce a druhy věcných břemen

2.1 Pojem věcné břemeno

Pojem „věcné břemeno“ je relativně mladý. Z historického pohledu byla práva odpovídající věcným břemenům upravována formou „věcných práv k věci cizí“, později se přešlo k dělení na „služebnosti“ a „reálná břemena“. Označení „věcné břemeno“, bylo zavedeno občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb. ten nepřevzal do té doby platné rozdělení na služebnosti a reálná břemena z předchozí právní úpravy, ale zavedl jednotný termín „věcná břemena“. *„Pojem jako takový se objevil již dříve, a to v knihovním zákoně, což byl právní předpis o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách.“*²

Věcná břemena obecně slouží k dokonalejšímu využití věcí a jejich užitných hodnot. Pojem věcné břemeno můžeme z právního pohledu chápat v objektivním smyslu jako právní institut a v subjektivním smyslu se jedná o nějakou povinnost určitého subjektu.

*„Často se stává, že neprávnícká veřejnost za věcné břemeno považuje vše, co zatěžuje nebo omezuje vlastníka. Toto povědomí vzniklo z pochopení slova „břemeno“, které v právním jazyku znamená určitou nutnost či povinnost a slovo „věcné“ pak odkazuje na to, že tato práva zatěžují věc.“*³

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen ObčZ) definuje obsah věcných břemen v § 151n – 151p a to takto: *„Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.“*⁴

Definice věcných břemen se s platností NOZ oproti dřívější úpravě takřka nezměnila, došlo jen k opětovnému rozdělení na služebnosti a reálná břemena, která jsou však podřazena pod společný název věcná břemena.

² KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 9.

³ BRADÁČ, A. FIALA, J. HÁBA, J. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 13.

⁴ §§ 151n-151p zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Co se týče obsahově vymezujícího paragrafu, z něho zmizel termín nemovitá věc. Podle ObčZ bylo totiž možné, aby věcná břemena vznikla pouze jako věcná břemena zatěžující věci nemovité a nebral v potaz věci movité. V tomto ohledu došlo oproti ObčZ k posunu v možnosti zatížit služebností nejen věci nemovité, ale také věci movité. Další změny se dostalo samotnému pojmu „věc“, ten byl v NOZ upraven a rozšířen. Věc NOZ chápe jako předměty hmotné, ale také předměty nehmotné. Nově se věcí myslí vše odlišné od osoby a sloužící k potřebě lidí.⁵

Vzhledem k rozdělení věcných břemen, jsou služebnosti v NOZ v § 1257 definovány takto: „*Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.*“. Služebnost tedy spočívá v trpění, popřípadě nekonání. Na druhé straně reálná břemena jsou v NOZ v § 1303 definována takto: „*Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.*“⁶ Reálná břemena jsou tedy charakteristická tím, že jde o soukromoprávní závazek každého dočasného vlastníka určitého pozemku plnit ve prospěch jiného subjektu. Jde tedy o aktivní činnost něco konat, nebo dávat (dare, facere).

Nad rámec občanského zákoníku jsou věcná břemena také upravena v několika dalších předpisech, jedná se především o taková věcná břemena vznikající na základě jiného zákona.

Samotná právní úprava služebností je oproti ObčZ velmi široká, veškerá ustanovení o obsahu jednotlivých služebností jsou dispozitivní a od obsahu a rozsahu jednotlivých služebností, byť v zákoně výslovně upravených, se lze smluvně odchýlit. Výslovná právní úprava má plnit podpůrnou funkci inspirace pro smluvní strany při zřizování jednotlivých typů služebností. Smluvně lze jakoukoliv jinou služebnost.⁷

⁵ Ustanovení § 489 NOZ.

⁶ §§ 1257 a 1303 NOZ.

⁷ Důvodová zpráva k NOZ.

2.2 Funkce věcných břemen

Funkcí věcných břemen je zajistit pro oprávněný subjekt příslušné právo k věci cizí a dosáhnout tak většího uspokojení sociálního zájmu subjektů a to tím způsobem, že dochází k dokonalejšímu využití užití hodnoty jejich věcí nebo přímo zabezpečují jejich potřeby, a to vždy možností realizace části užitné hodnoty cizí věci.⁸

2.3 Druhy věcných břemen

Jak už bylo řečeno několikrát Výše, věcná břemena se s příchodem NOZ rozdělila na služebnosti a reálná břemena. Podstatou služebností jak je uvedeno v definici, je tedy zatížení vlastníka věci služebností tak, že je povinen něco trpět nebo se zdržet nějaké činnosti pro oprávněnou osobu a u reálných břemen je vlastník zaván, aby pro oprávněnou osobu něco aktivně konal nebo jí poskytoval nějaký užitek.

Právní úprava NOZ řeší věcná břemena v obecné rovině, která poté dělí na služebnosti a následně upravuje reálná břemena. Pomineme-li teď rozdělení na služebnosti a reálná břemena. Zůstalo rozdělení služebností (dříve v ObčZ jen věcná břemena) u tradičního dělení. Služebnosti tedy můžeme rozdělit na pozemkové (in rem) a osobní (in personam) z tohoto rozdělení je již z názvu patrné, k čemu se budou tyto služebnosti vztahovat. Pozemkové služebnosti se vztahují k pozemkům a osobní se vztahují ke konkrétní osobě.

Zákon poskytuje demonstrativní výčet některých služebností, které jednak slouží jako určitý návod při zřizování nepojmenované služebnosti, nebo připomenutí služebností, které jsou v dnešní době již neupotřebitelné.

Mezi pozemkové služebnosti patří:

služebnost inženýrské sítě – tj. vodovodních, kanalizačních, energetických či jiných vedení, které mají povahu inženýrské sítě, a tato služebnost zakládá právo,

⁸ BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 15.

aby byli na služebném pozemku na vlastní náklad a vhodným a bezpečným způsobem zřízeny takové inženýrské sítě.

opora cizí stavby – tato služebnost spočívá v poměrném přispívání a udržování zdí nebo podpěr tomu, kdo je povinen nést tíži cizí stavby.

služebnost okapu – tato služebnost opravňuje vlastníka panujícího pozemku k tomu, aby odváděl dešťovou vodu ze střechy stavby stojící na panujícím pozemku na služební pozemek, a to buď volně, nebo ve žlabu.

právo svodu dešťové vody – osoba, které svědčí právo na svod dešťové vody ze sousední střechy na svůj pozemek, hradí náklady na zřízení zařízení k tomu potřebných.

právo na vodu – právo na odběr vody ze studny, potoka, pramene nebo jiného zdroje.

služebnost rozlivu – právo vlastníkovu vodního díla umožnit vodnímu dílu řízený rozliv povodně na služební pozemek.

služebnost stezky, průhonu a cesty – služebnosti opravňující k využití služebného pozemku za účelem přemístění oprávněného přes služební pozemek.

právo pastvy – zakládá oprávnění pást zvířata na služebném pozemku

Do osobních služebností se řadí:

Uživací právo – osobám oprávněným ze služebnosti uživatelského práva plyne ze služebnosti oprávnění užívat věc pro svou potřebu a u fyzické osoby také pro potřebu své domácnosti.

Poživací právo – široká škála oprávnění – absorbuje v sobě právo věc užívat a také právo brát z věci plody a užítky a s nimi pak dále libovolně nakládat.

Služebnost bytu – vlastník nemovitosti může s jejími nezatíženými částmi libovolně nakládat, pronajmout je, zatížit je či s nimi jakkoliv nakládat.

Výše je uveden jen stručný popis druhů pozemkových a osobních služebností a podrobněji se k nim dostaneme v kapitole 4.6.

Jiné dělení věcných břemen podle povinnosti konat, zdržet se, něco strpět:

„V případě věcných břemen s povinností konat, je vlastník věci zatížen povinen uskutečnit určité konání ve prospěch oprávněné osoby, ať už osoby individualizované, nebo osoby, která je vlastníkem jiné věci. Prospěch oprávněné osoby spočívá v tom, že povinný subjekt jí poskytuje určité plnění, především určité úkony, v současné době však opět nabývá na významu poskytování peněžitých nebo naturálních dávek.

V případě věcných břemen s povinností zdržet se, je vlastník zatížené věci povinen zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu vlastnického práva: tímto je vlastník věci zatížené omezen v realizaci vlastnického práva, přesněji vyjádřeno v realizaci užitné hodnoty věci. Osoba oprávněná aktivně neužívá cizí věc, ale má prospěch z toho, že vlastník zatížené věci je ve svém chování omezen, a tím jsou rozšířeny možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci. Např. povinnost vlastníka zdržet se výstavby plotu nad určitou výškou.

V případě věcných břemen s povinností něco strpět, je vlastník zatížené věci povinen strpět určité chování oprávněné osoby. Takovým chováním oprávněná osoba bezprostředně a aktivně využívá užitou hodnotu věci zatížené. Typickým příkladem je právo průchodu, průjezdu, či čerpání vody.“⁹

⁹ BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 19.

3 Historický vývoj

Věcná břemena mají za sebou bohatou historii a jedná se o jednu z nejstarších forem práv známé již ze starověkého Říma. Římské právo neznalo samotný pojem věcná břemena, avšak upravovala je formou věcných práv k věci cizí. Ani toto označení nebylo však přesné, protože samotný pojem věcná práva k věci cizí není antického původu. Nenajdeme jej ani u klasických právníků, ani v justiniánském právu.¹⁰

K rozvoji věcných břemen v římském právu došlo zejména v období vzniku republiky v roce 508 př.nl. Jednou z prvních kodifikací římského práva byl Zákon 12 desek (*Lex duodecim tabularum*), který byl charakterizován jako primitivní kodifikace římského obyčejového práva. Součástí tohoto zákona byla i zmíněná věcná práva k věci cizí, lat. *iura in re aliena*, která byla upravena a existovala v římském právu v podobě tzv. „služebností“, neboli *servitutes*. Sám pojem „služebností“ prodělal postupem doby určitý vývoj, kterým se jeho obsah rozšiřoval hlavně v rozmezí let mezi dobou klasickou a justiniánským právem.

Ze začátku tedy byly za služebnost považovány jen pozemkové služebnosti, kde jejich obsah byl přesně vymezen. Tak byl k služebnostem počítán jen určitý počet práv. S postupem času došlo k přiznání i právům, která oprávněnému dávala možnost osobního užívání cizí věci. Vše vedlo k tomu, že původní pozemkové služebnosti splynuly s pozdějšími užívacími právy ve společném pojmu služebností. Ten se nově rozdělil na služebnosti pozemkové a služebnosti osobní.¹¹

Pozemková služebnost byla neoddělitelná od vlastnictví k pozemku. Mohla vzniknout, trvat, anebo zaniknout jen ve spojení s vlastnictvím určitého pozemku. Vlastník dominantního pozemku měl právo na služebném pozemku vykonávat určitou činnost, nebo požadovat na vlastníkově služebného pozemku, aby se zdržel nějaké činnosti. Pozemkové služebnosti se dále dělily na domovní a polní.

¹⁰ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M.: *Římské právo*. 2. Vydání. Praha, C. H. Beck 1995, s 190.

¹¹ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M.: *Římské právo*. 2. Vydání. Praha, C. H. Beck 1995, s 190 – 191.

Jiným druhem služebnosti byla osobní služebnost, která se rozdělovala na právo požívací a na další jiné služebnosti. Právo požívací (*ususfructus*) umožňovalo užívat cizí nespoteřovatelnou věc a brát z ní plody. Toto právo nebylo převoditelné ani děditelné, mohlo být přenecháno třetí osobě. K dalším osobním služebnostem náleželo právo užívací. To spočívalo v možnosti užívat cizí věc, ale nemohly se z ní brát plody. Věc mohla být užívána pouze pro vlastní potřebu oprávněného a jeho rodinných příslušníků. Právo užívací představovalo menší prospěch než právo požívací. Poslední osobní služebností bylo právo bydlet a přebývat v cizím domě, případně ho pronajmout.

Služebnosti byly vázané na věci a užívací práva byla spojena s osobou. V případě, že se uživatel stal vlastníkem věci, užívací právo zaniklo a vzniklo právo vlastnické.¹²

Na území ČR byl historicky první úpravou věcných břemen Obecný občanský zákoník z roku 1811 (dále jen OZO). Institut věcných břemen zde byl upraven v §§ 472 – 530. OZO používá romanistickou koncepci. Služebnost byla považována za absolutní právo užívací. Služebnosti OZO vymezil ve svém úvodním ustanovení takto: „*právem služebnosti byl vlastník zavázán, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem k své věci něco trpěl nebo opomíjel.*“¹³

OZO převzal romanistickou koncepci služebností, takže bylo toto právo považováno za absolutní užívací právo. Tímto pojetím ukládal jiným osobám povinnost výkon takového práva nerušit. OZO také převzal římskoprávní dělení služebností na pozemkové a osobní. Pozemkové (gruntovní) služebnosti byly takové, u kterých bylo právo služebnosti spojeno s držením pozemku, aby se ho mohlo užitečněji nebo pohodlněji užívat.¹⁴ Pozemkové služebnosti se dále dělily na domovní a polní. Jejich obvyklejší demonstrativní výčet stanovil zákon.¹⁵

¹² KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 2-4.

¹³ § 472 zákona č. 946/1811 Sb.z.s., Císařský patent – Obecný občanský zákoník rakouský obecný zákoník občanský.

¹⁴ § 473 zákona č. 946/1811 Sb.z.s., Císařský patent – Obecný občanský zákoník rakouský obecný zákoník občanský.

¹⁵ § 475 - § 477 zákona č. 946/1811 Sb.z.s., Císařský patent – Obecný občanský zákoník rakouský obecný zákoník občanský.

Za osobní služebnosti byly považovány všechny ostatní, aniž by je OZO blíže vymezil. V rámci osobních služebností byly rozeznávány tři druhy služebností, a to právo užívání, právo požívání a bydlení.¹⁶

Kromě služebností OZO i velice okrajově upravoval reálná břemena. „*O reálných břemenech byla však jen zmínka ve všeobecných ustanoveních v § 443 a to, že kdo je vlastníkem nemovitých věcí, přijímá na sebe také břemena na nich váznoucí, ve veřejných knihách zapsaná a v § 530, že roční důchody nejsou osobní služebností a mohou se podle své povahy na všechny nástupce převádět.*“¹⁷

Střední občanský zákoník č. 141/1950 Sb., (účinný od 1.1. 1951), kterým skončila platnost a účinnost OZO z roku 1811, nepřevzal do té doby platnou právní úpravu, která rozlišovala mezi služebnostmi a reálnými břemeny. Dle ustanovení § 167 „*Práva odpovídající věcným břemenům jsou buď spojena s vlastnictvím k určité nemovitosti, anebo svědčí určité osobě.*“ Samotné nabývání práv odpovídajícím věcným břemenům, upraveno nebylo. Pro nabývání se přiměřeně použilo ustanovení o nabývání vlastnictví.¹⁸ Na otázku proč nedošlo k převzetí rozdělení, odpovídala důvodová zpráva k § 166 – 171, která toto rozdělení považovala za ryze učebnicové a formální. Odůvodnění spočívalo v tom, že vzhledem k nové úpravě vlastnictví k půdě a přechodu k jejímu kolektivnímu obhospodařování značně poklesl význam věcných břemen.¹⁹ To dalo vzniku novému pojmu „věcná břemena“, který byl zmíněn již dříve. Tento institut byl občanským zákoníkem upraven v § 166 - § 187. Bylo ponecháno dělení podle oprávnění na věcná břemena působící in rem (spojena s vlastnictvím nemovitosti) a věcná břemena působící in personam. Věcná břemena působící „in rem“, nebyla jednotlivě vymezena, oproti tomu věcná břemena „in personam“, výslovně upravil jako právo poživací, právo užívání k osobní potřebě a výměnek.²⁰

¹⁶ §478 zákona č. 946/1811 Sb.z.s., Císařský patent – Obecný občanský zákoník rakouský obecný zákoník občanský.

¹⁷BRADÁČ, A. FIALA, J. HÁBA, J. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 23.

¹⁸ § 168 odst. 1 zákona č. 141/1950 Sb., „O tom, jak se nabývá práv odpovídajících věcným břemenům, platí přiměřeně ustanovení o nabývání vlastnictví.“

¹⁹ BRADÁČ, A. FIALA, J. HÁBA, J. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 24.

²⁰§ 172 – 185 zákona č. 141/1950 Sb. občanský zákoník.

Dne 1.4. 1964 se stal účinným nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve kterém došlo ke značnému zjednodušení úpravy věcných břemen. To bylo způsobeno tím, že „na počátku šedesátých let vycházel zákonodárce z přesvědčení, že význam věcných břemen bude nadále klesat, a tento závěr (jak se později ukázalo, byl projevem anticipace sociálního a ekonomického vývoje) se odrazil v legislativní regulaci.“²¹ Což vedlo k tomu, že problematice věcných břemen v novém občanském zákoníku byla věnována pouze dvě stručná ustanovení.

V § 495 odst. 3 byl vymezen pojem věcných břemen takto: „*Věcná břemena omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo něco činit anebo něčeho se zdržet.*“²² V § 506 bylo poté obsaženo přechodné ustanovení a možnost omezení nebo zrušení věcných břemen. Oproti předešlé právní úpravě zde byl jen jediný způsob vzniku věcného břemena a to ze zákona²³. Nebyla zde již možnost zřízení věcného břemene na základě smlouvy.

Větší změnu do úpravy věcných břemen přinesla až novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb. Díky této novele se na základě § 135c odst. 1 opět vrátila možnost zřízení věcného břemene smlouvou. Další významnou novelou ObčZ byl zákon č 509/1991 Sb. která rozšířila úpravu věcných břemen na tři paragrafy. Přijetím NOZ došlo ke značnému rozšíření věcných břemen a právní úprava se opět vrátila k rozlišení na služebnosti a reálná břemena, které jsou podřazeny pod název věcná břemena.

²¹ BRADÁČ, A. FIALA, J. HÁBA, J. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009, s 31.

²² zákon č. 40/1964 Sb. úprava k 1.04.1964.

²³ § 495 zákon č. 40/1964 Sb. úprava k 1.04.1964.

4 Věcná břemena

Věcná břemena jsou nově rozvedena v ustanoveních § 1257 až 1308. ObčZ je dříve upravoval pouze v § 151n až 151p. Jednalo se o úpravu velice strohou.

Přijetím NOZ došlo k rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Služebnosti zatěžují vlastníka věci, který je povinen něco trpět nebo se něčeho zdržet. NOZ obsahuje jednak obecnou, ale i zvláštní úpravu některých služebností. Reálná břemena pak zavazují aktuálního vlastníka, aby ve prospěch oprávněné osoby něco aktivně konal nebo jí dal. V NOZ jsou reálná břemena upravena pouze obecně.

4.1 Vznik věcných břemen

Úprava vzniku věcných břemen v NOZ oproti ObčZ se nedočkala nějakých významných změn. Věcná břemena se sice dělí na služebnosti a reálná břemena, ale vznikají obdobně. NOZ poukazuje na to, že služebnost je instituce soukromého práva. Proto v § 1260 uvádí případy zřízení služebnosti soukromoprávními tituly. Tedy smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením²⁴ a služebnosti, které vznikají na základě zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Určitá změna nastala při zápisu věcných břemen do veřejného seznamu. Zatímco v ObčZ, bylo přímo v § 151o odst. 1 (nyní § 1260 NOZ) uvedeno, že k nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí, v NOZ je toto samostatně uvedeno v § 1262. Zde je to uvedeno tak, že k zápisu do veřejného seznamu dojde, vzniká-li služebnost k věci v takovémto seznamu zapsaném.

²⁴ Důvodová zpráva k NOZ.

4.1.1 Smlouvou

Vznik věcného břemene na základě smlouvy je jedním z nejčastějších způsobů a nejlépe odpovídá povaze tohoto občanskoprávního institutu. Smlouva o vzniku věcného břemene může být uzavřena samostatně, nebo může být obsažena v jiné smlouvě. Zpravidla je tomu tak v kupní nebo v darovací smlouvě.

Změnu do této oblasti přináší nová úprava právního jednání. Vzhledem k tomu, že v NOZ již není upraven výraz právní úkon, který nahradil právě výraz právní jednání, není smlouva nazývána dvoustranným právním úkonem. Podle NOZ představuje smlouva vícestranné právní jednání, kterým se jedna strana zavazuje druhé k určitému jednání nebo opominutí tohoto jednání. Další změnou oproti ObčZ je ta, že smlouva nemusí mít písemnou formu. To se ovšem netýká věcných břemen zatěžujících věc, která je předmětem evidence ve veřejném seznamu (např. katastr nemovitostí)²⁵. V takovém případě má smlouva pouze závazkový účinek. Je titulem, na jehož základě se provede zápis do veřejného seznamu. Věcné břemeno vzniká až zápisem do veřejného seznamu.

Smlouva jako taková musí splňovat formální náležitosti a mělo by z ní být patrné, co je obsahem věcného břemene a jaký je způsob výkonu tohoto věcného břemene. Tedy smlouva by měla být vždy určitá, srozumitelná a jednoznačná. Všechny údaje a ujednání by měly být srozumitelné nejen pro smluvní strany, ale také pro třetí osoby. *„Může však nastat případ, ve kterém by mohla o obsahu smlouvy vzniknout pochybnost. Pro takové případy jsou definována výkladová pravidla, která ukládají soudu, aby tyto pochybnosti odstranil. Soud vedle jazykového vyjádření podrobí zkoumání i vůli jednajících osob. Jazykové vyjádření zachycené ve smlouvě musí být proto nejprve vykládáno prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu). Kromě toho soud posoudí na základě provedeného dokazování, jaká byla skutečná vůle stran v okamžiku uzavírání smlouvy, přičemž podmínkou pro přihlednutí k vůli účastníků je to, aby nebyla v rozporu s tím, co plyne z jazykového vyjádření úkonu. Takto musí soud postupovat i tehdy, interpretují-li účastníci ve svých přednesech či*

²⁵ §15 odst. 1 psím. a) přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení je listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru - Zákon č. 256/2013.

*výpovědích v průběhu řízení smluvní ujednání odlišným způsobem. Taková situace neznamena, že právní úkon vyložit nelze, neboť zájmy a postoje účastníků v průběhu soudního řízení již nemusejí odpovídat jejich původní vůli, kterou projeví při právním jednání.*²⁶

Pokud se např. smluvně zřizuje věcné břemeno k části pozemku, musí být součástí smlouvy i geometrický plán, na kterém bude vyznačena zatížená část pozemku. Pokud by však nebyl její součástí, nemusí to nutně znamenat neplatnost smlouvy. Stanovisko Nejvyššího soudu k této věci je takové, „že se sice věcné břemeno k části pozemku vyznačuje na geometrický plán, který je poté součástí smlouvy, ale jestliže je rozsah věcného břemene vztahujícího se k části pozemku ve smlouvě slovně zcela určitě vymezen, nemůže to být důvodem neplatnosti.“²⁷

Další náležitostí smlouvy může být ujednání o tom, zda je věcné břemeno zřizováno za úplatu nebo bezúplatně, pokud by tam takové ujednání nebylo, pohlíží se na to tak, že smlouva byla sjednána bezúplatně, což plyne z judikatury.²⁸

4.1.2 Pořízením pro případ smrti

Výraz pořízení pro případ smrti představuje v NOZ zcela nový pojem, který je obsahově vymezen v ustanovení § 1491 NOZ. Pořízením pro případ smrti jsou závěť, dědická smlouva nebo dovětek. Oproti ObčZ zde tedy došlo ke změně, protože jeho právní úprava nehovořila o vzniku věcného břemene jen na základě závěti, ale poukazovala i na spojení závěti s dědickým řízením. To mohlo vést k tomu, že závěť nemusela sama o sobě vést ke vzniku věcného břemene. Zákon zde zohledňoval i výsledky dědického řízení. „Pokud by došlo ke střetu takto založeného dědického podílu s dědickým nárokem neopomenutelných dědiců, jež jsou chráněni ustanovením § 479 ObčZ., muselo by státní notářství upravit rozsah věcného břemena rozhodnutím podle ustanovení § 484 ObčZ. tak, aby jeho kapitalizovaná hodnota nezkracovala povinné díly neopomenutelných dědiců, nebo ponechat věcné břemeno v plném rozsahu, jak je obsaženo v závěti, a uložit

²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.6.2010, sp.zn 30 Cdo 2218/2009.

²⁷ Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 17.12. 1985, sp.zn. Cpj 312/85.

²⁸ 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.

*dědici tohoto břemena, aby doplnil povinné díly neopomenutelných dědiců peněžitě.*²⁹ I podle NOZ je však možné, aby byla služebnost uzavřena dohodou v průběhu dědického řízení.³⁰

Dohoda o rozdělení pozůstalosti je uzavíraná mezi dědici před soudem v průběhu dědického řízení

Závět' - Závětí tak jak ji definuje zákon, se rozumí odvolatelný projev vůle, kterým zůstavitel pro případ smrti osobně zůstavuje jedné či více osobám alespoň podíl na pozůstalosti, případně i odkaz. Závět' musí splňovat obsahové náležitosti požadované zákonem.³¹ Tedy, že závět' je potřeba vyložit tak, aby bylo co nejvíce vyhověno vůli zůstavitele. Vůle musí být projevena určitě a srozumitelně, tzn., že slova použitá v závěti se vykládají podle jejich obvyklého významu. Oproti ObčZ byla v NOZ upřesněna pravidla pro výklad závěti, která jsou odlišná od standardních pravidel pro výklad právního jednání.

Dovětek - Do NOZ přibyla možnost vzniku věcného břemene dovětkem. Tímto novým institutem může zůstavitel nařídit odkaz, stanovit odkazovníku nebo dědici podmínku, nebo doložit čas anebo uložit odkazovníku nebo dědici příkaz. Pro dovětek platí to, co je obdobně stanoveno o závěti.³² Dovětek může být pořízen vedle závěti nebo samostatně. Rozdíl mezi dovětkem a závětí je v tom, že dovětkem nejsou samostatně povolávání dědicové.³³

Dědická smlouva – Dědická smlouva byla nově zřízena NOZ a v dřívější právní úpravě se neobjevuje. Upravuje ji zákon v § 1582 a násl. NOZ. Touto smlouvou povolává zůstavitel druhou smluvní stranu nebo třetí osobu za dědice nebo odkazovníka a druhá strana to přijímá. Dědická smlouva má formu veřejné listiny. Smlouvu může uzavřít zletilý zůstavitel, který musí být svéprávný. Pokud tomu tak není, může ji uzavřít a dále změnit pouze se souhlasem svého opatrovníka.

²⁹ SPÁČIL, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012, s. 58.

³⁰ § 1696 odst. 2 NOZ.

³¹ § 1494 a násl. NOZ.

³² § 1498 NOZ.

³³ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 54.

Smlouva se dá uzavřít či změnit pouze osobním jednáním. Problematiku dědické smlouvy dále upravuje § 1585 a § 1592 nového občanského zákoníku³⁴

Dohoda dědiců - Dohoda o rozdělení pozůstalosti je uzavíraná mezi dědici před soudem v průběhu dědického řízení. Tento případ nastane, pokud nebyla pořízena závěť, či nebyla uzavřena dědická smlouva. Podle § 1696 odst. 2 NOZ je k platnosti dohody o rozdělení pozůstalosti vyžadováno, aby v důsledku jejího uzavření byla celá známá pozůstalost rozdělena. Z toho vyplývá, že dohodu je možné uzavřít i za předpokladu, že závěť nebo dědická smlouva sice pořízené jsou, ale neobsahují rozdělení celé své pozůstalosti. V druhé části tohoto ustanovení je pak výslovně uvedeno, že lze dohodou zřídit i věcné břemeno nebo zástavní či jiné věcné právo, i když o něm zůstavitel nepořídil.

4.1.3 Vydržením

V době vzniku ObčZ neznal samostatný právo držby, proto ani neupravoval vydržení. Ke změně došlo až novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb., která již držbu upravovala a přinesla tedy možnost vydržení. Další novelou provedenou zákonem č. 509/1991 bylo vydržení v ObčZ zakotveno jako obecný způsob nabytí vlastnictví. Podmínky pro vydržení byly upraveny v zákoně v § 134. Původně bylo tedy upravováno jedním paragrafem, nově je úprava daleko podrobnější.³⁵

Tento institut nám umožňuje služebnost vydržet. Aby k vydržení došlo, je třeba nezbytné splnění určitých podmínek. Musí se jednat o kvalifikovanou držbu práva odpovídající služebnosti po stejnou dobu, jaká je potřebná k tomu, aby bylo vydrženo vlastnické právo k věci, která má být služebností zatížena. Držba se musí zakládat na právním důvodu, který by postačil ke vzniku služebnosti.

K vydržení služebnosti k movité věci je potřebná nepřerušovaná držba trvající 3 roky a k nemovité věci je to 10 let. Zákon rozlišuje držbu řádnou, poctivou a pravou. Držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu.

³⁴ § 1585 Zákon č. 89/2012 Sb. udává, že dědickou smlouvu nelze pořídit o celé pozůstalosti. V § 1592 Zákon č. 89/2012 Sb. je obsaženo zvláštní ustanovení o dědické smlouvě uzavřené mezi manžely.

³⁵ Upraveno v §1089 – §1098 NOZ.

Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem.³⁶ Poctivý držitel je ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává. Tzn., že když držitel je přesvědčen, že na držbu, kterou vykonává, má právo, a zároveň má přesvědčivý důvod jedná se o poctivou držbu.³⁷ O pravou držbu jde tehdy, neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou.³⁸

Další změnou oproti ObčZ je, že se zde objevuje nový institut tzv. mimořádného vydržení. Ten umožňuje vydržení bez prokázání právního důvodu, na kterém se jeho držba zakládá. To však neplatí, pokud by mu byl prokázán nepoctivý úmysl. Vydržecí doba je zde dvakrát delší, než je jinak zapotřebí, tedy u movitých věcí 6 let a u nemovitých věcí 20 let.

4.1.4 Ze zákona

Vzhledem k tomu, že ke vzniku těchto věcných břemen dochází na základě skutečností uvedených ve speciálních právních předpisech³⁹, nedošlo zde oproti předešlé úpravě ObčZ k žádné změně. Tento způsob vzniku zůstává zachován po celou dobu existence tohoto institutu v našem právním řádu. Věcná břemena vznikají na základě právních norem, které byly již vydány. Zároveň i právních norem, které budou přijaty teprve v budoucnu. Může nastat, že dojde ke zrušení právní normy, na jejímž základě došlo ke vzniku věcného břemene. V takovém případě mohou věcná břemena stále existovat, protože nové předpisy se jejich existence nedotkly. Ne vždy se v zákoně umožňujícím omezení vlastnického práva výslovně hovoří o věcných břemenech, nicméně je třeba je za věcná břemena považovat, protože jimi zakotvená omezení jsou jednak obsahově shodná s typickými věcnými břemeny a jsou také spojeny s vlastnictvím věci.

³⁶ § 991 NOZ.

³⁷ § 992 NOZ.

³⁸ § 993 NOZ.

³⁹ Např. § 11 zákona č. 99/2004 Sb., o rybářství, ve znění pozdějších předpisů, § 9 odst. 2 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

4.1.5 Vznik věcných břemen rozhodnutím příslušného orgánu

Rozhodnutím orgánu veřejné moci dochází ke zřízení služebnosti tam, kde to zákon příslušnému orgánu umožňuje. Orgán veřejné moci má však právo nejen rozhodnout o vzniku služebnosti, ale může v zákonem stanovených případech upravit výkon již existující služebnosti.⁴⁰ Okamžikem vzniku služebnosti je v tomto případě právní mocí rozhodnutí příslušného orgánu, popř. uvedený pozdější okamžik. Orgánem veřejné moci je především soud. Ten může služebnost zřídit nejen rozsudkem, ale též soudním smírem. Koneckonců se zřízením služebnosti rozhodnutím soudu počítá třeba § 1145 NOZ, podle něhož při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem.⁴¹

Dalším příkladem může být rozhodnutí soudu o zřízení služebnosti podle § 1029 NOZ povolení nezbytné cesty. 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 zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.⁴² V tomto případě došlo oproti ObčZ ke změně. Ten úpravu nezbytné cesty zahrnoval přímo mezi ustanovení o věcných břemenech, kde toto bylo jako jediné zákonem specifikované věcné břemeno. Šlo tedy vždy o rozhodnutí soudu o vzniku věcného břemene. V NOZ je toto ustanovení zařazeno mezi ustanovení o omezení vlastnictví.

Dalšími orgány, které mohou zřizovat služebnosti, jsou zejména správní orgány. Jedním z takových rozhodnutí správního orgánu je rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu podle § 24 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele. Vyvlastňovací úřad je povinen v rozhodnutí vymezit obsah zřizovaného věcného břemene. Věcné břemeno vzniklé vyvlastněním musí být vždy za náhradu. Institut vyvlastnění jednak zmiňuje Listina základních práv a

⁴⁰ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 55.

⁴¹ § 145 NOZ.

⁴² § 1029 NOZ.

svobod a to v čl. 11 odst. 4, kde se píše, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

Často dochází k záměně vzniku věcného břemene z rozhodnutí orgánu veřejné moci a vzniku věcného břemene ze zákona. Takový vznik břemene nastává tehdy, je-li tomu stanoveno příslušným zákonem v situacích, kdy je určitý stav dán již před datem účinnosti zákona. Také účinností zákona, který s touto situací spojuje vznik věcného břemene. Břemeno vznikne např. k určitému datu a jeho vznik padá časově v jedno s datem účinnosti příslušného zákona. K tomu však nedohází příliš často.

4.1.6 Služebnost odpovídající veřejnému statku

I služebnost může mít povahu veřejného statku. Jedná se o jednu z novinek NOZ která v dřívější úpravě nebyla upravena. Jde o možnost obce, aby vydržela služebnost jako veřejný statek. Veřejným statkem se rozumí věc, která slouží k obecnému užívání.⁴³ Důvodová zpráva se zabývala kritériem určení, co je veřejným statkem. Toto kritérium není ve zjištění, kdo je vlastníkem určité věci, ale v tom jakému účelu má sloužit nebo slouží. To se má opírat o fakt, že rozhoduje stav chtěný nikoli faktický. Důvodová zpráva jako příklad uvádí: *„povolá-li zůstavitel dědice s příkazem, aby dědic učinil z uzavřené zahrady uprostřed města, kterou zdědil, veřejný park, pak se zahrada okamžikem smrti zůstavitele stane veřejným statkem, byť obecnému užívání ještě neslouží a ten, komu to podle zvláštních právních předpisů náleží, má právo domáhat se, aby byl pozemek veřejnosti zpřístupněn.“*⁴⁴ Oprávněnou osobou ze služebnosti je tedy obec a další podmínkou je, aby služebnost skutečně držela, tedy byla např. využívána občany v domnění, že obci tato služebnost náleží.

⁴³ § 490 NOZ.

⁴⁴ Důvodová zpráva NOZ.

4.1.7 Jednostranným právním jednáním

V § 1257 odst. 2) NOZ se uvádí, že vlastník pozemku může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Jedná se o další z novinek oproti ObčZ, ten takovouto možnost nepřipouštěl. Toto jednostranné právní jednání by mělo mít formu smlouvy o zřízení služebnosti. Tento způsob vzniku služebností by měl být k užitku třeba v případech, kdy vlastník nemá ke druhému pozemku jiný přístup než cestou přes první pozemek, který chce prodat. Aby si zachoval přístup na druhý pozemek, musel tuto situaci řešit několika smlouvami. Nyní postačí, aby před prodejem pozemku zřídil k tomuto pozemku služebnost cesty. *„Důležitým je z tohoto pohledu i § 1301 NOZ, který stanoví, že spojením panujících a služebných věcí v jedné osobě služebnost nezaniká. Jsem-li vlastníkem pozemku, s jehož vlastnictvím je spojeno právo čerpat vodu ze studny na sousedním pozemku, a koupím-li tento sousední pozemek, služebnost bude nadále existovat.“*⁴⁵

4.2 Obsah a rozsah věcných břemen

Právní úprava obsahu a rozsahu služebností se dočkala několika změn. Co se týče obsahu a rozsahu věcných břemen, tak v tomhle ohledu se úprava v NOZ vyznačuje obecnou charakteristikou, tzn., že služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu, kdy obsah a rozsah je zásadně určen vůlí nebo dohodou smluvních stran. V tomto směru nedošlo v NOZ oproti ObčZ k velkým změnám, jelikož i dřívější právní úprava vycházela z toho, že pro určení vzájemných práv a povinností je rozhodující dohoda smluvních stran. Předešlá právní úprava obsah ani jednotlivé typy věcných břemen nekonkretizovala a při dodržení zásad srozumitelnosti, jasnosti a určitosti bylo možné, aby smluvně bylo zřízeno jakékoliv věcné břemeno, a to podle potřeb smluvních stran. Oproti tomuto došlo k odpoutání se od abstraktnosti ObčZ, kdy teď byt' jen demonstrativně právní úprava uvádí určité typické pozemkové a osobní služebnosti, jejichž výčet není taxativní. Stejně jako tomu umožňoval ObčZ, i NOZ připouští zřízení jiných, výslovně neuvedených služebností. Demonstrativně určité služebnosti slouží, jako

⁴⁵ BEZOUŠKA, P., a PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

určitý návod k tomu, jak správně služebnost smluvně definovat, aby byl její obsah a rozsah dostatečný.

Další změnou je, že k určení obsahu a rozsahu jsou v NOZ přinesena nová podpůrná vodítka pro posouzení sporných případů. Jedním z vodítek je pokud dohodou stran není obsah nebo rozsah služebnosti dostatečně podrobně určen, posuzuje se podpůrně služebnost podle místní zvyklosti. Jedná se o úplně nový prvek, kde zvyklosti obecně představují jistý ustálený způsob chování v určitém místě a čase. „*Jde o taková pravidla a zásady jednání, jež jsou součástí dobrých mravů a jsou v souladu s těmito mravy. Dobrými mravy společnosti je nutno chápat souhrn určitých etických a kulturních norem, z nichž některé jsou trvalou a neměnnou součástí lidské společnosti, jiné spolu se společností podléhají vývoji.*“⁴⁶ Co se týká zvyku nebo zvyklostí, tak tím se rozumí ustálený vzorec chování jednotlivce nebo členů určitého společenství. Vzorec je zdůvodněn tím, že se tak chovali vždycky, přinejmenším po delší dobu. Jedná se tedy o ustálené pravidlo, které bylo s postupem času vytvářeno společností a tou bylo uznáno. V našem právním řádu se zvyky nebo zvyklosti moc nepoužívají. U Nás jde spíše o projev např. právních obyčejů.

V případě neexistence jiného pravidla platí, že rozsah nebo obsah služebnosti je spíše menší než větší. V souvislosti s problematikou určení rozsahu je potřeba dodat, že NOZ upravuje výklad rozsahu, avšak tento nemůže zcela nahradit jasné určení rozsahu. Tato problematika zvláště podstatná pokud se jedná o zákonem neurčené druhy služebností. V případě že při jeho zřízení strany dostatečně nespécifikují obsah a rozsah služebnosti, může nastat situace, kdy bude právní jednání zakládající služebnost stíženo sankcí zdánlivosti podle ustanovení § 553 NOZ, což vede k neplatnosti celého ujednání.⁴⁷ Pokud by došlo k zřizování věcného břemene smlouvou a došlo k nesprávnému pojmenování, ale ze smlouvy lze nepochybně zjistit jeho obsah, je rozhodující obsah smlouvy.⁴⁸

⁴⁶ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 29.

⁴⁷ ACHOUR A HÁJEK, „Nová právní úprava věcných břemen“, www.achourhajek.com/resources/files/vecna_bremena.pdf (1.3.2016).

⁴⁸ 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“.

4.2.1 Obsah věcných břemen

Obsahem věcného břemene jsou subjektivní práva a povinnosti vymezené věcným břemenem. Subjektivní povinnost vyplývá z vymezení pojmu věcných břemen, jako zákonem uložená míra nutnosti určitého chování. Přesněji určitá míra nutnosti něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet. Bylo by však nesprávné se domnívat, že po obsahové stránce může v podstatě jakákoli povinnost být obsahem věcného břemene. Judikatura tak např. dovodila, že omezení dispozičního práva vlastníka není po pojmové stránce právem k věci cizí, a tedy nemá charakter věcného břemene.⁴⁹ Věcné břemeno musí zároveň umožňovat opakovaný výkon práv odpovídajících z věcného břemene. Proto není možné zřídit předkupní právo formou zřízení věcného břemene. Naproti tomu se např. obecně připouští, že součástí věcného břemene bydlení může být i právo předmět užívání pronajímat. Pro úplnost lze dodat, že v některých případech může být obsah věcného břemene upraven zvláštním zákonem.⁵⁰

Obsahem věcných břemen může být to, zda jsou zřizovány úplatně či bezúplatně. Co se týče judikatury tak ta k tomu zaujala postoj, že *„jestliže smlouva o zřízení věcného břemene neobsahuje žádný údaj o úplatnosti tohoto práva, pak platí, že věcné břemeno bylo sjednáno bezúplatně; povinnost oprávněného z věcného břemene nést přiměřené náklady na zachování a opravu nemovitosti, kterou užívá, tím není dotčena.“*⁵¹

Subjekty právního vztahu ze služebnosti, jsou povinný a oprávněný. Dalo by se tedy říci, že v rámci věcného břemene jako právního vztahu zde musí vystupovat alespoň dva subjekty. Tady ovšem existuje výjimka, kdy NOZ nám dává možnost ve prospěch jiného svého pozemku zatížit svůj vlastní pozemek služebností či reálným břemenem.⁵²

⁴⁹ Judikát publikovaný ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6.6. 2005 sp.zn. 33 Ca 24/95 (Rc 43/1996).

⁵⁰ <http://www.epravo.cz/top/clanky/nektere-prakticke-otazky-obsahu-vzniku-zmeny-a-zaniku-vecnych-bremen-74849.html> (1.3.2016).

⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.12.200, sp.zn. 20 Cdo 1265/98.

⁵² § 1257 odst. 2 NOZ.

4.2.2 Rozsah věcných břemen

Rozsah práv a povinností u věcných břemen může být výslovně určen smlouvou, případně rozhodnutí soudu anebo správního orgánu. Tedy na základě právní skutečnosti, která vznik služebnosti zakládá. Pokud není rozsah určen, „*je třeba vycházet z toho, že tímto výkonem nesmí být povinný zatěžován nad dojednanou míru, případně nad míru, se kterou zřizovatelé věcného břemene měli a mohli s přihlédnutím k okolnostem konkrétní věci počítat.*“⁵³

Míra služebnosti udává intenzitu a četnost jejich využívání. Úprava v ObčZ neobsahovala žádnou úpravu této míry věcného břemene nebo hlediska pro její posuzování. Až NOZ tuto míru služebnosti upravuje a to v § 1264 odst. 1 NOZ tak, že není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku. Toto musí být za předpokladu, že je dodržován princip přiměřenosti a šetrnosti výkonu práva. Jak už jsem zmiňoval na začátku této kapitoly přímo je určeno ustanovení, že tento rozsah nebo obsah služebností je spíše menší než větší, nestanoví-li dohoda jiné ujednání nebo nelze-li posoudit podle místních zvyklostí. Aby se předešlo případným budoucím sporům ohledně míry služebnosti, je nejlepší si toto stanovit již při vzniku služebnosti.

V případě, že by došlo k rozdělení pozemku, který je třeba zatížen služebností stezky, průhonu nebo cesty poté budou i nově vzniklé pozemky zatíženy tímto věcným břemenem.

V opačném případě to ale nefunguje. Položíme-li si otázku, co se stane, pokud dojde ke změně panujícího pozemku rozšířením. V tomto případě se služebnost nemění (její obsah a rozsah) změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku (to je potvrzení i dnes zastávaného názoru, že služebnosti nesmějí být rozšiřovány). Změní-li se panující pozemek tak, že vzroste jeho potřeba, nezvýší se tím míra služebnosti (např. právo průjezdu nelze rozšiřovat, i když se potřeba zvýšila, neboť předtím byla na panujícím pozemku louka a nyní je tam parkoviště).⁵⁴ Uvést lze i některé případy z prvorepublikové judikatury: „*Vodní služebnost určená pro domovní potřebu*

⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.2.2009, sp.zn. 22 Cdo 60/2008.

⁵⁴ BEZOUŠKA, P., a PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

nemůže být rozšiřována na potřebu průmyslového podniku“⁵⁵ nebo „Osoba oprávněná ke služebnosti bytu může poskytnout spolubydlení i nemocnému, byť i zletilému dítěti, jež nutně potřebuje její péči, aniž tím rozšiřuje služebnost nad zákonnou míru.“⁵⁶

4.3 Některá práva a povinnosti spojená s věcnými břemeny

4.3.1 Úhrada nákladů na zachování a opravu služebné věci

Jednou z prvních je povinnost nést náklady na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena.⁵⁷ Zákon zde vychází z principu, že tyto náklady má v plné výši nést osoba, pro kterou je služebnost určena. Pokud by oprávněný danou věc neudržoval, odpovídá za případnou škodu. Pokud však vlastník služebné věci používá tuto věc také (může jít třeba o čerpání vody ze studny), je povinen na náklad poměrně přispívat.

Povinnost týkající se úhrady nákladů na předmět věcného břemene, tak tato úprava byla v ObčZ upravena.⁵⁸ Platilo, že pokud se nedohodly smluvní strany jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, je povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy. Užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání.

4.3.2 Zákaz přenesení služebnosti

NOZ v § 1265 stanovuje:

- (1) Pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem.
- (2) Osobní služebnost nelze převést na jinou osobu.

⁵⁵ Vážný 3130.

⁵⁶ Vážný 10.621.

⁵⁷ § 1263 NOZ.

⁵⁸ § 151n odst. 3 ObčZ.

(3) K prostoru pod povrchem lze zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná.

Typické pro služebnosti je, že se pojí s určitým pozemkem nebo s osobou. „Nelze je tedy přenést na jiný pozemek nebo spojit s jinou osobou – ani svémocně, ani dohodou. Jen pro užívací právo na prostor pod povrchem se připouští možnost zřídit je jako dědičné nebo zcizitelné.“⁵⁹ ObčZ otázku spojení existujícího věcného břemena s jiným pozemkem nebo stavbou výslovně neřešila. „Pokud jde o případné spojení dvou panujících pozemků, poukazuje se na to, že v případě panujícího pozemku, kde je vyznačeno právo věcného břemene, tedy oprávnění, představuje toto určitý specifický zápis a podle katastrálních předpisů nelze dva pozemky s rozdílnými vedlejšími zápisy spojovat, slučovat.“⁶⁰ Osobní věcná břemena nebylo možné převádět, protože byla vázána na konkrétní určitou oprávněnou osobu.

4.3.3 Více služebností zatěžující jednu věc:

NOZ nezakazuje, aby k určité věci služebné existovalo více služebností, aniž by tyto služebnosti byly zřízeny pro též subjekt zároveň.⁶¹ Kdyby však došlo k situaci, že by zřízením další služebnosti vznikla některému oprávněnému újma, poskytuje komentované ustanovení návod, jak situaci řešit. Právo starší, tedy to, které bylo zřízeno dříve než ostatní, nesmí utrpět újmu tím, že by byly zřízeny služebnosti další, pozdější.

ObčZ toto hledisko stáří postrádal. Oprávněný ze staršího věcného břemene nemá žádnou výslovně zakotvenou ochranu.

⁵⁹ ELIÁŠ, K., HORÁLEK, V., a JANEČKOVÁ, E. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. vyd. Praha: Linde, 2012. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

⁶⁰ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 112.

⁶¹ § 1266 NOZ „K věci lze zřídit i několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším.“

4.4 Ochrana práv ze služebnosti:

NOZ ve svém ustanovení § 1259 stanovuje, že kdo je oprávněn ze služebnosti, může se domáhat ochrany svého práva. K této ochraně se obdobně použijí § 1040 až 1043 NOZ.

Podstatnou náležitostí je podle § 1041 NOZ, aby žalobce, který se domáhá vydání věci, tuto věc popsal takovými znaky, kterými se rozeznává od jiných věcí téhož druhu. Podle NOZ je služebnost chápána jako věc. Obsahem služebnosti jsou subjektivní práva a povinnosti. Těmto povinnostem odpovídá právo oprávněného se domáhat stanoveného způsobu chování, které tvoří obsah služebnosti. Pro případy nerespektování omezení výkonu vlastnického práva, jsou zde prostředky civilněprávní obrany formou negatorní žaloby. Ty jsou zakotvené v § 1042 NOZ.

„Negatorní žalobou se domáhá žalobce zdržení se rušení a odstranění následků tohoto rušení, včetně uvedení do původního stavu.“⁶²

ObčZ neobsahoval žádné konkrétní ustanovení, jak se oprávněný z věcného břemene má bránit případným zásahům do svého práva, nestanovil typy žalob, jichž může použít, a nedával podobné právo ani osobě, které náleží oprávněná poctivá držba práva odpovídajícího věcnému břemeni. Při ochraně těchto práv se dalo například vycházet z § 4 ObčZ *„Proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem soud.“* Tohoto postupu bylo možno využít vždy, pokud bylo poručeno právo odpovídající věcnému břemeni nebo došlo k jeho ohrožení.

Podle ObčZ bylo možno použít při ochraně práv z věcného břemene negatorní žaloby o zdržení se zásahů do tohoto práva, ale i žaloby o plnění z věcného břemene nebo žaloby na vyklizení, splnění povinnosti nebo zdržení se zásahů, či určovací žaloby.

⁶² KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 37.

4.5 Zánik věcných břemen

Stejně jako u vzniku věcných břemen, i zde dochází k zániku služebností a reálných břemen obdobně.⁶³ Zánikem služebností se rozumí zánik věcného práva k věci cizí.⁶⁴ Charakteristickým rysem u zániku věcných břemen je tzv. elasticita. Zánikem věcného břemene dochází k zániku soukromoprávního omezení vlastnického práva v míře, odpovídající rozsahu služebnosti, zatímco vlastnické právo vlastníka služebné věci se bez dalšího obnoví do svého rozsahu, který zde byl před vznikem služebnosti.⁶⁵ Pro zánik služebností obecně platí obecná ustanovení o zániku závazků podle § 11 NOZ, zákon sám upravuje některé způsoby zániku služebností⁶⁶. Služebnost může zaniknout v důsledku trvalé změny služebné věci, hrubého nepoměru mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku, uplynutím sjednané doby, uplynutím doby v důsledku rozhodnutí orgánu veřejné moci.

Se zánikem věcných břemen je nutné vzít v úvahu, že způsob zániku věcných břemen nemusí odpovídat způsobu, na základě kterého toto právo vzniklo. Pokud dojde k zániku věcného břemena, který se týká nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí, je potřebné, aby takový to zánik byl náležitým způsobem v katastru vyznačen. U věcných břemen, která zanikají na základě písemné smlouvy, má výmaz provedený vkladem konstitutivní účinky. Oproti tomuto má výmaz u všech ostatních způsobů zániku pouze účinky deklaratorní. K tomu, aby k výmazu skutečně došlo, je nezbytné předložit osvědčující listinu (např. rozhodnutí soudu).

V právní úpravě zániku věcných břemen, k výrazným změnám oproti ObčZ nedošlo. Jedna z mála změn je možnost trvat na peněžitém plnění místo věcného. Nicméně je zde i několik změn, které budou mít vliv na použitelnost judikatury. Jednou z takových změn je § 1301 NOZ ve, kterém je stanoveno, že spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.

⁶³ § 1308 NOZ „pro zánik reálných břemen platí ustanovení o zániku služebností.“

⁶⁴ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s., s.25/78 v kapitole.

⁶⁵ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s., s.25/78 v kapitole.

⁶⁶ § 1299 a násl. NOZ.

ObčZ o této otázce nepojednával, judikatura však vycházela z toho, že splynutím věcné břemeno zaniká.⁶⁷

Další změna se týká § 1299 odst. 2 NOZ, kde je vyjádřeno, že zrušení služebnosti se může domáhat jen vlastník služebné věci, tedy povinný. ObčZ se k otázce aktivní věcné legitimaci nevyjadřoval. Nejvyšší soud však nakonec zaujal názor, že osobou aktivně legitimovanou k podání žaloby na zrušení věcného břemene pro změnu poměrů je i osoba z věcného břemene oprávněná. Tento názor odůvodnil takto: „*Věcné břemeno nemůže zaniknout na základně jednostranného vzdání se práva ze strany oprávněného. Vzniklo-li věcné břemeno za úplatu a oprávněný jej již nehodlá užívat, může mít zájem na jeho zrušení za přiměřenou náhradu. S tím povinný nemusí souhlasit. Pak ovšem nelze oprávněnému upřít možnost žádat o jeho zrušení za přiměřenou náhradu, přičemž otázka, zda oprávněnému bude přiznána náhrada, a konkrétní výše přiměřené náhrady je již otázkou dalšího řízení. Navíc oprávněný by v případě nesouhlasu osoby povinné z věcného břemene musel nést např. nezbytné náklady spojené se zachováním domu (bytu), náklady na nutné opravy atp. Zánikem věcného břemene získává povinný majetkový prospěch, který je v některých případech třeba vypořádat. Proto je třeba právo žádat soud o takové zrušení za náhradu přiznat i oprávněnému z věcného břemene.*“ Použití tohoto judikátu bude vyloučeno.⁶⁸

Poslední významná změna se týká zániku osobní služebnosti. Osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby. Při rozšíření služebnosti i na dědice se má za to, že jimi jsou zákonní dědicové první třídy. K této otázce neměla judikatura dosud možnost se vyjádřit, nicméně toto ustanovení správně posiluje právní postavení oprávněných osob, zejména v případě osobní služebnosti bytu. Ta může být totiž zřízena za značnou částku a v případě smrti osoby oprávněné by ti, kdo s ním v bytě bydlí, mohli být ve velmi nepříjemné situaci, tomu lze zamezit vztazením osobní služebnosti i na dědice oprávněného.⁶⁹

Služebnosti mohou zanikat trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímú pozemku či oprávněné osobě, trvalou změnou

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.5.2009, sp.zn. 22 Cdo 5342/2007.

⁶⁸ SPÁČIL, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012, s. 502.

⁶⁹ SPÁČIL, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012, s. 503.

vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, uplynutím času, smrtí nebo zánikem právnické osoby u osobních služebností, vykoupením služebnosti, dohodou, promlčením, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo některými další způsoby zániku služebností.

4.5.1 Trvalou změnou

Služebnost zaniká, nastane-li taková trvalá změna, pro které již služebná věc nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě. Trvalou změnou se rozumí takový stav, který nemůže být obnoven, nesmí jít tedy o nějaký přechodný stav. Tato trvalá změna je tedy základní podmínka pro zánik služebnosti. V příčinné souvislosti s touto trvalou změnou musí nastat stav, kdy již služebná věc nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě. Změna musí být trvalá a nelze předpokládat obnovení do původního stavu. *„Zároveň musí být tato trvalá změna příčinou, proč věc zatížená služebností již nemůže tuto funkci plnit a sloužit lepšímu využití panujícího pozemku nebo oprávněné osoby.“*⁷⁰ Příkladem kdy věc zatížená služebností nemůže plnit její funkci je třeba studna, která vyschla, nebo dojde ke zřícení objektu apod.

Za trvalou změnu nelze považovat to, že služebnost není vykonávána, toto může vést pouze k jejímu promlčení.⁷¹ Ani to ale nemusí vždy platit. Např. schválením územně plánovací dokumentace nebo vydáním územního rozhodnutí, dochází k zániku nezávisle na vůli povinného či oprávněného.

Pokud dojde k takové trvalé změně, jejímž důsledkem služebnost zanikne a byla tato zapsána ve veřejném seznamu, neznamená to, že se automaticky vymaže, služebnost může být i nadále zapsána ve veřejném seznamu. Pokud nastane takový nesoulad, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno domáhat odstranění takového nesouladu z veřejného seznamu.⁷²

⁷⁰ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 269.

⁷¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12.8.2008, sp.zn. 22 Cdo 2231/2007.

⁷² § 985 NOZ.

4.5.2 Hrubý nepoměr

V případech hrubého nepoměru, nedochází k zániku ze zákona, ale vlastník služebné věci se musí tohoto omezení nebo zrušení domáhat soudní cestou. Při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci může domáhat zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu.⁷³ Změna vyvolávající hrubý nepoměr musí být trvalá a následná, tj. musí nastat po nabytí služebnosti.

Hrubý nepoměr je obecným termínem, ze kterého je patrné, že ke vzniku práva domáhat se zrušení nebo omezení služebnosti může dojít až v momentě, kdy dojde k určitému vystupňování běžného nepoměru. Předpokládá se, že určitý běžný nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panující věci existuje. Může nastat i situace, že již v době vzniku služebnosti bude tento nepoměr nikoliv běžný, nýbrž vyšší intenzity ba dokonce dosáhne rozměrů hrubého nepoměru. Vznikne-li však tento hrubý nepoměr ihned při zřízení služebnosti, nelze tuto skutečnost řešit okamžitě (např. návrhem na zrušení nebo omezení služebnosti), ale až po uplynutí určité doby.⁷⁴ Služebnost zanikne až rozhodnutím soudu. „*Pro jeho rozhodnutí o omezení případně o zrušení služebnosti nebude do budoucna zřejmě hrát roli skutečnost, zda hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a zatížením povinného byl zaviněný.*“⁷⁵

Právě podmínkou toho, že hrubý nepoměr musí nastat až po nabytí služebnosti se zabýval i Nejvyšší soud, který toto uzavřel, „*že při rozhodování o omezení nebo o zrušení věcného břemene v důsledku změny poměrů je třeba brát v úvahu všechny okolnosti, především je nutno zjistit, zda došlo ke změně poměrů a v kladném případě posoudit, nakolik tato změna měla vliv na způsob výkonu práva, odpovídajícího věcnému břemeni, jak se projevila na užívání nemovitosti věcným břemenem zatížené a vzít do úvahy újmu, která oprávněnému nastane v důsledku omezení nebo zrušení věcného břemen za náhradu a porovnat ji s případnou újmou, která vznikla vlastníkům zatíženého pozemku v důsledku změny poměrů. Právně významný je jen ten hrubý nepoměr, který vznikl*

⁷³ § 1299 ods. 2) NOZ.

⁷⁴ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 270.

⁷⁵ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s., s 27/78 v kapitole.

v důsledku změny poměrů, i když ke změně poměrů došlo a je dán i hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nejsou podmínky pro zrušení věcného břemene dány, pokud tento hrubý nepoměr existoval již před změnou poměrů. ⁷⁶

I přesto, že v této kapitole hovoříme o zániku věcných břemen, změna poměrů, v jejímž důsledku nastane hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného nemá za následek zánik věcného břemene. V tomto případě se nelze domáhat, aby soud konstatoval jeho zánik, ale aby za přiměřenou náhradu věcné břemeno zrušil. ⁷⁷

Se zrušením věcného břemene pro hrubý nepoměr by mohl nastat problém s aktivní legitimací, jelikož omezení nebo zrušení služebnosti se podle § 1299 odst. 2 NOZ může domáhat jen vlastník služebné věci. Opačné stanovisko zaujala judikatura z období platnosti ObčZ, která dospěla k tomu, že osobou aktivně legitimovanou k podání žaloby na zrušení nebo omezení věcného břemene pro změnu poměrů je i osoba z věcného břemene oprávněná. ⁷⁸ Pro tento problém má NOZ jisté možnosti. Ty jsou v odkazu na § 11, podle kterého se vznik, změna a zánik práv a povinností řídí ustanoveními části čtvrté (např. následná změna poměrů nebo výpověď⁷⁹).

V druhé části výkladového usnesení je poté ustanoveno, že služebnost lze zrušit nebo omezit jen za přiměřenou náhradu. Ta nemusí být jen peněžitá, ale může se jednat o náhradu ve formě naturálního plnění, např. poskytnutí jiné služebné věci, která bude dostatečně naplňovat potřeby panujícího pozemku či oprávněné osoby. Soud by se měl při stanovení výše náhrady držet toho, že náhrada za zrušení věcného břemene nemůže být stanovena jen podle zákona o oceňování majetku. Je třeba věc posoudit, aby náhrada za zrušení věcného břemene byla přiměřená. A aby přitom zvážil okolnosti, za kterých věcné břemeno vzniklo, zda bylo zřízeno bezúplatně či za úhradu. „Dále by měl při rozhodování o výši přiměřené náhrady za zrušení věcného břemene vycházet z rozsahu majetkového prospěchu, kterého se zrušením věcného břemene dostává

⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.1.2001, sp.zn. 22 Cdo 1665/99.

⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10.5.2005, sp.zn. 22 Cdo 2395/2004

⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.11.2009, sp.zn. 22Cdo 3619/2008

⁷⁹ § 1998 a násl. NOZ

vlastníkovi zatížené nemovitosti, jakož i z majetkových důsledků zániku věcného břemene pro oprávněného.“⁸⁰

4.5.3 Uplynutím času

Jelikož lze služebnost zřídit na dobu neurčitou, ale i na dobu určitou, může tedy služebnost zaniknout po uplynutí této doby. Doba trvání služebnosti může být vymezena různými událostmi. Nemusí se přitom jednat jen o údaj, že služebnost zanikne za x let, ale lze si ujednat zánik služebnosti s dosažením určitého věku osoby. Zákon zde uvádí „nějaké jiné osoby“ není proto zřejmé, kdo může být tou jinou osobou, nemusí se jednat o oprávněnou osobu, ale o nějakou třetí třeba o dítě oprávněné osoby. Zde se poté uplatňuje vyvratitelná domněnka, že dřívější smrt této třetí osoby nemá na trvání služebnosti vliv. To vede k otázkám, kdy tedy dojde k takovému zániku služebnosti. Nejspolehlivější metodou je, dohodnout se na zániku služebnosti, a upravit tak případy zániku služebností smrtí nebo prohlášením za mrtvého. „*Pokud tak není ujednáno, převažuje názor, že služebnost zanikne nejpozději v okamžiku, kdy by se určená osoba stanoveného věku dožila, pokud by předčasně neumřela. Uplynutím této lhůty dojde pravděpodobně i k zániku služebnosti.*“⁸¹ Co se týče samotného uplynutí času jako zániku služebnosti, ne vždy dochází k zániku okamžitě, pokud jde o zánik služebnosti k věcem zapsaným ve veřejném seznamu, dochází k zániku až výmazem služebnosti z takového veřejného seznamu.

ObčZ zákoník neupravoval možnost zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno. Nicméně Ústavní soud dospěl k závěru, že i když ObčZ toto neupravoval, neznamenalo to, že tímto způsobem v praxi nemůže věcné břemeno zaniknout (za předpokladu, že uvedená skutečnost bude vložena do příslušného katastru nemovitostí).⁸² Dále bylo možné sjednat dobu trvání věcného břemene jako dobu určitou. „*Žádné ustanovení ObčZ neomezovalo nijak dobu, na niž má být věcné břemeno zřízeno. Tato doba určitá mohla být vymezena určitým datem nebo počtem let, ale mohla být též určena jiným způsobem.*

⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2.2.2010, sp.zn 22 Cdo 82/2008.

⁸¹ SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976-1474), Komentář.* 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013. s. 1040.

⁸² Nález Ústavního soudu ze dne 13.10.2004, sp.zn. III. ÚS 104/04.

*Stanovení doby trvání věcného břemene tímto způsobem v dohodě stran však muselo být dostatečně určité.*⁸³

4.5.4 Smrtí nebo zánikem právnické osoby u osobních služebností

Zánik smrtí nebo zánikem právnické osoby se vztahuje k věcným břemenům „in personam“, které jsou zřizovány ve prospěch fyzické nebo právnické osoby. Co se týče fyzických osob, tak tato služebnost zaniká smrtí fyzické osoby, což se prokazuje úmrtním listem, nebo jejím prohlášením za mrtvou. O tomto je rozhodnuto pravomocným rozhodnutím soudu. Vzhledem k tomu, že typickou charakteristikou osobní služebnosti je její vázanost na konkrétní oprávněnou osobu, je tedy obvyklé, že tato služebnost trvá nejdéle po délku života oprávněného a zaniká jeho smrtí. S platností NOZ už však není vyloučeno, aby služebnost i opravňovala dědice. Touto změnou oproti ObčZ je zde tedy možnost rozšíření osobních služebností i na dědice fyzické osoby⁸⁴, to dřívější úprava v případech, kdy se jednalo o věcné břemeno zřízené ve prospěch určité osoby, neumožňovala. Pokud se ve zřízení o služebnosti neujedná jinak, uplatní se vyvratitelná právní domněnka, že jde o dědice první třídy.⁸⁵ Co se týče zániku služebností u právnických osob, tak ta zaniká dnem výmazu z veřejného rejstříku. Právnická osoba, která nepodléhá zápisu do veřejného rejstříku, zanikne likvidací. Pokud by došlo pouze k přeměně právnické osoby, služebnost bude trvat i nadále.

NOZ upravuje též specifické zachování služebnosti sloužící obchodnímu závodu.⁸⁶ Obchodní závod nebo jeho část, která má být provozována samostatně, má postavení panující věci. „*Služebnost sloužící závodu proto nezaniká ani převodem nebo přechodem závodu. To platí i o takové jeho části, která bude provozována jako samostatný závod.*“⁸⁷

⁸³ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 282.

⁸⁴ § 1302 NOZ.

⁸⁵ § 1635.

⁸⁶ § 502 NOZ závod je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti.

⁸⁷ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s.

4.5.5 Vykoupením služebnosti

Vykoupením služebnosti se rozumí zaplacení předem dohodnuté částky, čímž služebnost zaniká. Je tedy možné si při vzniku služebnosti stanovit vykupitelnost služebnosti. I u tohoto případu je však nutný výmaz služebnosti zatěžující věci evidované ve veřejném seznamu.⁸⁸

4.5.6 Dohodou

Zákon ustanovuje v § 1300 NOZ, že dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, zanikne služebnost výmazem z veřejného seznamu.

V tomto případě se tedy jedná o služebnosti vázané k nemovitým věcem, a proto jejich dohoda musí mít písemnou formu, aby bylo možné provést jejich výmaz. Dohoda o zrušení služebnosti představuje shodný projev vůle strany povinné a strany oprávněné. Tato dohoda je tedy pouhým titulem a služebnost zaniká až samotným výmazem z veřejného seznamu. Ohledně služebností, které zatěžují věci, co nejsou předmětem evidence ve veřejném seznamu, ty zanikají účinností dohody.⁸⁹

4.5.7 Promlčením

Institut promlčení věcného břemene a tedy problematika s ním spojená je od svého počátku složitá a poněkud nepřehledná. Jádrem tohoto stavu je asi v obecném zákoníku občanském z roku 1811, který nedostatečně rozlišoval promlčení a zánik práva.⁹⁰ V tom jej, pokud jde o věcná břemena, následuje i úprava ObčZ a i úprava NOZ. Důsledkem nevykonávání věcného břemene po určitou dobu by tak měl být spíše jeho zánik, právo však stanoví, že věcné břemeno se promlčuje. Promlčením se služebnost pouze závažným způsobem oslabuje. To vyplývá i z dosavadní judikatury, kdy důvodné uplatnění námitek

⁸⁸ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s., s 31 v kapitole „Věcná práva k věci cizí“.

⁸⁹ A contrario § 1262 ods. 2) NOZ.

⁹⁰ SPÁČIL, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku).* Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012, s. 220.

promlčení nemá za následek zánik práva, nýbrž pouze zánik nároku, což znamená, že právo přestalo být sice soudem vynutitelné, ale existuje nadále v podobě tzv. práva naturálního. Případné plnění dlužníka z titulu tohoto promlčeného práva není plněním bez právního důvodu a nemůže ani představovat bezdůvodné obohacení.⁹¹ Promlčené právo tedy nezaniklo, pouze se jeho podstatná složka (nárok charakterizující jeho vynutitelnost) stala podmíněnou, příp. po vznesení námítky promlčení zaniklo. Právo však nadále existuje, není však vynutitelné. V případech obvyklých závazků to znamená, že dlužník po promlčení může pohledávku po právu splnit, a to i poté, co vznesl námítku promlčení.

„Jaká je však situace v případě věcného břemene? Jde o to, jaký nárok vlastně věcné břemeno představuje. Na první pohled se zdá, že jde např. o právo přecházet přes cizí pozemek. Takový závěr asi není přesný a evokuje pojetí věcného práva jako právního vztahu osoby k věci. Obsahem práva je tu patrně oprávnění žádat vlastníka pozemku zdržet se toho, co bylo jinak jeho právem, tedy bránění oprávněnému v přechodu přes pozemek, a odpovídající povinnost povinného přecházení strpět. Jako naturální obligace tedy nemůže existovat právo přecházet přes pozemek, ale jen právo žádat vlastníka, aby se zdržel ochrany proti přecházení a aby je strpěl. Zabránil-li povinný oprávněnému v přecházení a v řízení vyvolaném žalobou oprávněného úspěšně namítne promlčení, nebude možno žalobě vyhovět. Pokud by žaloval naopak povinný oprávněného, musel by asi sám uplatnit námítku promlčení práva povinného, v tomto případě by jeho negatorní žaloba proti oprávněnému byla úspěšná.“⁹² U promlčení věcného břemene, je možnost se soudně domáhat, aby se oprávněný takového práva zdržel. Nejvyšší soud dospěl k závěru, „že je-li právo odpovídajícímu věcnému břemenu promlčeno, může se povinný z věcného břemene žalobou úspěšně domoci toho, aby se oprávněný výkonu takového práva zdržel.“⁹³ Pokud dojde k promlčení věcného břemene, které je zapsané ve veřejném seznamu, vymaže se toto věcné břemeno z toho seznamu na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem.⁹⁴

⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.1.2004, sp.zn. 22 Cdo 1564/2003.

⁹² SPÁČIL, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012, s. 221.

⁹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.11.2006, sp.zn. 22 Cdo 431/2006.

⁹⁴ § 618 NOZ.

Zákon obsahuje ve „zvláštních ustanoveních“⁹⁵ délku promlčecí lhůty tak, že bylo-li do veřejného seznamu zapsáno právo, které může být vykonáváno nepřetržitě nebo opakovaně, promlčí se, pokud není vykonáváno po dobu deseti let. Jiná je situace u zapsaných práv, která se vykonávají jen zřídka. Bylo-li však do veřejného seznamu zapsáno právo, které se vykonává jen zřídka, vyžaduje se, aby osoba, které právo náleží, měla v průběhu deseti let alespoň třikrát příležitost je vykonat a nikdy je nevykonala. V případě, že se nevyskytne v průběhu deseti let příležitost právo vykonat třikrát, prodlužuje se promlčecí lhůta, dokud nebude využita žádná ze tří příležitostí. Pro případ, že někdo brání výkonu práva z věcného břemene (nejen tedy služebnosti, ale i z reálného břemene), věcné břemeno se promlčí, pokud oprávněná osoba své právo neuplatní do tří let.

Začátek promlčecí doby je den poté, co bylo právo odpovídající věcnému břemeni naposled vykonáno. Tento den se liší podle toho, o jaké věcné břemeno se jedná. Pokud jde o věcná břemena, která spočívá v povinnosti vlastníka něco trpět, je tímto dnem den, kdy povinný přestal chování oprávněného trpět. Může to být např. případ, kdy povinný zazdil cestu nebo vykázal oprávněného z bytu a ten se podrobil apod. U povinnosti něčeho se zdržet je to obdobné jako povinnosti trpět. I zde promlčecí doba začíná běžet dnem, kdy povinný tuto povinnost přestal respektovat a to např. tak, že zvýšil stavbu a tak odňal oprávněnému vyhlídku. V případě věcných břemen, spočívajících v povinnosti něco konat, tato lhůta počíná běžet dnem, kdy povinný nekonal, ač byl k tomu povinen. Opravňuje-li věcné břemeno oprávněného k určitému chování, je počátek běhu promlčecí lhůty dán dnem, kdy se takto oprávněný choval naposledy, a to bez ohledu na to, zda mu v dalším jednání povinný zabránil anebo zda sám oprávněný přestal své právo využívat. Důvody, pro které se oprávněný takto choval, nejsou významné. Může ale nastat situace, kdy povinný sám užívání práva nebrání, ale nastala taková přechodná situace trvalejšího rázu, která výkon znemožňuje, ale oprávněný chce zabránit promlčení práva. V takovém případě se může buď s povinným dohodnout na uznání práva, anebo může podat žalobu na určení, že právo existuje, čímž by se zastavil běh promlčecí lhůty.

⁹⁵ § 632 NOZ.

4.5.8 Rozhodnutím orgánu veřejné moci

Stejně jako tomu bylo u vzniku služebností i u zániku služebností je jedním z orgánů veřejné moci soud. Služebnosti tedy mohou zanikat rozhodnutím soudu, k tomu může dojít i usnesením o schválení soudního smíru, v některých případech výkonem rozhodnutí prodejem služebné věci⁹⁶ a v insolvenčním řízení. K zániku dochází právní mocí rozhodnutí příslušného orgánu, případně dnem uvedeným v rozhodnutí.

O zániku služebností mohou rozhodovat i některé jiné orgány veřejné moci. Jedná se např. o pozemkový úřad⁹⁷ nebo vyvlastňovací úřad. Pokud jde o zrušení nebo omezení věcného břemene vyvlastňovacím úřadem, tak k němu může dojít na základě vyvlastňovacího zákona.⁹⁸ Vyvlastněním však nezanikají věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nadále zatěžovala.

Pravomoc zrušit věcné břemeno má také pozemkový úřad. Ten tak může učinit při schvalování dohody o vydávání nemovitosti a ve věci pozemkových úprav⁹⁹ nebo schváleným návrhem na pozemkové úpravy.¹⁰⁰

4.5.9 Další způsoby zániku služebnosti

Zánik věcného břemen splynutím – ObčZ byl velice stručný, co se týče úpravy věcných břemen. Otázkou spojení vlastnictví panující a služebné věci¹⁰¹ a jeho následkem na další existenci věcného břemen se výslovně nezabýval. Umožňoval zánik věcného břemene splynutím, které bylo upraveno v ustanovení § 584.¹⁰² Toto ustanovení, i když se na první pohled vázalo k závazkům, se analogicky používalo i v souvislosti s věcnými břemeny.

⁹⁶ § 336a odst. 3 o.s.ř.

⁹⁷ § 9 zák. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku § 19 odst. 2 zák. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

⁹⁸ zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

⁹⁹ § 9 odst. 5 a § 19 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁰ § 11 odst. 8 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰¹ § 1301 NOZ.

¹⁰² § 584 zákona číslo 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Splynutím se rozuměl stav, kdy v jediném subjektu dojde ke spojení práva odpovídajícího věcnému břemeni a povinnosti z věcného břemene. Výsledkem byl definitivní zánik věcného břemene. Ke splynutí mohlo dojít u fyzické osoby i u právnické osoby. Stane-li se vlastník nemovitosti zatížené věcným břemenem spoluvlastníkem nemovitosti oprávněného z věcného břemene, nejde o splynutí, není splněna podmínka totožnosti povinného a oprávněného subjektu.¹⁰³ Pokud tedy došlo k zániku věcných břemen splynutím, potom v případě pozdější změny věci služebné nebo věci panující nebylo možné postupovat jinak než věcné břemeno znovu zřídit, byť by se jednalo o věcné břemeno totožného obsahu a rozsahu.¹⁰⁴

I přesto, že v NOZ je také institut splynutí¹⁰⁵, v NOZ bylo v § 1301 upraveno, že spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká. Tato právní úprava tedy garantuje, že jak závazek, tak právo bude trvat do té doby, než dojde k jejich zrušení jiným způsobem, k jejich zániku, např. v důsledku výmazu služebnosti ve veřejném seznamu.¹⁰⁶ Konstrukce § 1301 odpovídá pojetí vlastnickovy služebnosti, pouhým faktem spojení služebného a panujícího pozemku v rukou jediného vlastníka nezaniká. Avšak stejně jako vlastník několika pozemků může jeden zatížit ve prospěch pozemku druhého, může toto zatížení také zrušit.¹⁰⁷

Opuštění služebnosti – Vzhledem k tomu, že NOZ § 489 definuje věc jako vše co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. „*Je i služebnost věcí, a jelikož se jedná o věc, mělo by tedy být možné služebnost opustit s tím rozdílem, že služebnost nemůže připadnout státu, neboť je nepřevoditelná.*“¹⁰⁸

¹⁰³ BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde Praha a.s., 4. vydání, 2009, s. 92–93.

¹⁰⁴ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 284.

¹⁰⁵ §1993 a §1994 NOZ.

¹⁰⁶ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 282.

¹⁰⁷ Nový občanský zákoník - Důvodová zpráva - konsolidovaná verze k 1.3.2012 Zdroj: Ministerstvo spravedlnosti

¹⁰⁸ SPÁČIL, J., a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 1032.

4.6 Dělení věcných břemen

Věcná břemena se dělí na služebnosti, které zatěžující vlastníka věci tak, že je povinen pro oprávněnou osobu něco trpět nebo se zdržet nějaké činnosti a na reálná břemena, která zavazují vlastníka povinné věci k tomu, aby pro oprávněnou osobu něco aktivně konal nebo jí poskytoval užitek.

4.6.1 Služebnosti

V NOZ najdeme demonstrativní výčet služebností, u kterých se tedy předpokládá, že se budou nejčastěji využívat. Nic nám ovšem nebrání ve zřízení služebnosti, kterou zákon neupravuje. Toto je velkou změnou oproti ObčZ, ten druhy věcných břemen výslovně neupravoval. Ovšem svojí obecností v úpravě věcných břemen umožňoval, že pokud bylo vždy dostatečně určité a vymezeny vzájemná práva a povinnosti oprávněného a povinného subjektu a byla-li služebnost obsahově (vyjma případu viz. judikatura¹⁰⁹) a rozsahově dostatečně vymezena, nebránilo nic tomu zřídit jakékoliv věcné břemeno.

Podle tradičního dělení se služebnosti dělí na pozemkové a osobní. NOZ se v tomhle směru neubrání jistým chybám nebo nejasnostem v tomto dělení. Někde v textu zákona chybí nadpis, někdy přebývá, i v těchto případech se jedná o chybu v psaní. Kupříkladu úprava věcných břemen má pododdíl 4, nadepsaný jako „Některé pozemkové služebnosti“. Logicky by pododdíl 5 měl být nadepsán „Některé osobní služebnosti“, avšak omylem nese nadpis „Užívací právo“, což je jen jedna z osobních služebností. Bez správného nadpisu pododdílu 5 tak uniká logické rozdělení služebností na pozemkové a osobní.¹¹⁰

¹⁰⁹ „Judikatura tak např. dovodila, že omezení dispozičního práva vlastníka není po pojmové stránce právem k věci cizí, a tedy nemá charakter věcného břemene.“ - judikát publikovaný ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu ČR pod zn. R 43/1996

¹¹⁰ UHLÍŘ, D., První zkušenosti s novým občanským zákoníkem. Bulletin advokacie. 2014. č. 7 – 8. s.36

4.6.1.1 Pozemkové služebnosti

4.6.1.1.1 Služebnost inženýrské sítě

Jedná se o nový soukromoprávní právní institut, který nebyl v ObčZ upraven. Doposud se tyto služebnosti řadily mezi druh veřejnoprávních omezení. Ustanovení o služebnosti inženýrské sítě je zamýšleno jako párové soukromoprávní ustanovení k četným veřejnoprávním úpravám (např. v energetickém zákoně, zákoně o vodovodech a kanalizacích, zákoně o pozemních komunikacích nebo o elektronických komunikacích) s obdobným obsahem. „V praxi se ukazuje, že úprava veřejného práva ponechává mnohé situace bez povšimnutí a že se podrobnější ustanovení o možnosti smluvní úpravy jeví jako potřebné.“¹¹¹

Služebnost inženýrské sítě má z pohledu veřejnoprávních omezení vlastnictví dlouhou tradici. Ačkoliv se v NOZ jedná o nový právní institut, dříve ho upravovaly zákony státní správy. Které v různé míře upravovali rozsah a obsah věcných břemen a různých omezení vlastnického práva vlastníků staveb a pozemků. Šlo tedy o vymezení toho, co má být řešeno jako věcné břemeno, jednak toho, co případně tvoří pouhé omezení vlastnictví ve formě určitého užívacího práva pro provozovatele sítě.¹¹² „Jedním příkladem z historie může být zákon o soustavné elektrizaci, podle kterého platilo, že podmínky pro výrobu nebo dodávku elektrické energie pro všeobecnou potřebu splňují zejména zařízení náležející státu nebo zemi nebo korporaci místní samosprávy nebo smíšeným společností, v nichž jsou veřejné korporace zúčastněny alespoň 60 % kapitálu, slouží-li soustavné elektrizaci. Tyto tzv. všeužitečné elektrické podniky měli zvláštní oprávnění k cizím nemovitostem.“¹¹³

Inženýrskou sítí z pohledu NOZ rozumíme určité vedení, a to potrubní a kabelové, energetické nebo spojovací, pod něž spadají zejména elektrické kabely, telefonní kabely, vodovodní, kanalizační, plynové potrubí.

¹¹¹ ELIÁŠ, K., HORÁLEK, V., a JANEČKOVÁ, E. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. vyd. Praha: Linde, 2012. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

¹¹² KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 119.

¹¹³ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 142.

Ve správních předpisech¹¹⁴ je inženýrská síť stavba vytvářející infrastrukturu určitého území. Takovou infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby a zařízení a to dopravní infrastruktura (např. stavby pozemních komunikací) technická infrastruktura (např. čistírny odpadních vod), občanské vybavení (např. kulturní stavby), veřejné prostranství.

Právní úprava této služebnosti je zakotvena v § 1267 a 1268 NOZ, který ji definuje takto: „*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.*“

Ve svém druhém odstavci¹¹⁵ pak NOZ stanovuje, že strany, které zřizují služebnost inženýrské sítě, mohou mezi sebou ujednat, že provozovatel inženýrské sítě může na služebném pozemku mít a udržovat potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti. Pokud by takové ujednání neexistovalo nelze ze samotné existence služebnosti dovodit existenci práva výše uvedeného. Tomu aby se předešlo následným komplikacím, je třeba, aby ujednání o služebnosti bylo co nejpodrobnější. Pojem úpravy znamená vždy změnu kvality sítě a pojem modernizace nebo zlepšení její výkonnosti znamená vylepšení činnosti inženýrské sítě, zvršení její účinnosti.

Dále je poté upravena povinnost provozovatele sítě zpřístupnit dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu, a není-li ujednáno, v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů. Takovým zpřístupněním může být nahlédnutí do dokumentace nebo pořízení její kopie, opisu, výpisu dokumentace či jejího odevzdání. Neznamená to ovšem, že bude muset vlastník určitého pozemku povinně disponovat kompletní dokumentací týkající se celé inženýrské sítě, postačí znalost stavu sítě na svém pozemku popř. na pozemcích navazujících.

¹¹⁴ § 2 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon

¹¹⁵ § 1267 odst. 2) NOZ

NOZ poté ještě ve svém § 1268 upravuje situaci, kdy by došlo k poškození inženýrské sítě a bylo nutné bezprostředně vstoupit na pozemek a opravit závadu. *„Nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede služební pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací.“*¹¹⁶ Úprava vstupů na cizí pozemek také nikdy nebyla obsažena v ObčZ. Při tvorbě tohoto ustanovení se vycházelo z řešení obsažených v jednotlivých předpisech z oblasti státní správy. Jen zákon č. 127/2005 Sb. rozlišuje výslovně vstup při tzv. havárii, tedy události, která nesnese odkladu.

NOZ v § 509 stanovuje, že inženýrské sítě (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 (vodojemy, elektronické komunikační zařízení *"Inženýrské sítě vedou zpravidla přes pozemky několika vlastníků a tím se předchází problémům, které by byly spojeny s přísnou aplikací superficiální zásady. Stejně jako u dočasných staveb je třeba rozhodnout, zda se jedná o nemovité, nebo movité věci."*¹¹⁷ Jde o samostatné věci a v případě, kdy je nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty, jedná se o věci zároveň nemovité.¹¹⁸

NOZ výslovně nestanovuje, v jakém rozsahu má být tato služebnost zřízena. Tento rozsah je tedy primárně ponechán na smluvním ujednání obou smluvních stran, v případě nedohody a následného vyvlastňovacího řízení na uvážení správního úřadu. Rozsah služebnosti neplyne ani z ustanovení veřejnoprávních předpisů. Služebnosti inženýrské sítě nelze užívat bezplatně, ale jenom za úplatu, která zahrnuje výdaje spojené s opravami věci. Tato úplata je na dohodě mezi oprávněným a povinným ze služebnosti.

¹¹⁶ § 1268 NOZ.

¹¹⁷ BEZOUŠKA, P., a PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. ISBN 978-80-7263-819-2. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

¹¹⁸ Aplikace druhé věty § 498 NOZ.

4.6.1.1.2 Opora cizí stavby

Opět se jedná o nový institut NOZ, který v ObčZ nebyl obsažen. Úprava této služebnosti je velice stručná. Význam bude mít při zřizování nových staveb, tak i tehdy, kdy se opěra stavby nachází na cizím pozemku. Zákon definuje v § 1269 tuto služebnost takto: „*Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také poměrně na udržování zdi nebo podpěr, není však povinen k podpěře panujícího pozemku.*“ Na jedné straně povinný nese tíži cizí nemovitosti, na druhé straně jeho zdi, které nesou tíži cizí stavby, slouží potřebám povinného. Z toho by mělo plynout, že na udržování zdi a podpěr by měl přispívat i vlastník služebného pozemku, neboť tak přispívá na udržování podpěr a podpěr též ve svůj prospěch. Promítá se zde zásada uvedená v § 1263 NOZ, podle níž oprávněná osoba nese náklady na zachování a opravy věci, které je pro služebnost určena¹¹⁹

Ohledně nepovinnosti k podpěře panujícího pozemku, může být příkladem situace, kdy se opora cizí stavby vyskytne ve svažitém pozemku, tedy případ ve, kterém se stavba umístěná výše na pozemku opírá o stavbu položenou níže. Pro tyto případy zákon stanoví, že vlastník služebného pozemku není povinen k podpěře panujícího pozemku, tj. například chránit panující pozemek před případným sesuvem půdy.¹²⁰

Pokud by došlo k poškození zdi nebo podpěry, předpokládá se, že je bude realizovat spíše osoba oprávněná. K tomuto závěru lze dojít z termínu „přispěje“ z něhož je patrné, že aktivní role v tomto směru náleží osobě oprávněné, kdy vlastník povinného pozemku je zavázán pouze přispět, tedy dát určitý příspěvek na údržbu nikoliv tuto aktivně sám zabezpečovat.

Služebnost lze obsahově vymezit ve smlouvě zcela volně, proto by zde mělo platit obecné pravidlo, že je lepší si vše ujednat, tedy upravit např. pravidla péče o zdi a opěry. Je možné se smluvně dohodnout i na nesení tíže panujícího pozemku. Tato služebnost byla v minulosti dosti častá, dnes už takový význam mít nebude a její využití bude méně časté vzhledem k novým stavebním postupům, technologiím a materiálům.

¹¹⁹ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 148.

¹²⁰ ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M., NOVOTNÝ, P., a KEDROŇOVÁ, K. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2014. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

4.6.1.1.3 Služebnost okapu

I tato služebnost nebyla ObčZ upravena, bylo to tím, že nerozlišoval jednotlivé druhy věcných břemen. V obecné rovině připouštěl vznik jakéhokoliv věcného břemene, podle dohody stran. Jedná se další ze služebností, jež nebyly v ObčZ upraveny. Úprava této služebnosti vychází z obecného občanského zákoníku z roku 1811. Zákon tuto služebnost stanovuje v § 1270 odst. 1) NOZ a to: *„Kdo má služebnost okapu, má právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně, nebo ve žlabu; svou střechu smí zvýšit jen tehdy, neztíží-li tím služebnost.“* V této nově upravené služebnosti se jedná o obnovu tradiční služebnosti. Tato služebnost tedy spočívá v umožnění svedení dešťové vody ze střechy oprávněného na cizí nemovitost, a to volně nebo žlabem.

V běžném životě se vyskytuje takový odtok, který může přirozeně směřovat na sousední níže položené nemovitosti. Pokud by ovšem došlo, ke zřízení služebnosti okapu na sousední pozemek znamená to, že nad rámec normálního odtoku dešťové vody, mu svědčí právo, že dešťovou vodu může přímo aktivně a záměrně na sousední nemovitost odvádět. Pokud by k tomu docházelo bez zřízení této služebnosti, jednalo by se o dopouštění se přímých imisí, které jsou právní úpravou sousedského práva zakázána.¹²¹

K odvodu vody může dojít běžným způsobem, např. zemní úpravou nebo prostřednictvím zvláštního zařízení nebo jiných úprav, zejména za pomoci svodního žlabu. Z tohoto vyplývají jisté povinnosti, které jsou stanoveny § 1270 odst. 2) NOZ a to: *„Kdo má služebnost okapu, musí svodní žlab, byl-li zřízen, udržovat v dobrém stavu. Také musí, napadne-li mnoho sněhu, sníh včas odklidit.“* Pokud tedy dojde ke zřízení takového žlabu, je oprávněnému subjektu uložena povinnost udržovat tento žlab v dobrém stavu, aby nedošlo k ucpání žlabu nebo při tání sněhu k nahromadění vody a následně ke škodám na služebném pozemku. I v tomto případě je dobrý způsob odvodu vody upravit již dohodou o zřízení služebnosti. Pak nevznikne problém v tom, jaký způsob k odvodu vody musí vlastník služebného pozemku strpět. Můžou se tedy dohodnout buďto na volném odtoku dešťové vody na sousední pozemek, nebo zařídit zvláštní zařízení, tedy svodní žlab.

¹²¹ § 1013 a násl. NOZ

S výkonem služebnosti by mohl nastat problém v případě, že by došlo ke zvýšení střechy, tímto zvýšením může nastat výrazná změna přítokových poměrů. Podle obecných zásad však služebnost má být považována spíše za menší než větší a nesmí být rozšiřována, s čímž souvisí i závazek nezatěžovat služebnost. V tomto zmíněném případě by zvýšení střechy mohlo vést k většímu přítoku vody, který bude těžko regulovatelný a může způsobovat škody na služebném pozemku. Proto by zvýšení střechy nebylo možné. Nad rámec obecných zásad služebnosti by se jednalo i o nepřiměřené imise.¹²² Pokud by se ovšem nejednalo o případ zvýšení střechy a „voda by stékala z výše položeného pozemku k sousedovi na jeho pozemek přirozeným způsobem při dešti, oblevě nebo z toho důvodu, že je na výše položeném pozemku pramen, pak soused naopak nemůže požadovat po vlastníku výše položeného pozemku, aby pozemek upravil.“¹²³

Zřízením institutu „služebnost okapu“ je zřejmé, že si NOZ všímá vody ve větším množství souvislostí, aniž se dotýká působení vodního zákona¹²⁴, a to především ve vazbě na sousedská práva¹²⁵ a na úpravu služebností.

4.6.1.1.4 Právo na svod dešťové vody

Služebnost „práva na svod dešťové vody“ představuje právo získávat dešťovou vodu ze střechy souseda na svůj pozemek. Na jedné straně je právo oprávněného subjektu (vlastník panujícího pozemku), na druhé straně povinnost vlastníka služebného pozemku (z tohoto pozemku je voda odváděna) nechovat se tak, aby byl odtok jakýmkoliv způsobem negativně ovlivněn (blokace či zabránění odtoku na sousední pozemek), ten by měl tento odtok strpět a umožnit.

S tímto právem jsou spojeny i určité povinnosti oprávněného subjektu. NOZ ve svém § 1271 stanovuje to, že: „*Kdo má právo na svod dešťové vody ze sousední střechy na svůj pozemek, hradí sám náklady zařízení k tomu potřebná. Je-li k svodu potřebná strouha nebo podobné zařízení, nese náklady na jejich*

¹²² § 1013 NOZ

¹²³ ELIÁŠ, Karel, HORÁLEK, Vladimír a JANEČKOVÁ, Eva. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. vyd. Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-870-3. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

¹²⁴ zákon č. 254/2001 Sb. Zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁵ § 1013 a násl. NOZ

zřízení a údržbu vlastníků panujícího pozemku.“ Tyto náklady na údržbu či zřízení strouhy nebo jiného zařízení výlučně slouží subjektu oprávněnému nikoliv povinnému, není tedy důvod k tomu, aby se povinný subjekt podílel na nákladech s tímto zařízením spojených, proto tedy náklady nese oprávněný. „*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.*“¹²⁶

4.6.1.1.5 Právo na vodu

Opět se jedná o služebnost v ObčZ neupravenou, jejíž nová právní úprava vychází z obdobného věcného břemene, jenž znal OZO. Právem na vodu se rozumí právo čerpání, braní vody z jiného pozemku než vlastního. V tomto případě je oprávněným subjektem ten, pro koho je zajištěn zdroj vody. Povinný subjekt je pak subjekt vlastníci pozemek, na kterém se nachází zdroj vody (pramen, potok studna apod.). S touto služebností je spojeno i právo k přístupu na cizí pozemek.¹²⁷ Proto je při zřizování této služebnosti potřeba přesně individualizovat služebnou věc, stanovit rozsah a způsob odběru, ale též vymezit trasu, po které bude voda dopravována. Právo na vodu však nezahrnuje možnost vodu z cizího pozemku svádět, k tomu je potřeba právo vodovodu.¹²⁸

Právo vodovodu upravuje zákon ve svém druhém odstavci § 1272 tak, že kdo má právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí, může na svůj náklad zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná, jejich rozsah se řídí potřebou panujícího pozemku. Takovými zařízeními se rozumí čerpadlo, potrubí, žlaby apod. Oprávněný je pak povinen zařízení čistit a udržovat na své náklady, povinný by byl povinen přispívat jen za předpokladu, že by sám užíval vodní zdroj nebo vodovod. Zákon tímto ustanovením navazuje na právo čerpat vodu, kdy se jedná o pokročilejší způsob takového čerpání. „*Množství odebírané vody, četnosti odběrů a další náplně služebnosti, ta se bude odvíjet od potřeby*

¹²⁶ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 154.

¹²⁷ § 1272 odst 1) NOZ.

¹²⁸ 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 služební pozemek)“.

*panujícího pozemku, přičemž je potřeba vždy dbát, aby byla služebnost vykonávána šetrně.*¹²⁹

4.6.1.1.6 Služebnost rozlivu

Jedná se o služebnost, která byla do NOZ doplněna z podnětu Ministerstva zemědělství. Úprava této služebnosti navazuje na vodní zákon¹³⁰ a na právní předpisy týkající se plánování v oblasti vod a technických požadavků na vodní díla. Služebnost rozlivu zakládá vlastníku vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat na služebném pozemku vodu.

„Vodním dílem se rozumí stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělého usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo jiným účelům sledovaným zákonem. Vodními díly jsou tak zejména přehrady, jezy, hráze, vodní nádrže apod.“¹³¹ Naopak za vodní díla se podle tohoto zákona nepovažují zejména jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků na pozemcích nebo stavbách k zachycení vody a k jejich ochraně před škodlivými účinky povrchových nebo podzemních vod, vodohospodářské úpravy, bezodtokové jímky včetně přítokového potrubí, vnitřní vodovody a vnitřní kanalizace, vodovodní a kanalizační přípojky, průzkumné hydrogeologické vrty, pokud neslouží k odběru podzemní vody, další zařízení vybudovaná v rámci geologických prací a vrty k využívání energetického potenciálu podzemních vod, pokud nedochází k čerpání nebo odběru podzemních vod.¹³² Služebnost zahrnuje i právo vlastníka vodního díla mít a udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení, a je-li to výslovně ujednáno, provádět na nich i na vodním díle úpravy za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti.

U služebnosti rozlivu také platí povinnost, aby se vlastník pozemku zdržel všeho, co by vedlo k ohrožení vodního díla a obslužných zařízení. Dále pak je vlastník pozemku oprávněn umožnit vstup oprávněné osobě na pozemek a to po

¹²⁹ ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M., NOVOTNÝ, P., a KEDROŇOVÁ, K., *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2014. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

¹³⁰ Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon.

¹³¹ § 55 odst. 1) zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona.

¹³² § 55 odst. 3) zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona.

nezbytnou dobu a v nutném rozsahu. Toto je rozdíl oproti služebnosti inženýrské sítě, kde byl vstup možný pouze za účelem prohlídky nebo údržby. Vstup na pozemek, zde tedy není limitován a záleží jen na dohodě stran, jakým způsobem si rozsah vymezi. Pokud chce oprávněná osoba vstoupit na pozemek, musí to být s vlastníkem pozemku řádně projednáno. Takové projednání zahrnuje určitou formu komunikace, ať už ústní nebo telefonické, elektronické nebo písemné. Toto projednání může probíhat i formou setkání na místě samém. Pokud by se např. povinný vůbec nedostavil na jednání nebo nereagoval na jinou z výše zmíněných forem komunikace, je otázkou jaký by to mělo následek.

Jestliže by vlastníku vodního díla vstup ani přes realizované projednání nebyl umožněn, může se domáhat svého práva u soudu, ovšem musí být schopen projednání věci s vlastníkem pozemku prokázat. Projednáním zřejmě však nebude např. dopis oznamující nutnost vstupu, na který nebylo vlastníkem zatíženého pozemku reagováno. Spíše lze dovozovat, že zákonodárce rozuměl pod výrazem projednání skutečně určité jednání na téma vstupu mezi smluvními stranami, které má vést ke shodě o okolnostech vstupu.¹³³ Aby se předešlo takovýmto komplikacím a případným sporům, je lepší si vše ujednat ve smlouvě o zřízení služebnosti, určit si pravidla pro projednání nebo udělení souhlasu ke vstupu vlastníkovu vodního díla v případě nutné potřeby. Nejsou-li totiž podmínky vstupu upraveny ve smlouvě, je vlastník vodního díla odkázán výlučně na podmínky NOZ, je tedy nucen vždy žádat o vstup vlastníka pozemku.

Služebnost rozlivu v § 1273 odst. 3 odkazuje na obdobné použití ustanovení¹³⁴, které se týká služebnosti inženýrské sítě. I u této služebnosti je tedy oprávněná osoba povinna zpřístupnit vlastníkovu služebného pozemku dokumentaci vodního díla, aby se s ní mohl seznámit. Z ustanovení přímo nevyplývá, jakou dokumentaci by vlastně měl zpřístupňovat oprávněný subjekt povinnému subjektu v případě rozlivu. Lze se, ale domnívat, že stejně jako u inženýrské sítě, půjde o dokumentaci týkající se v případě existence obslužného zařízení a jeho vedení na služebném pozemku a nebude tedy nutné mít k dispozici dokumentaci celého vodního díla.

¹³³ KABELKOVÁ, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 169.

¹³⁴ § 1267 odst. 3 a § 1268 NOZ

Dále je pak s odkazem na výše uvedené ustanovení možnost vstupu na služební pozemek bez předchozího ujednání a to v případě: „*nesnese-li záležitost při náhlém poškození vodního díla odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede služební pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací.*“¹³⁵

Co se týče srovnání s ObčZ, ani zde nebyla tato služebnost upravena. Tato služebnost byla upravena ve vodním zákoně, který mimo jiné určuje území, ve kterých často bude služebnost rozlivu zřizována, tedy tzv. záplavová území a území určená k rozlivům povodní.

„*Úprava NOZ otevírá možnost nového řešení ochrany zájmů vlastníka vodního díla, ale též nový způsob ochrany osob a majetku v případě povodně, a to cestou zřízení služebnosti, tedy na občanskoprávním základě. Vzniká tak možnost najít pro vlastníka vodního díla, ale zejména pro vlastníka služebného pozemku i pro fungování vodního díla vhodnější řešení, než byla dosud jen obecně a direktivně vymezená oprávnění vlastníků vodního díla a povinnosti vlastníků nemovitostí ve vodním zákoně. Služebnost rozlivu umožňuje vlastníku služebného pozemku vymínit si smluvně určitá práva, která musí být při výkonu služebnosti respektována.*“¹³⁶

4.6.1.1.7 Služebnost stezky, průhonu a cesty

Úprava služebností stezky, průhonu a cesty vychází z tradic právní úpravy na našem území. Jelikož je tato tradice přetrvává dodnes zejména na venkově. „*Jeví se tudíž jako vhodné vrátit se k jejich výslovné zákonné úpravě jako konkrétnímu vodítku pro praxi.*“¹³⁷ U těchto služebností je důležité stanovit, zda pro služebnost bude využíván celý pozemek či jen jeho část. V případě, že služebnost bude zatěžovat jen část pozemku je třeba při zřízení služebnosti

¹³⁵ Analogicky ustanovení § 1268 NOZ.

¹³⁶ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 173.

¹³⁷ TAUCHEN, J., SCHELLE, K., a HORÁLEK, V. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 2. vyd. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-948-9. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®

v geometrickém plánu přesně vymezit, kudy cesta povede, aby toto mohlo být vloženo do katastru nemovitostí. Ustanovení § 1277 NOZ stanovuje, požadavek přiměřenosti plochy potřebě místu a povinnost že pokud se stane stezka, cesta nebo průhon působením náhody neschůdnými, lze se domáhat, aby byla vykázána náhradní plocha, než budou uvedeny v předešlý stav.

Služebnost stezky - tato služebnost zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali. Součástí tohoto oprávnění je možnost nést méně těžká břemena, která lze dopravovat nesením při pěší chůzi. Je zde tedy vyloučena přeprava těžkých břemen, která by se vláčela. To souvisí i s předpokládanou nižší úrovní zpevnění tohoto typu komunikace. A právě manipulace s těžkými břemeny by mohla vést poškození komunikace. Na stezku není ani možné vyjíždět na zvířatech. V minulosti byl řešen soudem problém, že v právu chůze není zahrnuto ani právo jezdit na kole, ale je možné jen kolo vést.¹³⁸ Právo stezky je služebnost, která představuje nejnižší stupeň omezení vlastníka služebného pozemku, ze všech oprávněních cesty. Představuje pouze nejnutnější příchod nebo odchod z nemovitosti po určité cestě a její účel je tedy umožnit nebo usnadnit spojení mezi panujícím a vnějším světem. I přesto, že je zde předpokládán nižší stupeň úpravy komunikace, stále zde platí přiměřenost plochy potřebě místu.

Služebnost průhonu - Služebnost průhonu zakládá právo hnát zvířata přes služebný pozemek. Těmito zvířaty se obvykle rozumí hospodářská zvířata. V této služebnosti není zahrnuta povinnost vlastníka pozemku trpět volné přecházení zvířat bez dozoru. Zákon stanovuje, že je se služebností průhonu spojeno i právo jezdit jinými než motorovými vozidly. Z toho tedy vyplývá, že jezdit motorovými vozidly je sice zakázáno, ale na vozidla tažená zvířaty už se to nevztahuje a to je tedy povoleno. Jelikož se jedná o služebnost s větším zásahem do služebného pozemku, je v ní zahrnuto i právo chůze. Služebnost průhonu lze nabýt i pro pozemek, který není věnován zemědělství.¹³⁹

Nově je v NOZ upravena služebnost k pozemku určeného k plnění funkcí lesa. Vzhledem ke zvýšené ochraně těchto pozemků, je vyloučeno, aby sloužily

¹³⁸ Rozsudek NS ČSR ze dne 3. 10. 1931, sp. zn. R I 613/31 (Vážný 11053).

¹³⁹ Rozhodnutí NS ČSR, sp.zn. Rv I 873/29 (Vážný 9762).

jako služebné pozemky pro průhon dobytka. To koresponduje i se zákazem obsaženým v zákoně č. 289/1995 Sb. lesní zákon. „Protože služebnost má trvalý ráz, stanoví se zákaz širší než v lesním zákoně, který zakazuje průhon dobytka lesními porosty. Setrvává se však na zakazu omezenému na dobytek, protože zákaz nelze vztáhnout zejména na koně (popř. mezky, muly, osly), kteří spadají do kategorie hospodářských zvířat, ale neřadí se mezi dobytek.“¹⁴⁰ Pokud byla služebnost průhonu zřízena dříve, než byl pozemek určen k plnění funkce lesa, tato služebnost zaniká právní mocí rozhodnutí orgánu veřejné moci.

Služebnost cesty - Služebnost cesty představuje vyšší stupeň práva na průchod než služebnost stezky. Tato služebnost zakládá právo jezdit přes služebný pozemek jakýmkoli vozidly.

Zákon stanovuje, že služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služebný pozemek jakýmkoliv vozidly. Toto ustanovení zakládá právo příjezdu nebo odjezdu jakýmkoliv vozidlem (motorovým či nemotorovým). Nejsou zde stanovena žádná omezení, co se hmotnosti vozidel týče, ale třeba i denní doby či ročního období. Je proto dobré při zřizování této služebnosti určit všechno patřičně vymezit např. jakými typy vozidel je doprava možná. Jde tedy o vymezení rozsahu a způsobu služebnosti, kdy ohledně rozsahu a výkonu bylo judikováno, že způsob výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni cesty má být vždy dostatečně určitý.¹⁴¹ Nesmíme zapomenout, na vymezení přesné trasy cesty přes služebný pozemek, tedy určit kudy bude vedena, jakou bude mít šíři, délku apod. K takovému vyjádření slouží geometrický plán. Služebnost cesty v sobě zahrnuje i veškerá oprávnění služebnosti stezky. Není zde však obsaženo právo průhonu.

S právem cesty se i pojí právo na poměrné přispívání osobou, které přísluší služebnost cesty, na její udržování, které se vztahuje i na lávky a mosty. Vlastník služebného pozemku přispívá, jen v případě, že tato zařízení užívá.

Nezbytná cesta - Se služebností stezky a cesty, nelze opominout zvláštní právní institut „nezbytné cesty“. Který je v NOZ zakotven v § 1029 – 1036. Tento

¹⁴⁰ ELIÁŠ, K., HORÁLEK, V., a JANEČKOVÁ, E. *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 1. vyd. Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-870-3. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

¹⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 60/2008 (C 6818)

institut není novinkou NOZ, byl již upraven v ObčZ v § 151o odst. 3), kde byl upraven přímo jako druh věcného břemene cesty pro vlastníka stavby, který není současně vlastníkem přilehlého pozemku. Toto věcné břemeno bylo vždy zřizováno zásadně za náhradu, i když zde otázka náhrady nebyla výslovně řešena. Vycházelo se z toho, že dotčený vlastník má právo na poskytnutí náhrady přímo podle čl. 11 odst. 4 Listiny, takže nebylo nezbytně nutné toto právo konstituovat ještě předpisem nižší právní síly.¹⁴² Úprava v ObčZ byla nedostatečná, proto došlo k jejímu značnému rozšíření.

Nezbytná cesta spočívá v tom, že pokud vlastník určité nemovité věci nemá tuto svoji nemovitost dostatečně spojenou s veřejnou cestou, takže 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 musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek byl co nejméně zasažen.¹⁴³ Nezbytná cesta je tedy zřizována za úplaty, kdy kromě úplaty se hradí i odčinění újmy (není-li již v úplatě zahrnuto). Pokud se předpokládají zvýšené náklady s údržbou cesty, tak tyto náklady se započítávají do úplaty. Pokud není zřejmé, že na zatíženém pozemku nemůže vzniknout škoda, je vlastník nemovité věci, v jehož prospěch byla nezbytná cesta povolena, povinen poskytnout jistotu přiměřenou škodě, která by mohla nastat.¹⁴⁴

Změnami a tedy rozšířeními právní úpravy oproti ObčZ jsou ty, že uvádí případy, kdy soud nepovolí nezbytnou cestu.¹⁴⁵ Dále je zde řešena otázka, že pokud obklopuje nemovitou věc vícero sousedních pozemků, bude nezbytná cesta povolena jen přes jeden z nich. Dojde-li k zániku práva nezbytné cesty, úplata se nevrací, ale vypořádá se složená jistota.

¹⁴² Srov. též nálezy Ústavního soudu sp.zn. Pl. ÚS 41/97.

¹⁴³ § 1029 NOZ.

¹⁴⁴ § 1030 NOZ.

¹⁴⁵ § 1032 NOZ „Soud nepovolí nezbytnou cestu, převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty, způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.“

4.6.1.1.8 Právo pastvy

Jedná se o další služebnost, která nebyla upravena ObčZ, ale opět byla inspirována OZO, kde byla upravena v § 498.¹⁴⁶ Nově je tomuto právu věnována daleko rozsáhlejší úprava, než je tomu o jiných právech, to sice na první pohled může působit nadbytečně. Zákodárce od této úpravy očekává, že bude mít význam především pro drobné chovatele a menší farmy. Obsahem služebnosti práva pastvy je právo pást zvířata na daném pozemku. Strany si mohou dohodnout počet a druh zvířat a čas pastvy. Nejsou-li tyto podmínky sjednány, chrání zákon tzv. pokojnou desetiletou držbu. Způsob výkonu služebnosti vychází z posledních deseti let pokojné držby před vznikem sporu. Komentované ustanovení práva pastvy obsahuje, že se právo pastvy vztahuje na každý druh hospodářských zvířat, vyjma prasat a drůbeže. Ty lze pást v případě dohody nebo v důsledku desetileté pokojné držby. Pozemek je zároveň chráněn zákazem pastvy nadměrně znečištěných a nemocných zvířat. „*Oprávněný může zároveň pást pouze zvířata náležející k jeho hospodářství (tj. rozhodující není, zda má ke zvířatům vlastnické právo, ale zda jsou součástí hospodářství oprávněného.*“¹⁴⁷

Pokud by mohla hrozit škoda na služebném pozemku nebo i na sousedních pozemcích, může být uložena povinnost střežení pasného dobytka.¹⁴⁸ Vyhodnocení tohoto stavu bude na straně oprávněné, která má též povinnost posoudit vhodný způsob hlídání dobytka. Služebnost pastvy není možné zřídit k pozemkům s lesními porosty. Je to dáno s ohledem na zvýšenou ochranu pozemků, které plní funkci lesa. Jak už jsem psal výše, NOZ se s právní úpravou inspiroval v OZO, s tím rozdílem, že OZO v § 499 stanovoval, že se právo pastvy nevztahovalo v krajinách lesnatých na kozy.

¹⁴⁶ § 498 OZO „Nebylo-li určeno, když se právo pastvy propůjčovalo, jaký dobytek a mnoho-li se ho může vyháněti; též po který čas a jakou měrou se má toho práva užívati, hájeno buď toho, jak se to po třicet let pokojně zachovávalo. Vzejde-li o tom pochybnost, budiž pravidlem, co níže tuto nařízeno“.

¹⁴⁷ ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M., NOVOTNÝ, P., a KEDROŇOVÁ, K. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2014. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

¹⁴⁸ § 1282 odst. 2 NOZ.

4.6.1.2 Osobní služebnosti

Osobní služebnosti slouží vždy určité osobě, oprávněnou ze služebnosti je zde tedy individuálně určená osoba ať už fyzická nebo právnická. Oprávněné osobě tyto služebnosti přinášejí jistou ekonomickou výhodu. Ani v případě osobních služebností nelze vyloučit, že si strany sjednání obsahově odlišnou služebnost od těch zákonem typizovaných.

4.6.1.2.1 Uživací právo

I přesto, že se jednalo o jedno z nejčastějších zřizovaných věcných břemen, nebylo toto břemeno co do svých podmínek, rozsahu nebo obsahu v ObčZ nijak upraveno. Bylo tedy vždy ponecháno na dohodě smluvních stran. V NOZ je tato služebnost stanovena v § 1283 takto: *„Služebností užívacího práva se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na její rozšíření.“* Uživací právo je tedy jedna ze služebností, která slouží potřebám konkrétním osobám. Jedná se tedy o právo užívat cizí věc a brát z ní užítky. Služebnou věcí bude typicky nemovitost. Myslitelné však je i užívací právo k movité věci (třeba automobil). Uživatel tak může např. užívat dům a zahradu pro potřebu svou a své domácnosti. Nesmí však dům přestavět, kácet stromy ani vsazovat nové, vybudovat studnu apod.

Není zde určen způsob, jakým může být věc užívána, je zde jen míra využití. Tato míra se omezuje na potřeby oprávněného a jeho domácnosti. U právnické osoby, neboť nemá domácnost, se potřebou rozumí činnost plynoucí z jejího předmětu podnikání. Míra potřeb je posuzována z doby vzniku služebnosti. Pokud by tedy v průběhu užívání došlo ke zvětšení potřeb, neznamená to, že by ve stejné míře došlo k rozšíření služebnosti. Služebnost se nerozšiřuje. Pokud by bylo třeba takového rozšíření služebnosti, je zde možná dohoda smluvních stran, která mění původní smlouvu o zřízení služebnosti. Zákon tedy počítá s případem, že dojde ke změnám vlastních potřeb ve smyslu jejich zvýšení, avšak již neupravuje případ, kdy by došlo ke snížení potřeb oprávněného nebo jeho domácnosti.

„Možné postupy jsou dva. Jeden, který i v případě zmenšení potřeb oprávněného subjektu ponechává stav služebnosti sejný, a druhý zohledňující toto zmenší potřeb oprávněného také umenšením povinností subjektu povinného.“¹⁴⁹ Tento druhý způsob řešení lépe odpovídá zásadě, že je třeba závazek povinného subjektu vždy považovat za spíše menší než větší. Nad rámec NOZ je míra užívání omezena i zvláštními předpisy např. lesní zákon. Jako příklad zde uvedu rozhodnutí soudu¹⁵⁰, který řešil, zda žalobci (tedy uživatel) přísluší právo kácet v lese tolik dříví, kolik žalobce spotřebuje ve své domácnosti. Soud pak došel k závěru, že by se jednalo o poškození podstaty. Uživatel tedy může vždy užívat služebnou věc pro své potřeby, ale nesmí při tom dojít k poškození podstaty věci.

Práva a povinnosti vlastníka užívané věci, jsou upraveny § 1284 NOZ: „Vlastníku věci náležejí všechny užítky, které může brát bez zkrácení práva uživatele. Vlastník však nese všechny její závady a musí udržovat v dobrém stavu. Přesahují-li náklady užitek, který vlastníkovu zbývá, musí uživatelé buď tyto zvýšené náklady nést, anebo od užívání upustit.“ Veškeré užítky¹⁵¹ z užívané věci tedy nenáleží uživateli, ale vlastníkovu věci. Oprávněný smí brát užítky jen v takové míře, jaké si ujednali ve smlouvě.

Spolu s veškerými užítky nese vlastník i veškeré závady služebné věci a musí věc udržovat v dobrém stavu. Pokud by tyto náklady přesahovaly užitek, který vlastníkovu zbývá, jsou zde dvě možnosti. Uživatel buď musí tyto zvýšené náklady nést, anebo od užívání upustit. Vlastník služebné věci může předmětnou věc prodat, ale nelze u ní zrušit užívací právo.

4.6.1.2.2 Právo požívací

Právo požívací je v NOZ opět novým institutem, nikoli neznámým. ObčZ sice také právo požívací neupravoval. Poslední úprava požívacího práva byla obsažena v občanském zákoníku z roku 1950, jednalo se však o velice stručnou úpravu. Právo požívací je v NOZ upraveno v § 1285 – 1293, kdy úvodní

¹⁴⁹ Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 210.

¹⁵⁰ Rozhodnutí NS ČSR z 26.1. 1927, sp.zn. R II 444/26 (Vážný 6749).

¹⁵¹ pojem užitků upravuje NOZ v § 491 odst. 2) tak, že jimi je to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy.

ustanovení tuto služebnost stanovuje následovně: „*Služebností požívacího práva se poživateli poskytuje právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užitky; poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci. Při výkonu těchto práv je poživatel povinen šetřit podstatu věci.*“

Právo požívací v sobě zahrnuje dvě složky, právo věc užívat (*ius utendi*) a právo na všechny plody a užitky (*ius fruendi*). Jde tedy o, co do rozsahu svých oprávnění o nejširší osobní služebnost. Dá se říci, že vlastník ztrácí možnost věc reálně užívat. Zůstává mu pouhé právo věc měnit, zcizit (např. prodat) nebo zatížit. Právo požívání je možné zřídit téměř k jakékoli věci. Mohou jimi být i věci nehmotné jako je např. patent, pohledávka apod. nebo věci hromadné. Výjimkou, pro kterou nelze právo zřídit jsou tzv. věci zužititelné a nezastupitelné.¹⁵²

Jak je uvedeno v úvodním ustanovení, poživatel má tedy právo na pravidelné výnosy (nájem, úrok z dlužné jistiny) tak i na výnos mimořádný (peníze za dřevo z polomů). Na skrytou nalezenou věc však nárok nemá.¹⁵³ Vlastnictví k požitkům a užitkům přechází na oprávněného okamžikem oddělení plodu od služebné věci (utrnutím ovoce ze stromu). Vzhledem k tomuto právu na plody a užitky, poživatel nese i náklady, bez nichž by se plodu a užitku nedosáhlo. Jde např. o náklady na osivo, hnojiva, osazování lesa po kácení, náklady na energie apod.

Poživatel je omezen pouze povinností podstatu věci šetřit, nesmí požívanou věc zcizit ani zatížit. Obdobně jako u užívacího práva musí danou věc udržovat ve stavu, v jakém ji převzal a nesmí měnit její podstatu, musí tedy provádět i pravidelnou obnovu. Pokud je to to pro věc běžné, je povinen věc nechat pojistit. Tato povinnost se posuzuje podle toho, jak by v daném případě jednal řádný hospodář¹⁵⁴. Ohledně odpovědnosti za škodu, poživatel odpovídá pouze za tu, která vznikla vlastníkovu zanedbání řádné údržby a obnovy věci. Neodpovídá za zmenšení hodnoty věci, ke které dochází řádným užíváním bez

¹⁵² Jde o věci, které se požívání spotřebují a nelze je nahradit. Oprávněný by je tak z podstaty věci nemohl vrátit.

¹⁵³ Ustanovení § 1286 NOZ, nález je upravován v § 1051 – 1062 NOZ.

¹⁵⁴ Atributy řádného hospodáře vycházející ze zákona o obchodních korporacích (č. 90/2012 Sb.) jsou pečlivost, potřebné znalosti, podnikatelské rozhodování, dobrá víra, rozumný předpoklad, informované jednání, jednání v obhajitelném zájmu obchodní korporace, nezbytná loajalita.

jeho viny. Pokud jde o samotnou věc, kterou poživatel obdržel, tady figuruje zákonná domněnka, že věc při jejím obdržení, byla prostřední jakosti, ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a že při ní bylo vše, co je k takovému užívání třeba. Vlastník může po upozornění poživatel provést na svůj náklad stavební práce, jejichž nutnost vyvolaly náhoda nebo stáří stavby. Vlastník tedy není povinen tyto práce provést, je na vlastníkově volném uvážení v jaké míře či zda vůbec tyto práce provede. Poživatel je povinen pouze vlastníka upozornit, nemůže po něm tyto práce přímo vymáhat. Pokud však vlastník nechce nebo nemůže tyto stavební práce provést. Je dáno poživateli oprávnění, nikoliv povinnost provést tyto úpravy sám a domáhat se po vlastníku věci stejné náhrady jako poctivý držitel, ovšem až po skončení požívání.

Vlastník nemůže po poživateli požadovat jistinu, tedy jakousi zálohu na možné škody. Výjimkou z tohoto pravidla je případ, kdy věci hrozí reálné nebezpečí, které může ve vlastníkově vyvolat obavy o osud věci. Příkladem může být nadměrné přetěžování věci nebo její špatná údržba. *„Odmítne-li v těchto případech poživatel či uživatel jistinu poskytnout, má vlastník možnost domáhat se jí žalobou s alternativním petitum na vydání věci. Prokáže-li vlastník, že věřitel jistinu odmítá poskytnout, může žaloba směřovat přímo na vydání věci (např. na vyklizení prostor).“*¹⁵⁵

Podle ustanovení § 1290 je poživatel povinen snášet stavební práce, i když nejsou nutné, nestane-li se tím jeho právu újma, anebo nahradí-li se mu všechna škoda. Pokud dojde ke zlepšení věci, a nebude to na základě dohody mezi poživatelem a vlastníkem a bude-li věc v době ukončení požívání nadále vykazovat známky zlepšení, má vlastník povinnost uhradit poživateli náklad, jímž byla věc zlepšena, ve stejné míře a za stejných podmínek, jako by hradil tento náklad nezmocněnému jednateli.¹⁵⁶ Poživatel tedy může požadovat jen to, co by mohl požadovat nezmocněný jednatel.

„Právo poživací nikdy výslovně v ObčZ upraveno nebylo. Bylo však často sjednáváno věcné břemeno užívání, např. užívání určitého objektu s tím, že toto věcné břemeno bylo spíš vnímáno tak, že se jedná pouze o užívání pro vlastní

¹⁵⁵ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M., NOVOTNÝ, P. a KEDROŇOVÁ, K. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2014. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

¹⁵⁶ § 1291 NOZ.

*potřebu uživatele, než jako právo, které by v sobě zahrnovalo též právo brát užítky a poldy věci nebo nárok na výnos z věci včetně nároku na výnos mimořádný.*¹⁵⁷

4.6.1.2.3 Služebnost bytu

Jedná se o služebnost, která může být zřízena jako služebnost užívání nebo požívání. Obecně se ale vychází z § 1297 NOZ, který stanovuje, že je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání. Vždy se však od tohoto mohou smluvní strany odklonit a dohodnout se na tom, že chtějí tuto služebnost zřídit jako služebnost požívání, což jim NOZ umožňuje a připouští.

Pokud se bude jednat o služebnost užívání bytu, a nebude stranami sjednáno jinak, vychází se z úpravy práva užívacího.¹⁵⁸ Oprávněnou osobou ze služebnosti je individuálně určená osoba a může se jednat jak o fyzickou tak i právnickou osobu. Fyzická osoba je oprávněna užívat byt pro svoje potřeby a pro potřeby členů své domácnosti. U právnické osoby se bude jednat o její zaměstnance nebo členy orgánů. Právo služebnosti bytu může být zřízeno jak k celé bytové jednotce, tak třeba k její části. Byt jakožto součást jednotky v rámci bytového spoluvlastnictví je charakterizován v § 1159 NOZ jako prostorově oddělná část domu. A podle § 2236 NOZ se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Může dojít i k ujednání obývání jiného než obytného prostoru. V takovém případě jsou strany vázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.

Účelem služebnosti bytu je, poskytnou právo v daných prostorách bydlet, což mimo jiné zahrnuje také právo na chov domácího zvířete, nesmí tím však dojít k nadměrnému zatížení sousedů nebo vlastníka. Tato služebnost může být sjednána bezúplatně nebo za úplatu, forma úplaty může být přitom jednorázového plnění nebo ve formě pravidelné renty (nájmu). V tomto případě se pak bude

¹⁵⁷ KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 220.

¹⁵⁸ § 1283 – 1284 NOZ.

služebnost užívání bytu svým obsahem blížit k nájmu bytu,¹⁵⁹ tato úprava nájmu bytu je pak dobře využitelná na řadu aspektů služebnosti bytu.

„Oprávněný z věcného břemene může užívat zatíženou věc jen pro sebe a nesmí k užívání věci přibrat jiného; nelze však vyloučit odvozený právní důvod užívání pro manžela oprávněného z věcného břemene, případně pobyt osob, který nemá charakter užívání (návštěva).“¹⁶⁰ Pokud je tato služebnost zřízena jako právo požívání, může oprávněný byt pronajmout a brát užitky (nájemné). Vlastník bytu může volně nakládat se všemi částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje (např. je může užívat sám, nebo je pronajmout).

Vlastník bytu má právo na dohled nad realizací služebnosti a oprávněný mu jej musí umožnit. Vlastník musí oprávněnému předem oznámit návštěvu daných prostor. Omezení vlastníka spočívá v tom, že nesmí zatížit byt takovým způsobem, který by omezoval oprávněného při výkonu jeho práva. Výjimkou je zástavní právo, protože to oprávněného nijak neomezí.

Věcné břemeno bytu nebylo v ObčZ výslovně upraveno, přesto se jednalo o jedno z nejčastěji zřizovaných práv a to v podobě doživotního užívání bytu. Právní úprava ObčZ ponechávala na vůli stran, co bude obsahem věcného břemene bytu. Bylo zde tedy třeba co nejpřesněji vymezit práva a povinnosti mezi oprávněným a povinným. Tedy bylo třeba, ve smlouvách o zřízení věcného břemene bytu třeba přesně specifikovat k jakým místnostem se toto věcné břemeno vztahuje, pokud se vztahuje pouze k některým místnostem v domě, zda a do jaké míry může oprávněný spoluužívat s vlastníkem případně jiné prostory.

¹⁵⁹ § 2235 a násl. NOZ.

¹⁶⁰ Rozsudek Vrchního soud v praze ze dne 29.9.1993, sp.zn. 2 Cdo 54/93 nebo Rozsudek NS ČR ze dne 31.8.2004, sp.zn 22 Cdo 555/2004.

4.6.2 Reálná břemena

Reálná břemena jsou druhým typem věcných břemen v NOZ, jsou upravena v § 1303 – 1308. Rozdíl mezi služebnostmi a reálnými břemeny je ten, že služebnosti zavazovali vlastníka nemovitosti k pasivnímu strpění či zdržení se nějaké aktivity. Reálná břemena jsou oproti tomu závazkem založeným na povinné aktivitě zavázaného. NOZ upravuje reálná břemena jako zvláštní institut z okruhu věcných práv k věci cizí.

Reálná břemena jsou charakterizována svojí dočasností a vykupitelností, zejména však tím, že zavazují vlastníka obtížené věci k nějakému konání (např. udržovat studnu pro jiného vlastníka, pravidelně dodávat jinému zužitelné věci, jako potraviny nebo otop, ale i vzdát se náhrady, jež by jinak vlastníku zatížené věci náležela v přítomnosti nebo budoucnosti apod.)

Funkce reálného břemene je tedy zajišťovací, popř. též realizační. Pokud by nedošlo vlastníkem k plnění povinností vyplývajících z reálného břemene, je zde možnost požadovat nesplněné povinnosti ve formě peněžité náhrady, je možné vést exekuci přímo na zatíženou věc. Může nastat i situace, že vlastník zadrží některou z již splatných dávek – bude tak existovat již splatný dluh, přičemž dojde k převodu zatížené věci. V takovém případě má oprávněný z reálného břemene na vybranou. Buď bude požadovat zaplacení dluhu po bývalém vlastníkovi (s možností vést případně výkon rozhodnutí na celý jeho majetek), nebo bude požadovat splnění po novém vlastníkovi (zde však s možností vést výkon rozhodnutí pouze proti zatížené věci).¹⁶¹

Podle výslovného znění § 1303 může být předmětem reálného břemene pouze věc, která je zapsána ve veřejném seznamu. Zde budou nejčastěji přicházet v úvahu nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, ale může jít i o jiné věci např. ochranné známky, patenty apod. Reálné břemeno je tak z veřejného seznamu zjistitelné. Pro stejné reálné břemeno je možné zatížit i několik věcí, tedy

¹⁶¹ BEZOUŠKA, P., a PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

reálné břemeno může váznout na více zatížených věcech zapsaných do veřejného seznamu, a to ve prospěch jediné oprávněné osoby.¹⁶²

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.¹⁶³

Osoba povinná z reálného břemene je shodně jako u služebností určena vlastnictvím zatížené věci. V § 1307 odst. 1) je stanoveno, že povinností vlastníka zatížené věci je zdržení se všeho, čím by se věc zhoršila k újmě osoby oprávněné z reálného břemene. Z tohoto ustanovení tedy vyplývá, že se vlastník zatížené věci musí o věc náležitě pečovat a bránit zhoršení jejího stavu.

*„Nedostačuje-li věc reálnému břemeni z viny jejího vlastníka nebo pro nedostatek, který vyjde najevo teprve později, tou měrou, jak se mělo při jeho zřízení za to, napraví vlastník tento stav složením jistoty nebo jinak, aby osoba oprávněná z reálného břemene neutrpěla újmu.“*¹⁶⁴ Smyslem tohoto zajištění je zamezení vzniku újmy u oprávněné osoby. Pokud by tedy došlo k utrpění újmy, napraví vlastník tento stav složením jistoty nebo jinak, přičemž alternativa „jinak“ není nikde specifikována. Může nastat situace, že věc zatížená reálnými břemeny nedostačuje bez viny jejího vlastníka, v takovém případě toto ustanovení neukládá vlastníku povinnost učinit nápravu.

V ObčZ nebylo v rámci institutu věcných břemen rozlišováno, zda jde o služebnost nebo reálné břemeno. Jak je uvedené v důvodové zprávě, zákonodárci došli k závěru, že toto nerozdělení není správné. Rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena má své důvody teoretické, historické i praktické. Proto také reálná břemena upravují jako zvláštní věcná práva četné evropské státy.¹⁶⁵ K tomuto vyčlenění vedl i fakt, že v rámci zřizování věcných břemen si smluvní strany sice mohly sjednávat povinnost něco konat, ale nebyla zde zahrnuta i povinnost něco dát (dare).

¹⁶² KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s 310.

¹⁶³ ERHARD, J., *Základní informace o věcných břemenech*. Dostupný z <http://www.advokat-erhard.cz/zakladni-informace-o-vecnych-bremenech>.

¹⁶⁴ § 1307 odst. 2) NOZ.

¹⁶⁵ Důvodová zpráva.

4.6.2.1 Vznik reálných břemen

Co se vzniku reálných břemen týče, tak vznik reálných břemen je upraven obdobně jako u služebností. Lze je tedy zřídit na základě smlouvy, kdy se vyžaduje vždy písemná forma s podpisy stran na jedné listině a zápis do veřejného seznamu. Dále pak pořizováním pro případ smrti, dohodou dědiců o rozdělení pozůstalosti nebo jednostranným právním jednáním ve prospěch jiné své věci. Ke vzniku reálného břemene však může dojít i jinými způsoby, například rozhodnutím orgánu veřejné moci (soudu).

Reálné břemeno může být zřízeno jako časově neomezené či časově omezené. Pokud je však reálné břemeno zřízeno bez časového omezení, je třeba vždy sjednat jeho vykupitelnost (tj. podmínky, resp. peněžitá částka, kterou se vlastník zatížené věci z reálného břemene vykoupí, tj. zbaví se své povinnosti).

Reálná břemena nelze vydržet, postrádají zvláštní ustanovení, které by jejich držbu a vydržení umožňovalo. Je to dáno jejich výrazným potenciálem zásahu do vlastnického práva dočasného vlastníka zatížené věci.¹⁶⁶

4.6.2.2 Zánik reálných břemen:

Podle § 1308 NOZ pro zánik reálných břemen platí ustanovení o zániku služebností. Navíc lze vyvolat zánik reálného břemene i vykoupěním.

¹⁶⁶ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s.

4.7 Úprava věcných břemen v italském Codice Civile:

Tato právní úprava obsahuje velice podobná ustanovení jako NOZ. Problematika věcných práv k věci cizí je v italském Codice Civile (dále jen „CC“) poměrně rozsáhlá, kasuistická, avšak striktně vychází z principů římského práva, je logicky uspořádaná a nevykazuje nesrovnalosti. Italská teorie charakterizuje věcná práva k věci cizí jako tzv. „práva váznoucí na věci“, takže převodem věci nezanikají, ale převádí se zároveň s ní. Co se týče věcných práv spojených s určitou osobou, zanikají nejpozději její smrtí. Výčet věcných práv je uzavřený, nelze je tedy ujednáním stran rozšiřovat.

Ohledně samotného srovnání s NOZ, je zde třeba rozdíl u vzniku věcného břemene zápisem do veřejného seznamu. Zatímco podle NOZ dojde ke vzniku okamžikem zápisu do veřejného seznamu. CC je nutno rozlišovat situaci, ve které právo zapsáno bylo do katastru nemovitostí a situaci, ve které k zápisu nedošlo. Pokud právo odpovídající věcnému břemeni bylo zapsáno do katastru, právo tím okamžikem platně vzniklo a namítat jej mohou třetí osoby. Naopak v případě chybějícího zápisu v katastru, právo se stává tzv. neoponovatelné nabyvatelem sloužícího pozemku, avšak k jeho vzniku dojde.

Další změnou v italském právu je to, že všechny druhy věcných břemen lze zřídit pouze k pozemkům. Věcná břemena patřící určité osobě italské právo v podstatě nezná, v tomto směru jsou nahrazena věcnými právy k věci cizí týkající se práva požívacího, užívacího a bydlení. CC se tedy drží zřízení věcných břemen pouze k nemovitostem, zbytečně stav nekomplikuje a pro věci movité využívá jiných institutů.¹⁶⁷

¹⁶⁷ RYDLOVÁ N., *Obchodní právo č. 11/2009*, str. 2 – 7 „Věcná břemena jako právo k věci cizí dle návrhu nového Občanského zákoníku a italského Codice Civile – komparace.“

4.8 Úvahy de lege ferenda

Pokud se podíváme na samotnou úpravu věcných břemen, předešlá právní úprava ObčZ byla velice stručná, neboť byla upravována pouze ve třech paragrafech. Naopak úprava v NOZ by se nám na první pohled mohla zdát zbytečně podrobně rozsáhlá. Právní úprava věcných břemen je zde rozvedena do padesáti dvou paragrafů. Jsem toho názoru, že je to úprava správná a nezbytná. Tato podrobnější úprava věcných břemen bude ku prospěchu, zejména právně nevzdělané či méně vzdělané veřejnosti. Je pravdou, že je k dispozici rozsáhlá judikatura, nicméně s touto judikaturou je schopen cíleně pracovat spíše právně vzdělaný člověk, a nikoliv tedy každý. Rozsáhlejší a tedy podrobnější úprava, tak zcela jistě pomůže i běžnému člověku orientovat se v oblasti věcných břemen a jejich řádné aplikace do běžného života. NOZ jim dává návod, jaká věcná břemena mohou vzniknout, jakým způsobem a jak mají postupovat.

Samotná struktura věcných břemen je v NOZ přehledná. Jako vadu na její přehlednosti však považuji v právní úpravě uváděné nešťastné rozdělení služebností na pozemkové a osobní. „*Pododdíl 4 nese název „Některé pozemkové služebnosti“ a pododdíl 5 má název „Uživací právo“.* Myslím, že daleko vhodnější by bylo označit tento pododdíl názvem „*Některé osobní služebnosti*“. *Bez správného nadpisu pododdílu 5 tak uniká logické rozdělení služebností na pozemkové a osobní.*“¹⁶⁸ Jsem stejného názoru.

Z jazykové úpravy věcných břemen, je patrné, že bylo vycházeno z předešlé právní úpravy, zejména z OZO. Je zde tak spousta staročeských výrazů. Zde může nastat problém z jejich správním pochopením zejména laickou veřejností.

NOZ mění zavedenou terminologii a i když je prezentován jako zákoník, který má sloužit lidem může být tato terminologie mnohdy matoucí (např. mění zavedený termín právní úkon na právní jednání, které nemá žádné rozumné odůvodnění. „*Termín právní úkon byl do zákona převzat před šedesáti lety ze slovenštiny při unifikaci československého práva. Je to termín, který se zcela přirozeně stal součástí českého jazyka i české právní terminologie, má své jasné*

¹⁶⁸ UHLÍŘ, D., *První zkušenosti s novým občanským zákoníkem*. Bulletin advokacie. 2014. č. 7 – 8.

definice a vysvětluje ho rozsáhlá judikatura. Znovuzavedení terminologie OZO má matoucí účinek. V běžné češtině označuje slovo jednání probíhající proces, nikoli ukončený právní akt“¹⁶⁹.

NOZ obnovuje některé staronové instituty (např. právo pastvy, služebnost stezky, průhonu a cesty, služebnost okapu, atd.), které mohou z pohledu 21. století působit zastarale. Mezi laickou, ale i odbornou veřejností může vznikat názor, že takováto právní úprava v NOZ je zbytečně rozsáhlá, a že by některé instituty nemusely být jeho součástí. Takovým příkladem může být již výše zmíněné právo pastvy. Zda je či není třeba na něj v zákoně pamatovat. NOZ, i bez konkrétně vymezeného práva pastvy, přeci umožňuje, aby se např. vlastník stáda krav dohodl s vlastníkem pozemku na pastvě svého stáda na jeho pozemku. Já osobně se s tímto názorem neztotožňuji. Vzniklé právo pastvy může být finančně méně náročné pro malého zemědělce oproti pronájmu pastviny a stejně tak může umožnit vlastníkovu pastviny dále užívat.

Zvolený rozsah a úpravu věcných břemen považuji za správnou a nezbytnou. Konkrétní výčet je podpůrným vodítkem pro správné posouzení obsahu a rozsahu věcných břemen. Zcela jistě se pozitivně projeví i v rozhodovací soudní praxi. Institut věcných břemen, tak jak je pojat, napomáhá přiblížení NOZ široké veřejnosti, jejich potřebám a zvyšuje jejich právní jistotu. Pokud se v rámci života NOZ ukáže nějaký institut za zbytečný či nedostatečný, bude na to zákonodárce zcela jistě reagovat. Na takovéto závěry, je s ohledem na relativně krátkou dobu účinnosti NOZ, zatím brzo.

¹⁶⁹ UHLÍŘ D., „Proč neschválí nový občanský kodex“. zdroj: <http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6627> (20.3.2016).

5 Závěr

Tématem diplomové práce bylo srovnání dvou právních úprav a to ObčZ a NOZ. Právní úprava věcných břemen se v NOZ vrátila dělením k občanskému zákoníku z roku 1811. Právě OZO se vyznačovalo svojí rozsáhlou úpravou služebností a jako první se na Našem území začal zabývat i reálnými břemeny. Oproti ObčZ tedy došlo k opětovnému rozdělení na služebnosti a reálná břemena, která jsou v zákoníku začleněna pod společný název „věcná břemena“.

Vrátíme-li se k právní úpravě věcných břemen v NOZ, již na první pohled je patrné, že úprava věcných břemen je oproti ObčZ daleko rozsáhlejší. ObčZ upravoval věcná břemena ve třech paragrafech. NOZ je upravuje v padesáti dvou paragrafech, z toho reálným břemenům věnuje šest paragrafů.

Z vymezujícího ustanovení zmizel pojem nemovitá věc, dříve bylo možné zatížit věcným břemenem pouze nemovité věci, s platností NOZ je dána možnost, zřídit věcné břemeno i k věcem movitým.

Změn týkajících se obsahu a rozsahu věcných břemen bylo několik. NOZ nově zavádí podpůrná vodítka, pro posouzení sporného rozsahu a obsahu věcných břemen. Jedním z vodítek je, pokud není obsah nebo rozsah služebnosti dostatečně určen, posuzuje se podle místní zvyklosti.¹⁷⁰ Pokud nelze užít místních zvyklostí je rozsah nebo obsah věcných břemen spíše menší než větší. Tato vodítka nám spolu se zákonným výčtem služebností dává nástroj, podle kterého lze neupravenou služebnost definovat tak, aby byl její obsah a rozsah dostatečný. Dostává se nám tak větší právní jistoty a nemusíme se proto tolik obávat smluvní volnosti.

Další změnou je ustanovení míry služebnosti. Úprava v ObčZ neobsahovala míru služebnosti. Tato míra služebnosti udává intenzitu a častost využívání služebností s tím, že není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku.

Co se týká ochrany práv ze služebností. NOZ přímo v ustanovení týkajícího se věcných břemen odkazuje, jaká ustanovení se použijí ochraně

¹⁷⁰ Ustálený způsob chování v určitém místě a čase.

služebnosti. ObčZ také umožňoval ochranu věcných břemen, ale neobsahoval žádné konkrétní ustanovení, kterými by odkazoval na způsoby ochrany věcných břemen.

Jak v ObčZ tak v NOZ bylo možné zatížit služebnou věc více služebnostmi, které nemusely být zřízeny pro tentýž subjekt. Ovšem z pohledu ObčZ neměl oprávněný ze staršího věcného břemene žádnou výslovně zakotvenou ochranu v případě, že by mu na právu odpovídajícímu věcnému břemeni vznikla újma. Ta přišla až s NOZ, kterým právo straší, nesmí utrpět újmu právem pozdějším.¹⁷¹

Úprava vzniku věcných břemen se oproti NOZ nedočkala významných změn. Přibyl několik novinek týkajících se způsobů vzniku věcných břemen a u některých způsobů vzniku došlo ke změnám.

Úprava ObčZ umožňovala vznik závětí a během dědického řízení. NOZ tento způsob upravil tak, že zavedl nový pojem „pořízení pro případ smrti“, pod který zahrnul závět, dědickou smlouvu nebo dovětek. Došlo tedy k vypuštění odkazu na dědické řízení, nicméně i nadále NOZ umožňuje vznik služebnosti uzavřením dohody v průběhu dědického řízení.¹⁷² Dovětek a dědická smlouva jsou nové instituty, které v ObčZ nebyly upraveny a jimiž lze nově zřídit věcné břemeno.

Větší změnou je možnost zřídit tzv. vlastníkovu služebnost, díky které odpadnou případné komplikace, kdy vlastník nemá ke druhému pozemku jiný přístup než cestou přes první pozemek a ten prodává (dříve by to musel řešit několika smlouvami).

Přibyla možnost, aby služebnost měla povahu veřejného statku. Jde o novinku oproti ObčZ. Veřejným statkem se rozumí věc, která slouží k obecnému užívání.

U institutu vydržení přibyla oproti ObčZ možnost tzv. mimořádného vydržení. Mimořádné vydržení umožňovalo vydržení bez prokázání právního

¹⁷¹ § 1266 NOZ „K věci lze zřídit i několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším.“

¹⁷² § 1696 odst. 2 NOZ.

důvodu, ale nesměl být prokázán nepoctivý úmysl. Vydržecí doba byla v tomto případě dvakrát delší, než je jinak zapotřebí.

Ani u zániku věcných břemen se právní úprava od NOZ tolik neliší, ale i zde je opět několik změn. Jedna se týká zánikem služebnosti splynutím, ObčZ totiž tuto možnost neupravoval, nicméně Ústavní soud dospěl k závěru, že i když ObčZ toto neupravoval, neznamenalo to, že tímto způsobem v praxi nemůže věcné břemeno zaniknout.¹⁷³

Jistá odchylka nastala u zániku věcného břemene splynutím. ObčZ umožňoval zánik věcného břemene splynutím¹⁷⁴. Vyplývalo to z analogie ustanovení § 584 ObčZ. NOZ sice také upravuje institut splynutí, ale ten se již nedá analogicky použít na věcná břemena. Je to dáno tím, že § 1301 NOZ upravuje, že spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.

Přejdeme-li k samotnému dělení. Kromě rozdělení na služebnosti a reálná břemena, došlo u služebností k jejich demonstrativnímu výčtu. Služebnosti se dále dělí na pozemkové a osobní. Velká část úpravy těchto služebností vychází z OZO. NOZ kromě jiného, dává smluvním stranám těmito služebnostmi návod, při vytváření a uzavírání dohod o služebnostech a reálných břemenech, které nejsou zákoníkem upraveny.

Podíváme-li se na pozemkové služebnosti inženýrské sítě a rozlivu, tyto dvě služebnosti tvoří tzv. dvoukolejnost právní úpravy. NOZ obsahuje úpravu těchto služebností s pohledu práv soukromoprávních a úprava veřejnoprávní je v předpisech z oblasti státní správy. Dostává se nám zde tedy možnosti volby a vzniká nám možnost uzavřít smlouvu, která postihuje širší okruh problémů a mohla by tedy lépe vyhovovat ochraně práv obou stran.

Zařazením služebností právo na vodu, na svod dešťové vody a okapu do NOZ je zřejmé, že si NOZ všímá vody ve větším množství souvislostí, aniž se

¹⁷³ Nález Ústavního soudu ze dne 13.10.2004, sp.zn. III. ÚS 104/04.

¹⁷⁴ „Splynutím se rozuměl stav, kdy v jediném subjektu dojde ke spojení práva odpovídajícího věcnému břemenu a povinnosti z věcného břemene.“

dotýká působení vodního zákona¹⁷⁵, a to především ve vazbě na sousedská práva¹⁷⁶, která jsou také novinkou NOZ.

Zůstaneme-li u vodních služebností, na jejich zařazení do NOZ má i zásluhu Ministerstvo zemědělství, které dalo podnět na doplnění služebnosti rozlivu.

Do NOZ se vrací služebnosti stezky, průhonu a cesty, kdy toto je odůvodněno jejich přetrvávající tradicí zejména na venkově. Změnou oproti ObčZ je institut „nezbytné cesty“ ten byl za platnosti ObčZ upraven jako druh věcného břemene cesty pro vlastníka stavby. V NOZ tento institut také existuje, ale již není řazen pod věcná břemena ale pod díl 3. vlastnictví.

Osobní služebnosti ObčZ neupravoval, ačkoli u práva užívání se jednalo o jedno z nejčastěji zřizovaných věcných břemen jeho platnosti.

Reálná břemena a jejich úprava je v NOZ zcela nová. Je rozdělena do šesti paragrafů, které obsahují jednak základní charakteristiku reálných břemen, ale také jejich druh a způsob výkonu. Vznik a zánik těchto věcných břemen se řídí obdobně jako u služebností. K tomuto vyčlenění a zavedení nové právní úpravy vedlo to, že ObčZ sice nerozlišoval mezi služebností a reálným břemenem a smluvním stranám dával volnost při zřizování věcných břemen. Problém byl ovšem takový, že smluvní strany v rámci smluvního zřizování sice mohly sjednávat povinnost něco konat, ale nebyla zde zahrnuta i povinnost něco dát.

Ohledně odpovědi na otázku postavení dosavadní judikatury, toto není až tak jednoznačné. Řada věcných břemen, které nebyly v ObčZ upraveny, ale běžně se používali, měli ustálenou judikaturu. Ve většině případů se tato judikatura dá aplikovat i na služebnosti podle NOZ, ale může nastat pár případů, kdy judikatura došla k jinému výkladu, než je tomu dáno v ustanoveních NOZ. Další problém by mohl nastat u služebností (opora cizí stavby apod.), které nebyly ani běžně uzavírané za platnosti ObčZ, a ke kterým neexistuje novější judikatura. Je ovšem otázkou, do jaké míry budou tyto staronové služebnosti využívány.

¹⁷⁵ Zákon č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁶ § 1013 a násl. NOZ.

Úplným závěrem bych jen dodal, že institut věcných břemen je hojně využíván i v dnešní době a skoro každý člověk se s ním za svůj život setká. O tomto vypovídá i fakt, že věcná břemena mají velmi rozsáhlou judikaturu.

Pokud jde o hypotézu, zda byla rekodifikace věcných břemen potřebná, tak ta se potvrdila. Právní úprava věcných břemen je přehlednější, rozsáhlejší a již samotnou úpravou řeší některé problémy, které by mohli nastat. Nevyvarovala se určitých chyb, ale jinak je z celkového pohledu přínosem.

Cizojazyčné resumé

The topic of this dissertation is the comparison of the institute of easements between two Civil Codes. Concretely act 89/2012 Sb. and act 40/1964 Sb.

In the introduction, we define the term “easements”, the division into servitudes and real easements. Due to the long history of easements, we dedicate the first part to the historical development of this institute. In the chapter “easements”, we focus on the forms of appearances and disappearances of servitudes and real easements. Afterwards we analyse in details the types of servitudes, which are a new thing in the Civil Code. These servitudes are divided into land and personal.

The goal of this work is that the reader gains an overview of this institute from the viewpoint of the new Civil Code and to point out to the differences from the Civil Code that was previously valid.

The institute of easements is widely spread in our times and almost every person meets it in their life. This fact that easements have such a spread judicature further proves the point. In this dissertation, we operated with the hypothesis that a recodification of the easements was necessary – this hypothesis was confirmed. The legislation of easements is synoptic, wider and already with the legislation itself, some potential problems are solved beforehand. It didn't avoid certain errors, but otherwise it brings a positive contribution in general.

Seznam použité literatury

Knížní

KABELKOVÁ, E., *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 344 s. ISBN 978-80-7400-461-2.

BĚLOHLÁVEK, A.J., ČERNÝ, F., JUNGWIRTHOVÁ, M., KLÍMA, P., PROFELDOVÁ, T., ŠROTOVÁ, E., *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 830s. ISBN 978-80-7380-413-8.

BRADÁČ, A. FIALA, J. HÁBA, J. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4.

SPÁČIL, J., *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2012. ISBN 978-80-7357-880-0.

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.

BEZOUŠKA, P., a PIECHOWICZOVÁ, L., *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. ISBN 978-80-7263-819-2.

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

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 228 s. ISBN 978-80-7478-936-6.

ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M., NOVOTNÝ, P., a KEDROŇOVÁ, K., *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2014. ISBN 978-80-247-5166-5.

TAUCHEN, J., SCHELLE, K., a HORÁLEK, V., *Encyklopedie pojmů nového soukromého práva*. 2. vyd. Praha: Linde, 2014. ISBN 978-80-7201-948-9.

KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M., *Římské právo*. 2. Vydání. Praha, C. H. Beck 1995 386 s. ISBN 80-7179-031-1.

Časopisecká

UHLÍŘ, D., „První zkušenosti s novým občanským zákoníkem.“ Bulletin advokacie. 2014. č. 7 – 8.

RYDLOVÁ NINA, „Věcná břemena jako právo k věci cizí dle návrhu nového Občanského zákoníku a italského Codice Civile – komparace.“ Obchodní právo č. 11/2009, str. 2 – 7

KŘEČEK, S. „Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku.“ Bulletin advokacie. 2008. č. 9.

Zákony

Zákon č. 141/1950 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 946/1811 Sb.z.s., Císařský patent – Obecný občanský zákonník rakouský obecný zákon občanský (codexis advokacie).

Zákon č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád (o.s.ř.).

Zákon č. 256/2013 Sb. zákon o katastru nemovitostí.

Zákon č. 99/2004 Sb., o rybářství, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

Zákon č. 183/2006 Sb. stavební zákon.

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

Soudní rozhodnutí

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12.8.2008, sp.zn. 22 Cdo 2231/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.5.2009, sp.zn. 22 Cdo 5342/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.6.2010, sp.zn. 30 Cdo 2218/2009.

Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 17.12. 1985, sp.zn. Cpj 312/85.

Rozsudek NS ČR ze dne 20.12.2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

Usnesení NS ČR ze dne 30.8.2006, sp. zn. 22 Cdo 1993/2005.

Rozsudek NS ČR ze dne 15.1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.2.2009, sp.zn. 22 Cdo 60/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.1.2001, sp.zn. 22 Cdo 1665/99.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10.5.2005, sp.zn. 22 Cdo 2395/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.11.2009, sp.zn. 22Cdo 3619/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2.2.2010, sp.zn. 22 Cdo 82/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.1.2004, sp.zn. 22 Cdo 1564/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.11.2006, sp.zn. 22 Cdo 431/2006.

Rozsudek NS ČR ze dne 7.5.2000, sp. zn. NS 22 Cdo 1843/2000.

Rozsudek NS ČSR ze dne 3. 10. 1931, sp. zn. R I 613/31 (Vážný 11053).

Rozhodnutí NS ČSR, sp.zn. Rv I 873/29 (Vážný 9762).

Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 60/2008 (C 6818).

Nález Ústavního soudu ze dne 13.10.2004, sp.zn. III. ÚS 104/04.
Nález Ústavního soudu sp.zn. Pl. ÚS 41/97.
Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 6.6. 2005 sp.zn. 33 Ca 24/95 (Rc 43/1996).
Rozhodnutí NS ČSR z 26.1. 1927, sp.zn. R II 444/26 (Vážný 6749).
Rozsudek Vrchního soud v praze ze dne 29.9.1993, sp.zn. 2 Cdo 54/93.
Rozsudek NS ČR ze dne 31.8.2004, sp.zn 22 Cdo 555/2004.
Vážný 3130, codexis advokacie.
Vážný 10.621, codexis advokacie.

Ostatní

Nový občanský zákoník - Důvodová zpráva - konsolidovaná verze k 1.3.2012
Zdroj: Ministerstvo spravedlnosti

ACHOUR A HÁJEK, „Nová právní úprava věcných břemen“, Dostupný z:
www.achourhajek.com/resources/files/vecna_bremena.pdf (1.3.2016)

<http://www.epravo.cz/top/clanky/nektere-prakticke-otazky-obsahu-vzniku-zmeny-a-zaniku-vecnych-bremen-74849.html> (1.3.2016)

ERHARD, J., Základní informace o věcných břemenech. dostupný z
<http://www.advokat-erhard.cz/zakladni-informace-o-vecnych-bremenech>
(1.3.2016)

UHLÍŘ D., „Proč neschválí nový občanský kodex“ dostupný z:
<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6627> (20.3.2016)
Advokátní program Codexis advokacie