

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Diplomová práce

Věcná břemena a právní úprava sousedských vztahů

Zpracoval: Šimon Hájek

Plzeň 2019

## **Prohlášení**

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

Praha, březen 2019

.....  
Šimon Hájek

## **Poděkování**

Děkuji Mgr. Milanu Hradcovi, Dr., že kdykoliv jsem ho požádal o pomoc, vyšel mi ochotně vstříc. Dále bych rád poděkoval i své rodině a blízkým za podporu po celou dobu studia.

# Seznam použitých zkratek

**energetický zákon** – zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů

**lesní zákon** – zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů

**NOZ** – nový občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**OZO** – obecný zákoník občanský – císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský

**SOZ** – starý občanský zákoník – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

**vodní zákon** – zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů

**zákon o elektronických komunikacích** – zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů

**zákon o ochraně přírody a krajiny** – zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

**zákon o ochraně zemědělského půdního fondu** – zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

**zákon o státní památkové péči** – zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

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

# Obsah

<b>1. Úvod.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Vymezení pojmu věcných břemen.....</b>	<b>2</b>
2.1. Věcná břemena v systému práva .....	3
2.1.1. Absolutní majetková práva.....	3
2.1.2. Věcná práva k cizím věcem.....	4
2.2. Věcné břemeno jakožto právní vztah .....	5
2.2.1. Subjekty věcných břemen .....	5
2.2.2. Obsah věcných břemen .....	6
2.2.3. Předmět věcných břemen .....	9
2.3. Věcná břemena <i>in rem</i> a <i>in personam</i> .....	10
2.3.1. Věcná břemena <i>in rem</i> .....	11
2.3.2. Věcná břemena <i>in personam</i> .....	12
2.4. Rozdělení věcných břemen.....	12
2.4.1. Reálná břemena .....	13
2.4.1.1. Délka trvání reálných břemen .....	13
2.4.1.2. Vykupitelnost .....	14
2.4.1.3. Plnění povinného z reálných břemen .....	15
2.4.2. Služebnosti .....	17
2.4.2.1. Vlastníková služebnost .....	18
<b>3. Vznik, změna a zánik věcných břemen .....</b>	<b>20</b>
3.1. Vznik věcných břemen .....	20
3.1.1. Vznik reálných břemen .....	20
3.1.1.1. Vznik na základě právního jednání.....	21
3.1.1.2. Vznik jiným způsobem, než právním jednáním.....	22
3.1.2. Vznik služebností .....	22
3.1.2.1. Nabytí služebnosti smlouvou .....	23
3.1.2.2. Nabytí služebnosti pořízením pro případ smrti.....	24
3.1.2.3. Nabytí služebnosti vydržením.....	25
3.1.2.4. Nabytí služebnosti ze zákona a rozhodnutím orgánu veřejné moci           27	
3.2. Změna věcných břemen.....	28
3.2.1. Změna v subjektu věcných břemen .....	28
3.2.2. Změna obsahu věcného břemene .....	29

3.2.3.	Změna v předmětu věcného břemene.....	30
3.3.	Zánik věcných břemen.....	31
3.3.1.	Zvláštní ustanovení o zániku věcných břemen.....	31
3.3.2.	Zánik věcného břemene promlčením .....	33
<b>4.</b>	<b>Vymezení pojmů sousedských vztahů .....</b>	<b>35</b>
<b>5.</b>	<b>Historie sousedských práv .....</b>	<b>37</b>
5.1.	Sousedské vztahy v římském právu.....	37
5.1.1.	Služebnosti v římském právu .....	38
5.1.2.	Reálná břemena v římském právu .....	39
5.2.	Sousedské vztahy v obecném zákoníku občanském.....	40
5.3.	Sousedské vztahy v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. ....	40
<b>6.</b>	<b>Současná úprava sousedských práv .....</b>	<b>42</b>
6.1.	Omezení vlastnického práva.....	42
6.2.	Imise .....	43
6.3.	Věcná břemena v sousedských vztazích.....	45
<b>7.</b>	<b>Druhy zásahů do sousedských práv .....</b>	<b>47</b>
7.1.	Jednotlivé druhy nepřímých imisí .....	47
7.2.	Včely.....	49
7.3.	Stromy.....	50
7.4.	Ohrožení sousedova pozemku a stavby.....	51
7.5.	Rozhrady.....	51
7.6.	Vstup na sousedův pozemek.....	52
<b>8.</b>	<b>Ochrana sousedských práv .....</b>	<b>54</b>
8.1.	Svépomoc .....	54
8.2.	Správní orgány a přestupky .....	54
8.3.	Soudní ochrana sousedských práv .....	55
8.4.	Ochrana práva ze služebnosti .....	56
<b>9.</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>58</b>
	<b>Cizojazyčné resumé.....</b>	<b>59</b>
	<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>60</b>

# 1. Úvod

Věcná břemena jsou institutem, věcných práv k věci cizí, s dlouhou historií. Jedná se o právní vztah, kdy vlastník věci (typicky nemovitě) je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, něco konat nebo něco dát, ve prospěch jiné věci či ve prospěch konkrétní osoby. Využití tohoto institutu, především v oblasti sousedských vztahů, může být nanejvýš vhodné. Tento institut totiž umožňuje, že úprava vzájemných vztahů nebude zavazovat jen konkrétně vymezené osoby, které si takovou úpravu sjednají, ale i jejich právní nástupce, což může velmi účinně předcházet konfliktům a sporům, které by jinak mezi sousedy mohly vznikat.

Úprava věcných břemen doznala určitých změn po přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tento zákoník se mnohem výrazněji věnuje nejen věcným břemenům, ale i ostatním věcným právům k věci cizí. Jelikož autor složil na právnické fakultě Masarykovy university v Brně zkoušku z občanského práva ještě za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., neodpustil si v některých kapitolách porovnání staré a nové úpravy věcných břemen. S účinností občanského zákoníku z roku 2012, se věcná břemena opět rozdělila na služebnosti a reálná břemena. Pojem služebnost se tak navrací do právního řádu České republiky. Úpravu věcných břemen ale nalezneme i v jiných zákonech, než jen v občanském zákoníku, je však pravdou, že máme-li na věcná břemena nahlížet skrze optiku sousedských vztahů, bude se jednat převážně o jejich soukromoprávní úpravu v novém občanském zákoníku.

V neposlední řadě je práce věnována i právní úpravě sousedských vztahů. Avšak s ohledem na to, o jak obsáhlé téma se jedná, bude o právní úpravě sousedských vztahů pojednáno jen velmi obecně a konkrétnějších zmínek se dočkají pouze ve vztahu k věcným břemenům.

## 2. Vymezení pojmu věcných břemen

Vlastnické právo je právem absolutním působícím proti všem ostatním osobám (*erga omnes*), což znamená, že vlastník věci má právo danou věc držet (*ius possidendi*), právo věc užívat a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*) a právo s věcí nakládat (*ius disponendi*), pokud mu to zákon nezakazuje. Všechny ostatní subjekty jsou povinny nerušit vlastníka věci ve výkonu jeho vlastnického práva, pokud jim to zákon výslovně nedovoluje.<sup>1</sup> To značí, že známe i některá subjektivní práva, jež dovolují určitým způsobem užívat cizí věc, takováto práva se nazývají věcná práva k věci cizí, mezi něž se řadí i věcná břemena.<sup>2</sup>

Na pojem věcné břemeno lze nahlížet ze dvou pohledů. Z pohledu objektivního práva se jedná o právní institut, který tvoří soubor norem. Tyto normy omezují vlastníka věci tak, že je nucen něco konat, něco trpět a něčeho se zdržet.<sup>3</sup> V subjektivním smyslu je pak na věcné břemeno nahlíženo jako na povinnost určitého subjektu, tedy konkrétně vlastníka věci něco konat, něco trpět a něčeho se zdržet.

I neprávnik z jazykového výkladu slova „břemeno“ jasně pozná, že se jedná o nějaké zatížení, které daný subjekt musí nést. V tomto případě se jedná o omezení vlastnického práva, a to ve prospěch dalších osob, které jsou odlišné od osoby vlastníka. Subjekt, který je z věcného břemene oprávněn, tak může využít cizí věci, a na druhé straně vlastník věci je povinen takovéto jednání, ať už svým konáním či nekonáním, umožnit.

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. definoval věcná břemena ve svém § 151n 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.*“<sup>4</sup> Výkon práva odpovídající věcnému břemeni obvykle není jednorázový (s výjimkou některých reálných břemen),

<sup>1</sup> KRATOCHVÍL, Z. *Obecné pojetí vlastnického práva*. 2008. 159 s. Rigorózní práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Oponenti: Ludvík David. Jiří Handlar. s. 39

<sup>2</sup> Články. *Epravo.cz*: Věcná břemena [online]. ©2001 EPRAVO.CZ. [Cit. 19.02.2019]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vecna-bremena-7361.html>

<sup>3</sup> HENDRYCH, D. a kolektiv. *Právnický slovník*. 3. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1481 s. ISBN 978-80-7400-059-1. str. 1216

<sup>4</sup> Ustanovení § 151n odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník



naopak důležitým poznávacím znakem takovýchto práv je jejich opakující se výkon či přímo trvalá povaha.

V podstatě celý NOZ je inspirován vládním návrhem občanského zákoníku z r. 1937, nejinak je tomu u úpravy věcných břemen, kdy tato je v podstatě z vládního návrhu z r. 1937 převzata. Právní úprava v NOZ již nijak nedefinuje relativně mladý pojem „věcná břemena“, který byl jako sjednocující termín poprvé použit v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb., ale navrací se ke klasickému rozdělení na služebnosti a reálná břemena.<sup>5</sup>

## 2.1. Věcná břemena v systému práva

### 2.1.1. Absolutní majetková práva

Právní teorie rozlišuje mezi právy absolutními a relativními. Absolutní práva nezakládají právní vztah k nějaké určité osobě, ale paušálně působí vůči všem (*erga omnes*). Dle NOZ jsou věcná břemena vymezena v § 1257 až § 1308. Věcná břemena jsou v NOZ zařazena do druhého oddílu pod část třetí: **Absolutní majetková práva**, hlavu II: Věcná práva a díl 5: Věcná práva k cizím věcem.<sup>6</sup> Mezi absolutní majetková práva patří věcná práva (ať už k věci vlastní nebo cizí)<sup>7</sup> a právo dědické.<sup>8</sup> Obecně také platí, že jen zákon může stanovit, jaká majetková práva jsou absolutními majetkovými právy, NOZ proto taxativním výčtem vyjmenovává absolutní majetková práva, která nelze nad rámec tohoto zákona rozšiřovat, jedná se o tzv. numerus clausus.<sup>9</sup>

Opak absolutních práv působících vůči všem jsou práva relativní, ta působí pouze mezi konkrétně určenými smluvními stranami (*inter partes*). Můžeme tedy říci, že v občanskoprávních vztazích jsou absolutní práva zastoupena právy věcnými a relativní práva právy závazkovými.

---

<sup>5</sup> KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2. Str. 9

<sup>6</sup> Ustanovení § 976 a násl. zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>7</sup> Ustanovení § 979 a násl., zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>8</sup> Ustanovení § 1475 a násl. zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>9</sup> KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. 320 s. ISBN 978-80-7380-516-6. Str. 140-141.

Je třeba zdůraznit, že porušením absolutního práva vzniká vždy právo relativní. Porušením práva konkrétní osobou vzniká právní vztah mezi jasně vymezenými subjekty, a to subjektem rušitele a subjektem, kterému svědčilo porušené absolutní právo. Jak vyplývá z judikatury NS týkající se věcných práv, aktivně legitimován k podání věcné žaloby, na ochranu vlastnického práva je pouze vlastník věci.<sup>10</sup> „*Ochrany svého vlastnického práva se může domáhat pouze on; toto právo není převoditelné na jiné osoby, a takové osoby, které nejsou vlastníky věci, tedy nemohou podat žalobu na ochranu vlastnictví jiného svým jménem. Připustit v občanskoprávních vztazích podobný postup by znamenalo popřít smysl ochrany vlastnického práva jako věcného práva absolutní povahy, působícího vůči všem ostatním subjektům univerzálně.*“<sup>11</sup>

### 2.1.2. Věcná práva k cizím věcem

„Věcná práva k věcem cizím (iura in re aliena) jsou práva, jejich obsahem jsou určitá oprávnění konkrétního subjektu k věcem, ohledně nichž daný subjekt nedisponuje vlastnickým právem. Taková osoba tak prostřednictvím věcného práva k věci cizí získá částečné panství nad věcí, resp. část oprávnění, jež by jinak náležela vlastníkovvi, který je naopak v nakládání se svým majetkem v rozsahu existujícího práva k věci cizí vyloučen, resp. omezen.“<sup>12</sup>

Mezi věcná práva k cizím věcem řadí NOZ mimo věcných břemen také právo stavby, zástavní právo včetně podzástavního práva a zadržovací právo. Právo stavby se věcným břemenům velmi podobá, jelikož i u něj jde o užívání nemovité věci subjektem odlišným od osoby vlastníka. Naopak právo zástavní, právo podzástavní a právo zadržovací jsou zcela odlišná od práv odpovídající věcným břemenům, kdy tato práva se využívají především k zajištění závazků. Práva odpovídající věcným břemenům jsou tedy, jak již bylo řečeno výše, řazena k absolutním majetkovým právům, ačkoliv ne všichni s takovýmto jednoznačným závěrem souhlasí.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. 320 s. ISBN 978-80-7380-516-6. Str. 13-30.

<sup>11</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.01.2003, sp. zn. 28 Cdo 2368/2002.

<sup>12</sup> HURDÍK, J. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-377-3. Str. 233.

<sup>13</sup> FIALA, J. *Věcná břemena*. Univerzita J. E. Purkyně v Brně: 1988. str. 77 až 82

## 2.2. Věcné břemeno jakožto právní vztah

Věcné břemeno odpovídá obvyklému právnímu vztahu mezi nejméně dvěma subjekty, které mají mezi sebou navzájem určitá subjektivní práva a povinnosti. Vznik takového právního vztahu je vázán na určitou právní skutečnost, jako je např. uzavření smlouvy či pořízení pro případ smrti. Jelikož se v případě věcných břemen jedná o právní vztahy jako vystřížené z učebnic teorie práva, lze i u nich rozlišit všechny prvky právního vztahu, tedy subjekty, obsah a předmět právního vztahu.<sup>14</sup>

### 2.2.1. Subjekty věcných břemen

Jelikož věcné břemeno je právním vztahem, je zřejmé, že musí mít minimálně dva subjekty. Obecně můžeme právní vztahy dělit na *dvoustranné* a *vícestranné*, stejně tomu je i u věcných břemen, kdy obvykle má právní vztah věcného břemene dvě strany, avšak je možné se setkat i s vícestrannými právními vztahy věcných břemen. Jiným případem je pak možnost plurality subjektů právního vztahu věcného břemene na jedné ze stran, obou stranách, popřípadě u vícestranných právních vztahů věcného břemene, na všech jeho stranách.<sup>15</sup>

Subjekty u právního vztahu věcného břemene rozlišujeme dva, jeden je subjektem povinným a druhý je subjektem oprávněným. Jako povinný subjekt vystupuje v právním vztahu věcného břemene vždy vlastník věci, jež je věcným břemenem zatížena, jak nám ostatně nejlépe popisuje § 151n odst. 1. SOZ ve své první větě.<sup>16</sup> Povinným subjektem může být fyzická osoba, právnická osoba, stát i územně samosprávný celek, a to v případě, pokud jsou vlastníky věci zatížené věcným břemenem. Ve větě druhé § 151n odst. 1. SOZ hovoří zákonodárce o právech odpovídajícím věcným břemenům, když uvádí, že jsou spojena s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.<sup>17</sup> Z toho je zřejmé, že

---

<sup>14</sup> KNAPP, V. *Teorie práva*. Praha: C.H.Beck, 1995. 248 s. ISBN 80-7179-028-1. str. 202 - 204

<sup>15</sup> FIALA, J. *Věcná břemena*. Univerzita J. E. Purkyně v Brně: 1988. str. 83 - 84

<sup>16</sup> Ustanovení § 151n odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>17</sup> Ustanovení § 151n odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

obdobně jako u subjektu povinného není nikterak omezeno ani to, kdo může být subjektem oprávněným.

Co se týče rozsahu osob, jež mohou práva vyplývající z věcného břemene vykonávat, nejedná se vždy jen o vlastníka panujícího pozemku. Je vhodné rozsah takovýchto osob vymezit při zřízení věcného břemene, jinak je třeba vycházet z účelu, pro který bylo věcné břemeno zřízeno. Např. u práva cesty zřízeného za účelem lepšího obhospodařování podniku umístěného na panujícím pozemku Nejvyšší soud České republiky judikoval, že není-li při zřízení věcného břemene stanoveno jinak, může být právo cesty využíváno i zaměstnancem vlastníka panující nemovitosti, ovšem jen v souvislosti s tím druhem podnikání, ke kterému by mohl věcné břemeno využívat vlastník panující nemovitosti.<sup>18</sup> V dalším rozhodnutí, pak Nejvyšší soud uvedl následující: „*Vlastník panující nemovitosti nemusí vykonávat obsah věcného břemene sám; za určitých okolností jej mohou vykonávat i jiné osoby (např. osoby jemu blízké), aniž by to mělo na existenci věcného břemene, resp. na možnost jeho zrušení pro změnu poměrů, nějaký vliv*“.<sup>19</sup>

### 2.2.2. Obsah věcných břemen

Obsahem právního vztahu věcného břemene jsou, stejně jako u jakéhokoliv jiného právního vztahu, subjektivní práva a subjektivní povinnosti. Jak již bylo řečeno výše, SOZ definoval obsah povinností tak, že vlastník věci je povinen něco trpět (*pati*), něčeho se zdržet (*omittere*), nebo něco konat (*facere*).

Obvyklý výčet povinností tedy není kompletní, neboť zde chybí typ povinností něco dát (*dare*). Tento typ aktivního (*komisivního*) chování za účinnosti SOZ nemohl tvořit obsah subjektivní povinnosti v právním vztahu věcného břemene, neboť tento byl vymezen úžeji, než v případě povinností v obligačním právu. Odůvodnění, k čemu vlastně využít institut věcných břemen, když můžeme použít závazkového práva, nejlépe vystihl Nejvyšší soud České republiky ve svém judikátu z roku 2010, když uvádí následující: „*Omezit vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se*

<sup>18</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 973/2005.

<sup>19</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 5. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4494/2014.

*zdržet nebo něco konat, lze i na základě obligačního práva; lze například zřídit právo cesty, právo užívat cizí dům nebo cizí pozemek jako právo osobní, závazkové. V obsahu odpovídajících práv a povinností tedy specifikum věcných břemen nespočívá. Jádro tohoto institutu je vyjádřeno ve druhé větě § 151n odst. 1 obč. zák. a ve druhém odstavci tohoto ustanovení - jde o práva a povinnosti, které jsou spjaté s vlastnictvím nemovitosti a přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.*<sup>20</sup>

Aktuálně účinná právní úprava, na rozdíl od té předchozí, rozšiřuje možnost zřídit věcné břemeno i pro typ povinnosti *dare*. V NOZ jsou v § 1303 zakotvena reálná břemena. Jedná se o věcná břemena, u nichž typ povinnosti odpovídá komisivnímu typu chování *dare* a *facere*. Konkrétně se v NOZ stanoví, že: „*...vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.*“<sup>21</sup>

Ve výše zmíněném judikátu nalezneme i výčet podstatných náležitostí smlouvy o zřízení věcného břemene podle SOZ. Vedle řádného určení nemovitosti, k níž se zřizovaným věcným břemenem omezuje vlastnické právo a nemovitosti, s jejímž vlastnickým právem je spojeno právo odpovídající věcnému břemenu, příp. určena osoba, které právo odpovídající věcnému břemenu patří, řadí Nejvyšší soud mezi podstatné náležitosti též dostatečně určitě a srozumitelně vyjádřený obsah věcného břemene.<sup>22</sup> Ačkoliv se zde soud zabýval zřízením věcného břemene smlouvou, je zřejmé, že tyto požadavky bylo možno vztáhnout i na ostatní způsoby zřízení věcného břemene. NOZ se na tuto problematiku již dívá poněkud jinou optikou, kdy převažuje zásada uvedená v § 574, a tedy, že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.<sup>23</sup> V § 1258 NOZ je stanoveno, že pokud není obsah a rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti. V případě, že není možné obsah a rozsah posoudit dle místní zvyklosti, jsou tyto vykládány spíše jako menší než větší. V tomto ohledu se navrací k občanskému zákoníku č. 141/1950 Sb., který také odkazoval v případě pochybnosti o obsahu nebo rozsahu věcného břemene na místní zvyklost, popřípadě jej vykládal jako menší než větší.<sup>24</sup> Je zřejmé, že právní úprava v NOZ

<sup>20</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.06.2010, sp. zn. 30 Cdo 2218/2009.

<sup>21</sup> Ustanovení § 1303 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>22</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.06.2010, sp. zn. 30 Cdo 2218/2009.

<sup>23</sup> Ustanovení § 574 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>24</sup> Ustanovení § 171 zák. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

se navrácí k jasné dikci toho, aby byl splněn cíl zřizovaného věcného břemene a současně byl zásah do vlastnických práv co nejmenší.<sup>25</sup>

Jak již bylo uvedeno, vlastník věci, k němuž je zřízeno věcné břemeno, je omezen do určité míry ve výkonu svých vlastnických práv, a to po celou dobu trvání věcného břemene. Omezeno tak může být právo vlastníka věc držet, užívat a požívat plody či užitky, tato práva tak mohou být vykonávána anebo částečně vykonávána i jinou osobou než přímo osobu vlastníka, aniž by tím byla narušena samotná podstata vlastnického práva. Co však omezeno být nemůže, ani věcným břemenem, ani jiným věcným právem k cizí věci, je právo vlastníka nakládat s předmětem vlastnictví, tedy např. převést věc na jiného, přenechat věc do užívání jinému, zatížit věc, atd. Toto dispoziční právo je podstatou vlastnictví a může náležet jen vlastníkovu věci.<sup>26</sup>

Obdobně, jako je velmi obecným způsobem vymezena v zákoně subjektivní povinnost ve vztahu k věcnému břemeni, je velmi obecně vymezeno i odpovídající právo. Je zřejmé, že toto subjektivní právo nesmí být zjevně zneužíváno a nesmí být proti dobrým mravům a veřejnému pořádku.<sup>27</sup> Dle judikatury povinný subjekt nemůže být zatěžován nad dojednanou míru, případně nad míru, se kterou zřizovatelé věcného břemene měli a mohli s přihlédnutím k okolnostem konkrétní věci počítat.<sup>28</sup> Stejně tak nemůže osoba oprávněná z věcného břemene vykonávat své právo takovým způsobem, že by docházelo na věci zatížené věcným břemenem, popřípadě i na jiné věci, ke škodám. Dokonce i v případě, že k takovým škodám přímo nedochází, ale výkon práva oprávněným subjektem vyvolává nebezpečí poškození, má povinný subjekt možnost učinit různá opatření, jenž znemožní škodlivým způsobem výkonu práva, rozhodně však není možné bránit oprávněnému v jeho řádném výkonu práva vyplývajícího z věcného břemene.<sup>29</sup>

---

<sup>25</sup> Ustanovení § 1258 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>26</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 06.06.1995, sp. zn. 33 Ca 24/1995

<sup>27</sup> Ustanovení § 1 odst. 2 a § 8 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>28</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.02.2009, sp. zn. 22 Cdo 60/2008.

<sup>29</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 06.01.2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004.

### 2.2.3. Předmět věcných břemen

V právním vztahu věcného břemene můžeme rozlišit dva typy předmětů, předmět přímý a předmět nepřímý. Předmětem přímým je v právním vztahu věcného břemene lidské chování, které spočívá v určité činnosti či nečinnosti. Předmětem nepřímým je poté věc v právním smyslu, s kterou je spojené právo nebo povinnost, jenž odpovídá věcnému břemeni. V případě věcných břemen *in personam* je nepřímým předmětem věc, k níž se váže povinnost vyplývající z věcného břemene. V případě věcných břemen *in rem* jsou nepřímým předmětem jak věc, ke které se váže povinnost vyplývající z věcného břemene, tak věc, ke které se váže právo vyplývající z věcného břemene.

Velkým rozdílem od předchozí právní úpravy, je možnost zřídit služebnost, která bude váznout na věci movité. Věci v právním smyslu, které NOZ definuje jako vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí,<sup>30</sup> se dělí na věci movité a nemovité. NOZ, stejně jako SOZ, vymezil movité věci negativně, když uvádí, že nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.<sup>31</sup> SOZ v souvislosti s věcnými břemeny hovořil pouze o nemovitých věcech, naopak v NOZ již upřesňující slovo „nemovitá“ vypadlo, když je zde v § 1257 uvedeno, že: „*Věc může být zatížena služebností...*“. Vypuštění tohoto slova jednoznačně ukazuje záměr zákonodárce připustit zřízení služebnosti i k věci movité.<sup>32</sup>

Služebností lze tedy zatížit i movitou věc, avšak jinak je tomu v případě reálných břemen, ačkoliv ani u nich to zákonodárce výslovně nezakazuje. Nemožnost zřídit reálné břemeno k movité věci totiž implikuje požadavek zákonodárce, a totiž ten, že reálným břemenem lze zatížit pouze věc, která je zapsána do veřejného seznamu. Tímto seznamem je nepochybně zamýšlen zejména katastr nemovitostí,<sup>33</sup> co ale věci zapsané v jiných veřejných seznamech,

<sup>30</sup> Ustanovení § 489 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>31</sup> Ustanovení § 498 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>32</sup> Ustanovení § 1257 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>33</sup> Ustanovení § 1303 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

jako například v patentovém rejstříku, či rejstříku ochranných známek? U práv z průmyslového vlastnictví nepanuje ohledně možnosti jejich zatížení reálným břemenem úplná shoda. Obecně převládá názor, že tyto práva lze zcela jistě zatížit reálným břemenem,<sup>34</sup> je však možné setkat se i s názory, které tvrdí, že minimálně u některých práv z průmyslového vlastnictví by bylo jejich zatížení reálným břemenem přinejmenším problematické. Naopak je zcela zřejmé, že právo stavby může bez větších problémů patřit mezi věci zatížitelné reálným břemenem. Jak vyplývá z výše uvedeného, i nadále budou věcná břemena převážně zatěžovat věci nemovité, avšak nyní již není vyloučena ani možnost zříditi ji k věci movité.

Není nic neobvyklého, pokud je věc zatížena vícero věcnými břemeny současně. V NOZ je uvedeno pouze omezení, že novější služebnost nesmí být na újmu právům vyplývajícím ze služebnosti starší.<sup>35</sup> Pokud by tedy např. na základě smlouvy vznikla služebnost, jejíž obsah by korespondoval s obsahem starší a stále trvající služebnosti, bylo by toto právní jednání, jelikož odporuje zákonu, posouzeno jako relativně neplatné. Bylo by tedy na subjektu, kterému náležejí práva ze starší služebnosti, aby se neplatnosti právního jednání, spočívajícího ve zřízení nové služebnosti, dovolal.<sup>36</sup>

### **2.3. Věcná břemena *in rem* a *in personam***

V SOZ v druhé větě § 151n bylo toto dělení věcných břemen jednoznačně vyjádřeno: „*Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.*“<sup>37</sup> V NOZ toto dělení věcných břemen zůstává zachováno, ačkoliv zde, na rozdíl od SOZ, není toto dělení v textu zákona explicitně vyjádřeno a vyplývá spíše z podstaty jednotlivých věcných břemen. Zákonodárce v NOZ hovoří o pozemkových a osobních služebnostech.<sup>38</sup>

---

<sup>34</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474): komentář*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 1048 ISBN 978-80-7400-499-5

<sup>35</sup> Ustanovení § 1266 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>36</sup> Noveaspi.cz. *Občanský zákoník: komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.

<sup>37</sup> Ustanovení § 151n odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

<sup>38</sup> Ustanovení § 1257 a násl. zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.



### 2.3.1. Věcná břemena *in rem*

Práva odpovídající věcným břemenům *in rem* se váží k určité věci, oprávněnou osobou je tak vždy vlastník (i budoucí vlastník) dané věci. V terminologii NOZ se jedná především o pozemkové služebnosti, popřípadě též reálná břemena *in rem*. NOZ nazývá věc zatíženou služebností či reálným břemenem jako „služebnou věc“ (popřípadě „služebný pozemek“), kdežto věc, v jejíž prospěch je daná služebnost zřízena, jako „panující věc“ (popřípadě „panující pozemek“).<sup>39</sup>

Jelikož jsou pozemková služebnost a reálné břemeno *in rem* pevně spjata s panující a služebnou věcí, mohou tyto věci libovolně měnit své vlastníky, tato skutečnost však nic nezmění na tom, že pozemková služebnost, popřípadě reálné břemeno, zůstanou zachovány. Oprávnění z věcného břemene lze tak stejně jako u jiných věcných práv převést na jiného tím, že se převede vlastnické právo k panující věci.

Pozemkové služebnosti jsou také zpravidla trvalého charakteru, proto pozemková služebnost povětšinou přetrvává po celou dobu existence obou předmětných nemovitých věcí. V NOZ nalezneme tyto pozemkové služebnosti: Služebnost inženýrské sítě; Opora cizí stavby; Služebnost okapu; Právo na svod dešťové vody; Právo na vodu; Služebnost rozlivu; Služebnost stezky, průhonu a cesty; Právo pastvy. Jak již z názvu pododdílu 4 „*Některé pozemkové služebnosti*“, týkajícího se věcných břemen vyplývá, uvádí NOZ pouze demonstrativní výčet pozemkových služebností, je tedy možné se setkat i s nepojmenovanými pozemkovými služebnostmi. Jelikož se také jedná o dispozitivní ustanovení, je možné se setkat s pozemkovými služebnostmi, které se více či méně mohou lišit od pozemkových služebností uvedených v tomto pododdíle.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Ustanovení § 1257 a násl. zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>40</sup> Ustanovení § 1257 a násl. zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

### 2.3.2. Věcná břemena *in personam*

Od věcných břemen *in rem*, která působí ve prospěch věci, odlišujeme věcná břemena působící ve prospěch osoby, tedy *in personam*. Práva odpovídající věcnému břemeni se váží k individuálně určené konkrétní osobě. Na rozdíl od věcných břemen *in rem* není účelem prospěch věci, ale prospěch konkrétní osoby, ať už osoby fyzické, či právnické. V NOZ jsou takovými věcnými břemeny osobní služebnosti, popřípadě též osobní reálná břemena. Právo odpovídající osobní služebnosti či osobnímu reálnému břemenu není možné převést na jinou osobu, ovšem podíváme-li se do § 1302 NOZ zjistíme, že je možné, aby při splnění určitých podmínek došlo k přechodu práv z osobní služebnosti na zákonné dědice první třídy, tedy na zůstavitelovi děti a manžela.<sup>41</sup> Zakotvení možnosti takového přechodu práva do NOZ je velkou změnou oproti původní právní úpravě, kdy předchozí právní úprava toto neumožňovala.

Trvalý charakter služebností se projevuje i u osobních služebností, kdy obvykle tato služebnost trvá, dokud existuje osoba, v jejíž prospěch byla služebnost zřízena. Jako osobní služebnosti NOZ uvádí: Uživací právo; Požívací právo; Služebnost bytu.<sup>42</sup> Stejně jako u pozemkových služebností, i v tomto případě se jedná o pouze o demonstrativní výčet osobních služebností a ustanovení NOZ, v nichž jsou osobní služebnosti obsaženy, mají dispozitivní charakter.

## 2.4. Rozdělení věcných břemen

Jak jsem již zmiňoval výše, NOZ obnovuje rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Tyto dvě kategorie věcných břemen se odlišují především v povinnosti, která postihuje vlastníka věci, která je věcným břemenem zatížena. Zatímco u služebností spočívá povinnost v pasivním chování vlastníka zatížené věci, v případě reálných břemen jde o aktivní chování vlastníka zatížené věci.

---

<sup>41</sup> Ustanovení § 1265 a § 1302 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>42</sup> Ustanovení § 1265 a násl. zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

## 2.4.1. Reálná břemena

„Reálné břemeno je věcným právem k věci cizí, které věc zatěžuje tak, že její vlastník je povinen poskytovat oprávněnému určité plnění.“<sup>43</sup> K zajištění splnění vlastníkovu povinnosti přitom slouží přímo zatížená věc. Reálné břemeno přechází na nového vlastníka, pokud bylo převedeno vlastnické právo k zatížené věci. Reálné břemeno je definováno určitým druhem komisivní povinnosti, kdy povinný subjekt je povinen aktivně něco činit (*facere*) nebo něco dávat (*dare*). Povinnost povinného subjektu něco činit (*facere*) se projevuje především tím způsobem, že povinný musí poskytovat oprávněnému určité služby. V případě povinnosti něco dávat (*dare*) se jedná především o dodávání nějakého druhu zboží, či placení peněžité renty. Práva vyplývající z reálného břemene se váží buď k individuálně určené osobě, v tom případě se jedná o reálná břemena *in personam*, nebo k vlastnictví určité nemovité věci, v tom případě se jedná o reálná břemena *in rem*.

### 2.4.1.1. Délka trvání reálných břemen

Reálná břemena jsou na rozdíl od služebností obvykle zřizována na časově omezenou dobu. K tomuto závěru lze dojít výkladem ustanovení § 1304 NOZ, kde se uvádí, že je možné zřídit i časově neomezené reálné břemeno, toto břemeno však již při svém zřízení musí obsahovat jasně stanovené podmínky výkupu a musí tedy být zřízeno jako vykupitelné.<sup>44</sup> Pokud tedy bude zřízeno časově neomezené reálné břemeno, může se povinný ze své povinnosti vyvázat tím, že oprávněnému z reálného břemene vyplatí předem dohodnutou sumu.

Otázkou zůstává, proč zákonodárce hovoří o *časově neomezeném* reálném břemenu a nevyužívá již zavedené terminologie - *na dobu neurčitou*. A to především s ohledem na náleží Ústavního soudu III. ÚS 104/04,<sup>45</sup> v němž ústavní soud ohledně věcného břemene zřízeného na dobu třiceti let uvádí, že doba neurčitá má v podstatě totožný význam jako doba časově neomezená. Z toho lze logicky dovodit, že slovní spojení *na dobu určitou*, má stejný význam, jako *doba*

<sup>43</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. Str. 122

<sup>44</sup> Ustanovení § 1304 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>45</sup> Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 13.10.2004, sp. zn. III.ÚS 104/04

*časově omezená*. Osobně takovéto štěpení terminologie považuji za nevhodné, především vezmeme-li v úvahu, že máme Ústavním soudem potvrzeno, že se jedná o termíny se shodným významem. Jedinou výhodou využití slovního spojení *reálné břemeno na časově omezenou dobu* oproti *reálné břemeno na dobu neurčitou*, kterou považuji za reálnou, je snadnější porozumění laické veřejnosti tomuto termínu. Přesto bych se jednoznačně přimlouval k sjednocení pojmosloví pod již zavedenými termíny *na dobu určitou/na dobu neurčitou*.

U doby časově omezené se nabízí další problém, a to především s jakou určitostí musí být daný pojem vymezen. Jistě nevznikne žádný problém, pokud zřídíme reálné břemeno na dobu tří let nebo do nějakého konkrétního data, tím vznikne časově omezené reálné břemeno s jasně stanovenou dobou trvání. Za časově omezené reálné břemeno můžeme považovat i zřízení reálného břemene, jehož časové omezení je vázáno na skutečnost, která jistě v budoucnu nastane, ačkoliv nevíme přesně kdy. Odborná literatura i s přihlédnutím k výše uvedenému nálezu ústavního soudu uvádí: „Reálné břemeno tedy může být zřízeno na dobu 30 let, jakož i na dobu života určité fyzické osoby (např. jako součást výměnky), aniž by bylo potřeba určovat podmínky výkupu. Naopak věcné břemeno zřízené na dobu existence osoby právnické je již třeba považovat za časově neomezené, neboť právnické osoby mohou trvat po neomezenou dobu (ledaže by se jednalo o právnickou osobu zřízenou na dobu určitou). Obdobně reálné břemeno rozšířené na dědice fyzické osoby je již třeba považovat za časově neomezené.“<sup>46</sup>

#### **2.4.1.2. Vykupitelnost**

Tento institut rozšiřuje možnost zániku věcného břemene. Povinný subjekt je schopen se uhrazením určité sumy jednostranně vyvázat z povinností, které na něj reálné břemeno klade. Institut vykupitelnosti se obligatorně týká nejen časově neomezených reálných břemen, ale též služebností k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa.<sup>47</sup> Vykupitelnost je v těchto případech podstatnou náležitostí smlouvy o zřízení věcného břemene. Norma klade také důraz na to, aby byly při zřízení věcného břemene stanoveny i podmínky výkupu, to znamená nejen stanovení výši

---

<sup>46</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474): komentář*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2013, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5. Str. 1052

<sup>47</sup> Ustanovení § 1261 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

částky, za kterou lze věcné břemeno vykoupit, ale i další náležitosti, jako je způsob oznámení záměru břemeno vykoupit a způsob realizace vykoupení včetně lhůty k zaplacení, atd. Pokud by vykupitelnost a podmínky výkupu nebyly ve smlouvě obsaženy, věcné břemeno nevznikne, neboť taková smlouva by odporovala zákonu a byla by dle § 580 NOZ považována za neplatnou.<sup>48</sup>

Nic nebrání subjektům ve sjednání vykupitelnosti i u časově omezených reálných břemen. U časově omezených břemen mohou strany zcela jistě podmínky vykupitelnosti měnit, a to i v průběhu trvání tohoto reálného břemene. Otázkou zůstává, zda je možné měnit podmínky vykupitelnosti i v průběhu trvání časově neomezeného reálného břemene. Jedním z možných důvodů, proč je přímo v zákoně uvedena povinnost určit při zřízení časově neomezeného reálného břemene jeho vykupitelnost, včetně podmínek vykupitelnosti, je ochrana té strany, která je zatížena povinnostmi vyplývající z reálného břemene, a dá se na ni tedy pohlížet jako na stranu slabší.<sup>49</sup> Pokud bychom tak připustili, že by podmínky vykupitelnosti mohly být měněny, mohly by strany v průběhu trvání časově neomezeného reálného břemene odstranit ze smlouvy i samotnou jeho vykupitelnost? Nakonec § 1304 stanoví podmínku vykupitelnosti pouze v okamžiku zřízení časově neomezeného reálného břemene. Jak je asi zřejmé, takovýto striktně jazykový výklad by neobstál, neboť je v rozporu se smyslem ustanovení § 1304, kdy zákonodárce chtěl jednoznačně zamezit vzniku „věcného“ reálného břemena.

### 2.4.1.3. Plnění povinného z reálných břemen

Povinný z reálného břemene musí oprávněnému poskytovat určité plnění, toto plnění má podobu aktivního chování něco dávat nebo něco konat. Povinnost něco dávat spočívá především v hrazení určitých dávek, které mohou být jak peněžité, tak naturální. Povinnost něco konat pak představuje především povinnost poskytovat oprávněnému různorodé služby. Plnění z věcného břemene také může být poskytováno bezplatně nebo za úplatu, jednorázově, ale i

<sup>48</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474): komentář*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2013, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5. Str. 1053

<sup>49</sup> ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *Věcná břemena: § 151n- §151r občanského zákoníku: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (Zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2012, 69 s. ISBN 978-80-7201- 893-2. Str. 38

opakovaně. Co se týče plnění opakovaného, nemusí se jednat vždy o plnění ve stejné výši, či o plnění pravidelné. Literatura jako příklad uvádí zatížení pozemku zemědělského družstva povinností čistit ulice v obci od sněhu.<sup>50</sup>

V případě jednorázového plnění, by zatížená věc měla dosahovat vyšší hodnoty, než jakého dosahuje dohodnuté plnění. Pokud se jedná o opakující se plnění, musí být výnosy ze zatížené věci minimálně v takové výši, aby odpovídaly plnění, na něž má oprávněný z reálného břemene právo. Tento názor má oporu především ve skutečnosti, že zatížená věc současně zajišťuje splnění povinnosti vyplývající z reálného břemene.<sup>51</sup> Tento názor lze nalézt i v odborné literatuře: „Zajišťuje-li reálné břemeno jednorázové plnění, měla by hodnota zatížené věci odpovídat hodnotě plnění. Zní-li reálné břemeno na opakující se dávky, měly by výnosy zatížené věci po dobu trvání reálného břemene odpovídat alespoň plnění, na které má oprávněný z reálného břemene právo.“<sup>52</sup>

Důležité je, že povinný z reálného břemene je v postavení dlužníka vůči oprávněnému a naopak oprávněný je vůči povinnému v postavení věřitele. Z toho lze dovodit, že ohledně plnění z reálného břemene lze použít obecná ustanovení o plnění závazků. Proto povinný musí své závazky plnit řádně a včas, oprávněný pak může např. uplatňovat nároky z vad věci či prodlení dlužníka. Stejně tak může oprávněný jednotlivé dávky vyplývající z reálného břemene převést na třetí osobu postoupením pohledávky. V případě, že povinný nebude plnit své závazky vyplývající z reálného břemene, vznikne oprávněnému substituční oprávnění na peněžitou náhradu,<sup>53</sup> pro niž lze vést výkon rozhodnutí či exekuci. Jelikož věc zatížená reálným břemenem tvoří v podstatě i zástavu, která zajišťuje splnění povinnosti jejím vlastníkem, bude veden výkon rozhodnutí či exekuce právě na tuto nemovitost. Sluší se dodat, že právo na jednotlivé dávky z reálného břemene se v obecné tříleté době promlčuje.<sup>54</sup>

---

<sup>50</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. S 123

<sup>51</sup> Ustanovení § 1306 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>52</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474): komentář*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2013, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5. Str. 1059

<sup>53</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění) k § 1303 až 1308.

<sup>54</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. Str. 123

## 2.4.2. Služebnosti

Služebnosti jsou věcným právem k věci cizí, kdy vlastník zatížené věci je v souvislosti s výkonem vlastnických práv k této věci povinen něco strpět (*pati*) nebo se něčeho zdržet (*omittere*). Na rozdíl od reálných břemen tak u služebností spočívá povinnost vlastníka zatížené věci v pasivním (*omisivním*) typu chování. Věc zatížená služebností se označuje za „služebnou“ a věc, s kterou je spojeno právo ze služebnosti jako „panující“. Panující věc ovšem nenalezneme u služebností, kdy jsou práva ze služebnosti spojená s určitou osobou (služebnost *in personam*). Je také potřeba si uvědomit, že pokud se mluví o věci zatížené věcným břemenem, nejsou ve skutečnosti zatíženy ony zpravidla nemovité věci, ale jejich vlastníci, a to ve výkonu svých vlastnických práv.<sup>55</sup> Oprávněnou osobou ze služebností je tak buď konkrétně vymezená osoba, nebo vlastník (zpravidla sousedící) nemovité panující věci.

Historie právní úpravy služebností sahá až do dob římského práva, tento právní institut však jistě nemůžeme považovat za zastaralý či přežitý. Služebnosti se naopak v průběhu času flexibilně proměňovaly a přizpůsobovaly dle toho, jaké na ně byly klady požadavky a to tak, aby odpovídaly aktuálním potřebám společnosti. Některé služebnosti tedy postupem času vymizely, aby je nahradily novodobější služebnosti, tak aby odpovídaly společenskému vývoji.<sup>56</sup> V současnosti jsou služebnosti upraveny v § 1257 až § 1302 NOZ.

Na pojem služebnost se můžeme také dívat ve dvojitým smyslu. V širším smyslu je jako služebnost označován celý dvoustranný vztah vzniklý z věcného břemene mezi subjektem povinným a subjektem oprávněným. V užším smyslu lze pak za služebnost označit konkrétní danou povinnost, kterou je vlastník zatížené věci omezen ve svých právech.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. Str 111

<sup>56</sup> THÖNDEL, A. *Služebnosti: Vybrané aspekty starého právního institutu*. IN: Právník, 10/2014, roč. 153, s. 917, 920, 921

<sup>57</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. Str. 111

### 2.4.2.1. Vlastníková služebnost

Pokud se podíváme do § 1257 odst. 2 NOZ, zjistíme, že je možné, aby vlastník pozemku tento svůj pozemek zatížil služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Na to plynule navazuje § 1301 NOZ, který uvádí, že: „*Spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.*“<sup>58</sup> Tento paragraf tedy jen dokládá rozdíl mezi věcnými břemeny, jakožto právy věcnými a závazkovým právem, pokud by totiž oprávněný a povinný v obligačním právu splynuli v jedné osobě, závazek by tím zanikl.<sup>59</sup>

Možnost zřízení služebnosti pro sebe k vlastním věcem, popřípadě jakéhokoliv nabytí vlastnictví současně k věci služebné i panující, prolamuje římskou zásadu *neminem re sua servit*, tedy že nikomu nemůže sloužit věc vlastní.<sup>60</sup> Před účinností NOZ tak bylo možné zatížit vlastní pozemek ve svůj prospěch nejdříve v okamžiku jeho převodu na jinou osobu, zřízení věcného břemene tak bylo součástí smlouvy, jíž se nemovitost převáděla. Je zřejmé, že možnost zatížit jeden svůj pozemek ve prospěch jiného svého pozemku dává smysl především v případě, že jejich vlastník je hodlá v budoucnu převést na jinou osobu. Takto může vlastník zajistit, aby např. všechny jeho pozemky byly propojeny s veřejnou komunikací, v případě jejich prodeje pak jistě bude pro kupce takovýto pozemek zajímavější, neboť tento problém byl již dopředu vyřešen původním vlastníkem. Tím se dostáváme i k další výhodě, kterou tato možnost poskytuje, a to předcházením sousedských sporů, které by mohly nastat, pokud by docházelo k zřizování služebnosti v situaci, kdy pozemky již mají rozdílné vlastníky. Této možnosti může samozřejmě využít i stát, pokud jakožto vlastník zřídí služebnost na svých pozemcích, ačkoliv se služebným pozemkem a s panujícím pozemkem hospodaří různé státní organizace.<sup>61</sup>

Pokud se podíváme na ustanovení § 1257 odst. 2 detailněji, zjistíme, že na rozdíl od odstavce prvního zde zákon hovoří jen a pouze o pozemku. Z toho tedy

---

<sup>58</sup> Ustanovení § 1301 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>59</sup> KINDL, M. *Právo nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. 504 s. ISBN 978-80-7400-564-0 Str. 234

<sup>60</sup> THÖNDEL, A. *Služebnosti: Vybrané aspekty starého právního institutu*. IN: Právník, 10/2014, roč. 153, s. 930.

<sup>61</sup> ŠUSTROVÁ, D. *Zřízení služebnosti. Rekodifikace & praxe* (Wolters Kluwer) 9/2013. str. 21.



jasně vyplývá, že služebnost, jejímž povinným i oprávněným je jedna osoba, nelze zřídit pro věci movité, ani pro jiné nemovitosti, než právě pro pozemky.<sup>62</sup>

Velkým nedostatkem NOZ je skutečnost, že zde není upraveno, jakým způsobem může vlastník mezi dvěma svými pozemky služebnost zřídit. Zákon sice v § 1260 vyjmenovává různé tituly, dle nichž lze služebnost nabýt, avšak žádný z nich nevyhovuje možnosti zřídit služebnost mezi vlastními pozemky. Pořízení pro případ smrti, ani vydržení z pochopitelných důvodů nepřipadají v úvahu, stejně tak není možné uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene se sebou samým, když již ze své podstaty je smlouva vícestranným právním jednáním. Logickou úvahou musíme dojít k závěru, že takovouto služebnost je možné zřídit jen jednostranným právním jednáním. Pokud bychom aplikovali na § 1260 odst.1. NOZ, ve kterém jsou nabývací tituly ke služebnosti vyjmenovány, striktně doslovný výklad, museli bychom dojít k nesmyslnému závěru, že § 1257 odst. 2. není možné v praxi použít.<sup>63</sup> Jelikož záměrem zákonodárce jistě bylo, aby § 1257 odst. 2 mohl být vlastníky pozemků využíván, musíme aplikovat poněkud extenzivní výklad předmětných ustanovení a připustit, že služebnost lze nabýt i jednostranným právním jednáním, a to i přesto, že NOZ takovouto možnost nabytí služebnosti výslovně neuvádí. Aby služebnost mohla vzniknout, mělo by jednostranné prohlášení vlastníka splňovat obsahové náležitosti, které zákon klade na smlouvu o zřízení věcného břemene. Následně by toto jednostranné prohlášení mělo být titulem, na jehož základě bude služebnost zapsána do katastru nemovitostí.<sup>64</sup>

---

<sup>62</sup> Ustanovení § 1257 odst. 2 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>63</sup> Ustanovení § 1260 odst. 1 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>64</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. 1328 s. ISBN 978-80-7478-369-2. Str. 726.

## 3. Vznik, změna a zánik věcných břemen

### 3.1. Vznik věcných břemen

Věcná břemena lze rozlišovat i podle jejich vzniku, zákon v případě služebností hovoří o vzniku na základě smlouvy, pořízení pro propad smrti, vydržením na základě zákona a rozhodnutím orgánu veřejné moci. U reálných břemen je výslovně zmíněn vznik na základě právního jednání, reálná břemena mohou vzniknout i na základě dalších skutečností. Věcná břemena mohou vznikat na dobu časově omezenou, i na době časově neomezenou. Je dobré si znovu připomenout, že pouhou změnou subjektu právního vztahu věcného břemene věcné břemeno nevzniká, za vznik věcného břemen lze označit pouze vznik originární.<sup>65</sup>

#### 3.1.1. Vznik reálných břemen

§ 1305 NOZ uvádí, že: „*Zřizuje-li se reálné břemeno právním jednáním, vzniká zápisem do veřejného seznamu.*“ Samotný vznik reálných břemen tak můžeme rozdělit na dvě fáze. Nejprve je nutné mít titul, tedy nějaký právní důvod, kterým se zakládá reálné břemeno (např. smlouva o zřízení reálného břemene), to však samo o sobě ke vzniku reálného břemene nestačí. Následovat totiž musí druhá fáze, kdy je na základě titulu, jímž se reálné břemeno zakládá, zapsáno toto reálné břemeno do veřejného seznamu. Až teprve okamžikem zapsání reálného břemene do veřejného seznamu reálné břemeno skutečně vzniká, tento zápis má tedy konstitutivní účinky.<sup>66</sup> Ze zákona vyplývá, že reálné břemeno se zapisuje do veřejného seznamu, v němž je evidována věc reálným břemenem zatížená. Pokud je reálné břemeno zřizováno ve prospěch věci (reálné břemeno *in rem*), a tato je evidována ve veřejném seznamu, zapíše se tato skutečnost i do veřejného seznamu, v němž je věc, v jejíž prospěch se reálné břemeno zřizuje, evidována. Tento zápis však nemá na vznik reálného břemene vliv, neboť jeho povaha je čistě deklaratorní.

---

<sup>65</sup> Ustanovení § 1260 až § 1262 a § 1305 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>66</sup> Ustanovení § 1305 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

### 3.1.1.1. Vznik na základě právního jednání

NOZ v souvislosti se zřízením reálného břemene blíže nespecifikuje, o jaké právní jednání by se mělo konkrétně jednat. I přesto lze s jistotou usuzovat, že je tím myšleno především zřízení reálného břemene na základě smlouvy. Právním jednáním je bezpochyby i pořízení pro případ smrti (více viz. 3.1.1.2. Nabytí služebnosti pořízením pro případ smrti), i tímto způsobem tedy jistě lze reálné břemeno zřídit. Konečně možné je u reálných břemen *in rem* zřídit reálné břemeno obdobně jako u vlastnickovy služebnosti jednostranným právním jednáním.<sup>67</sup>

Právní jednání musí splňovat obecné náležitosti, ale musí být i srozumitelné a určité. Dále musí právní jednání jasně vymezit jednající subjekty, věc zatěžovaná reálným břemenem, i věc, v jejíž prospěch se reálné břemeno zřizuje (v případě reálného břemene *in rem*), popřípadě osobu, v jejíž prospěch je reálné břemeno zřizováno (v případě reálného břemene *in personam*). V právním jednání musí být jasně definováno plnění z reálného břemene, musí v něm být uvedena doba, na níž se reálné břemeno zřizuje, a pokud se jedná o časově neomezené reálné břemeno, musí zde být sjednána vykupitelnost, a to včetně podmínek vykupitelnosti. Právní jednání také bude muset mít písemnou formu, neboť jinak by nebylo možné zapsat reálné břemeno do veřejného seznamu.

Věc, jež má být reálným břemenem zatížena musí být označena takovým způsobem, aby nebylo pochyb, o jakou věc se jedná. Pokud by se jednalo o nemovitost zapsanou do katastru nemovitostí, je třeba ji identifikovat dle požadavků § 8 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí.<sup>68</sup> Stejně tak musí být jasně vymezena věc, v jejíž prospěch je reálné břemeno zřizováno. To může působit obtíže, jestliže se jedná o věc, jež nepodléhá zápisu do veřejného seznamu. V tom případě musí být věc, v jejíž prospěch je reálné břemeno zřizováno vymezena tak určitě, aby jí nebylo možné zaměnit za věc jinou.

---

<sup>67</sup> Noveaspi.cz. *Občanský zákoník: komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.

<sup>68</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474): komentář*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2013, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5. Str. 1055

### 3.1.1.2. Vznik jiným způsobem, než právním jednáním

Již z dikce ustanovení § 1305 NOZ je možné dovodit, že existují i jiné možnosti než jen zřízení reálného břemene na základě právního jednání. Tímto způsobem je možné zřídit reálné břemeno na základě rozhodnutí soudu, soud však musí opírat své rozhodnutí o znění zákona, které zřízení takového reálného břemena dovoluje. Takovou situací může být zrušení spoluvlastnictví rozdělením věci dle § 1145 NOZ. Rozhodnout o zřízení reálného břemene může též vyvlastňovací úřad. V obou těchto případech platí výjimka, že reálné břemeno vzniká již na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, nikoliv až zapsáním do veřejného seznamu.<sup>69</sup>

Dřívější právní úprava dovoľovala zřídit reálné břemeno též pomocí institutu vydržení, NOZ však již tuto možnost nezmiňuje. Jelikož reálná břemena nelze samostatně převádět a na rozdíl od služebností zákon tuto možnost zřízení reálného břemene výslovně neuvádí, lze dovodit, že vydržení reálného břemene není možné. K takovému závěru se alespoň kloní odborná literatura.<sup>70</sup>

### 3.1.2. Vznik služebností

Nabytí služebnosti je v NOZ upraveno v § 1260 až § 1262. Dle § 1260 odst. 1 se služebnost nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena služebností zatížena. Dále pak tento paragraf stanoví, že ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem. Jak už jsem uvedl vzniku reálných břemen, orgánem moci je míněn soud či správní úřad, alespoň takto o nich hovoří důvodová zpráva k NOZ.<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474): komentář*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2013, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5. Str. 1056

<sup>70</sup> ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2012, 69 s. ISBN 978-80-7201-893-2.

<sup>71</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922. Str. 542

V první řadě jsou tedy uvedeny soukromoprávní tituly nabytí služebnosti, až následně tituly veřejnoprávní.<sup>72</sup> Toto upřednostnění soukromoprávních titulů lze pochopit s ohledem na skutečnosti, že občanský zákoník je základním pilířem soukromého práva, a služebnosti jako takové jsou institutem, jenž je využíván především v právu soukromém. Výčet titulů nabytí služebnosti uvedený v § 1260 odst. 1 však nemůžeme považovat za úplný, jeho taxativnost popírá fakt, že zde chybí jednostranné prohlášení vlastníka, jakožto titulu nabytí služebnosti, při zřízení vlastníkovu služebnosti dle § 1257 odst. 2.

### **3.1.2.1. Nabytí služebnosti smlouvou**

Nejčastějším způsobem nabytí služebnosti je smlouvou, tedy projevem autonomní vůle dvou (nebo více) stran vedoucí ke zřízení služebnosti. Smlouva o zřízení služebnosti může být uzavřena samostatně, ale častějším případem bude (stejně jako u reálných břemen) bude situace, kdy tato smlouva bude součástí jiné smlouvy, např. kupní smlouvy či darovací smlouvy.<sup>73</sup> Ve smlouvě vystupují obvykle dvě strany, kdy jednou stranou je vlastník zatěžované věci, druhou stranou pak oprávněný ze služebnosti, popřípadě vlastník panující věci. Pokud se zatěžuje služebností věc, která je ve spoluvlastnictví více spoluvlastníků, je třeba získat s ohledem na § 1132 NOZ souhlas všech spoluvlastníků se zatížením jejich věci. Je také možné, aby byla zřízena služebnost ve prospěch třetí osoby, která není smluvní stranou. Aby však mohla takováto služebnost vzniknout, je třeba, aby třetí osoba k takovému zřízení služebnosti dala výslovný souhlas.<sup>74</sup>

Okamžik vzniku služebnosti rozlišujeme podle toho, zda je služebná věc zapsána do veřejného seznamu. Pokud je služebná věc zapsána do veřejného seznamu, typicky do katastru nemovitostí, vzniká služebnost obdobně jako reálné břemeno až zápisem do tohoto seznamu zpětně ke dni podání návrhu na vklad. V případě, že služebná věc nepodléhá evidenci ve veřejných seznamech, vzniká služebnost účinností smlouvy o zřízení věcného břemene.<sup>75</sup>

---

<sup>72</sup> KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. Str. 47

<sup>73</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. 1328 s. ISBN 978-80-7478-369-2. Str. 734, 737

<sup>74</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 12. 1984, sp. zn. Cpj 51/84.

<sup>75</sup> Ustanovení § 1262 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

Ze smlouvy by mělo být jasné, že strany mají v úmyslu zřídit věcné břemeno, nikoliv založit závazkový vztah. Smlouva musí jasně identifikovat služebnou věc, musí jasně vymezit, v čem spočívá povinnost vlastníka služebné věci, určit obsah a rozsah dané povinnosti. Dále smlouva musí jasně určit, zda se jedná o zřízení služebnosti pozemkové nebo osobní a na základě toho identifikovat oprávněnou osobu nebo panující věc. Jak vyplývá z judikatury, jestliže nemá být služebností zatížen celý pozemek, ale pouze jeho část, je třeba tuto část zaznamenat v geometrickém plánu, který by měl tvořit přílohu smlouvy.<sup>76</sup>

Ohledně úplatnosti zřízení služebnosti vyjádřil Nejvyšší soud závěr, jenž je použitelný i v současnosti, a to že pokud ze smlouvy o zřízení věcného břemene jasně nevyplývá, že je zřizováno za úplatu, je věcné břemeno zřízeno bezúplatně.<sup>77</sup> V případě, že je služebnost zřizována za úplatu, měla by výše úplaty reflektovat míru omezení vlastníka služebné věci a újmu, která mu tím vzniká, např. už jen tím, že zatížením věci služebností ztratí věc část své hodnoty.<sup>78</sup> Smluvním strany se mohou také inspirovat u reálných břemen a zřídit služebnost jako vykupitelnou, avšak v tomto případě se na rozdíl od reálných břemen časově neomezených nebude jednat o podstatnou náležitost smlouvy o zřízení věcného břemene.

### **3.1.2.2. Nabytí služebnosti pořízením pro případ smrti**

Zřídit služebnost lze i pořízením pro případ smrti, kterým je dle § 1491 NOZ závěť, dědická smlouva a dovětek. Služebnost může být zřízena i příkazem obsaženým v závěti.<sup>79</sup> Zůstavitel musí respektovat omezení uvedené v § 1266 a nemůže zřídit služebnost, která by byla na újmu práv služebnosti starší. Je třeba, aby zůstavitel ve svém pořízení pro případ smrti odlišil vznik služebnosti od závazkově právních institutů, především právem doživotního užívání. Tento institut může v očích laika vést k totožnému výsledku jako zřízení služebnosti, avšak jejich postavení snad nemůže být rozdílnější. Tento rozdíl postřehnou

<sup>76</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 02.10.2002, sp. zn. 22 Cdo 507/2001.

<sup>77</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.12.2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

<sup>78</sup> KABELKOVÁ, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 50.

<sup>79</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. 1328 s. ISBN 978-80-7478-369-2. Str. 738

laikové především až ve chvíli, kdy dojde ke sporům a bude třeba ochrany práv z těchto institutů vyplývajících.

Je třeba ještě zmínit, že nezřídí-li zůstavitel služebnost pořízením pro případ smrti, může služebnost vzniknout také v dědickém řízení před soudem, a to uzavřením dohody dědiců ohledně rozdělení pozůstalosti.<sup>80</sup> To lze dovodit z § 1695 NOZ, neboť dědicové si v tomto případě mohou dohodnout rozdělení pozůstalosti jakkoli.<sup>81</sup> To že dohodou dědiců může být zřízeno i věcné břemeno výslovně zmiňuje § 1696 odst. 2, kdy jedinou podmínkou je, aby v důsledku uzavření dohody byla rozdělena celá známá pozůstalost.<sup>82</sup> Usnesení soudu o schválení dohody dědiců se následně stane vkladovou listinou, na jejímž základě může být věcné břemeno zapsáno do veřejného seznamu.<sup>83</sup>

I v případě možnosti zřídit služebnost pořízením pro případ smrti, podobně jako u vlastnickovy služebnosti, vidím jednoznačný úmysl zákonodárce, kterým jistě je možnost předcházet sporům. V tomto případě se jedná o možné spory mezi dědici, z nichž se smrtí zůstavitele mohou stát spoluvlastníci a sousedé. Obsáhlejší a rozmanitější úprava dědického práva obsažená v NOZ, která dává zůstaviteli mnohé nové možnosti, jak naložit se svým majetkem v případě své smrti, se projevuje i v úpravě věcných břemen. Zůstaviteli je dána možnost pro případ své smrti zřídit věcné břemeno, tak aby byla co nejlépe naplněna zůstavitelova představa o spravedlivém rozdělení jeho majetku mezi dědice.

### 3.1.2.3. Nabytí služebnosti vydržením

Pro vydržení oprávnění ze služebnosti je třeba, aby se jednalo o držbu řádnou, poctivou a pravou, tedy je nutné splnit předpoklady jako u vydržení vlastnického práva.<sup>84</sup> Vydrzet oprávnění odpovídající služebnosti lze při splnění obecných podmínek vydržení, kterými jsou:

---

<sup>80</sup> LASÁK, J. – HRABÁNEK, D. Komentář k § 1260. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 927

<sup>81</sup> Ustanovení § 1695 odst. 1 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>82</sup> Ustanovení § 1696 odst. 2 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>83</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. 1328 s. ISBN 978-80-7478-369-2. Str. 129.

<sup>84</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku.* Praha: Leges, 2015, s. 114.

- **Způsobilá věc** - vydržet lze věci movité i nemovité. Možnost vydržení služebnosti je přímo uvedeno v § 1260 NOZ.
- **Titul vydržení** – k vydržení je požadováno, „*aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou.*“<sup>85</sup>
- **Dobrá víra** – tento termín sice není NOZ používán, nicméně není pochyb, že jen osoba, jenž je v dobré víře může být poctivým držitelem, jak uvádí § 1089 NOZ.<sup>86</sup>
- **Držba** – držba je další podmínkou vydržení, navíc se musí jednat o držbu pravou. Nelze se tedy vetřít v držbu svémocně nebo vloudit se do ní potajmu či lstí, ani snažit se o přeměnu v trvalé právo to, co bylo dovoleno jen výprosou.<sup>87</sup>
- **Vydržecí doba** – vydržecí doba činní 3 roky pro movité věci a 10 let pro nemovitosti (u mimořádného vydržení je doba dvojnásobná). V zákoně nalezneme i úpravu zápočtů a přerušení vydržecí doby.<sup>88</sup>

NOZ upravuje možnost mimořádného vydržení, která se stejně jako vydržení řádné vztahuje ke služebnostem. U mimořádného vydržení nemusí držitel prokazovat právní důvod, na němž se jeho držba zakládá. Držitel však nesmí mít nepoctivý úmysl a k mimořádnému vydržení práva je také třeba dvojnásobná délka držby, oproti vydržení řádnému.<sup>89</sup>

V případě služebností tedy dochází k poněkud paradoxní situaci, kdy sice služebnost nelze samostatně převést na jiného a není tak splněna podmínka

---

<sup>85</sup> Ustanovení § 1090 odst. 1 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>86</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. Sousedská práva podle nového občanského zákoníku. Praha: Leges, 2015, s. 97.

<sup>87</sup> Ustanovení § 1090 odst. 1 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>88</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. Sousedská práva podle nového občanského zákoníku. Praha: Leges, 2015, s. 98.

<sup>89</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. Sousedská práva podle nového občanského zákoníku. Praha: Leges, 2015, s. 98.



stanovená v § 988 NOZ, ale přesto je možné služebnost držet, a tím pádem i vydržet.<sup>90</sup>

### **3.1.2.4. Nabytí služebnosti ze zákona a rozhodnutím orgánu veřejné moci**

Služebnost (i reálné břemeno) může být zřízena též na základě veřejnoprávních předpisů či rozhodnutím orgánu veřejné moci. Tato věcná břemena nazýváme legálními věcnými břemeny. Odborná literatura však považuje legální věcná břemena za institut, který se blíží spíše veřejnoprávnímu omezení vlastnického práva, než věcným břemenům samotným.<sup>91</sup> V obdobném smyslu se vyjádřil i Nejvyšší soud, když uvedl: „*Již v době platnosti obecného občanského zákoníku se v úzké souvislosti s omezeními vlastnického práva hovořilo o tzv. zákonných neboli legálních služebnostech, ovšem s tím, že nejde o služebnosti ve vlastním slova smyslu. Ve skutečnosti jde o zákonná omezení vlastnického práva, navazující na § 123 ObčZ, který limituje výkon oprávnění vlastníka „mezemi zákona“.* Tato omezení se podobají věcným břemenům podle ObčZ tím, že obdobně omezují práva vlastníka pozemku, liší se však tím, že vznikají ze zákona a ve veřejném (nikoliv soukromém, jak je tomu u věcných břemen podle ObčZ) zájmu. O tom, zda jde o instituty práva soukromého nebo veřejného, rozhoduje podstata těchto institutů, nikoliv jejich pojmenování. Pokud zákon užil pojem „věcná břemena“ a současně zdůraznil, že jde o oprávnění vykonávaná ve veřejném zájmu, nelze pouze z užití uvedeného pojmu dovodit, že by nadále mělo jít o soukromoprávní oprávnění. V takovém případě jde o zákonná (legální) věcná břemena, která jsou instituty svého druhu, náležejícími veřejnému právu. Jejich podstata spočívá v tom, že jde o veřejnoprávní omezení vlastnického práva, nebo také o vymezení obsahu vlastnického práva veřejnoprávním předpisem.“<sup>92</sup>

Tato legální věcná břemena mají také často specifický režim, který je upraven ve veřejnoprávním předpise, dle něž je dané legální věcné břemeno zřízeno. Oprávněným z legálního věcného břemene pak bývá osoba, která vlastní obecně prospěšné a užitečné zařízení, jako např. kanalizace, zásobníky plynu,

<sup>90</sup> Ustanovení § 988 odst. 1 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>91</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. Str. 115.

<sup>92</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.07.2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000.

přenosové a distribuční soustavy, komunikační vedení, atd. Legální věcná břemena tak můžeme nalézt třeba v zákoně o elektronických komunikacích nebo v energetickém zákoně.<sup>93</sup>

## **3.2. Změna věcných břemen**

Jelikož věcná břemena jsou svou podstatou institutem soukromoprávním, kdy ustanovení o věcných břemenech obsažená v NOZ jsou dispozitivního charakteru, není žádným překvapením, že je možná i modifikace věcných břemen. Změna je možná ve všech prvcích právního vztahu věcného břemene, můžeme tak nalézt změny v jeho subjektech, obsahu i předmětu.

### **3.2.1. Změna v subjektu věcných břemen**

Ke změně v subjektu povinného nedojde nikdy samostatně, ale jen pouze v souvislosti se změnou nositele vlastnického práva k věci věcným břemenem zatížené. Povinnost z věcného břemene totiž vázne na samotné věci nikoliv na osobě vlastníka, proto ex lege dojde ke změně subjektu povinného z věcného břemene, jakmile se změní vlastník věci věcným břemenem zatížené. Na místo původního povinného subjektu tak nastupuje nabyvatel vlastnických práv zatížené věci a je irelevantní zda nabyvatel nabyl vlastnického právo převodem či přechodem.

Ohledně změny subjektu na straně oprávněného z věcného břemene je situace o něco málo složitější. Zde je třeba rozlišit, zda se jedná o věcné břemeno ve prospěch věci, či ve prospěch osoby. V případě věcných břemen ve prospěch osoby (*in personam*) můžeme považovat za nesporné, že změna oprávněného subjektu možná není. Oprávnění vyplývající z tohoto typu věcného břemene náleží výhradně konkrétně vymezené osobě, jejíž smrtí či zánikem věcné břemeno zaniká. Oprávnění z věcného břemene, jakožto věcné právo není součástí ani společného jmění manželů, i když ho získal jeden z manželů za trvání

---

<sup>93</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. 202 s. Str.13

manželství.<sup>94</sup> U věcných břemen působících ve prospěch věci (*in rem*) je situace obdobná jako u povinného subjektu. Tedy se změnou vlastnického práva k věci, k níž se váží oprávnění z věcného břemene, nastupuje *ex lege* na místo oprávněného z věcného břemene nabyvatel vlastnického práva. I v tomto případě není důležité, jakým způsobem nový vlastník věci oprávněný z věcného břemene k danému vlastnickému právu přišel.

### 3.2.2. Změna obsahu věcného břemene

Obsah věcných břemen je možné zúžit i rozšířit. Dosáhnout změny věcného břemene lze nejlépe dohodou subjektů, které se na právním vztahu věcného břemene podílejí. Náležitosti, které tato dohoda musí splňovat, jsou totožné s těmi, které jsou na strany kladeny v případě zřízení věcného břemene, a to včetně následného zápisu do veřejného seznamu, pokud je věc zatížená věcným břemenem v nějakém vedení. Zúžit obsah věcného břemene je možné i na základě promlčení části práv, které jsou obsahem zřízeného věcného břemene. Naopak k rozšíření obsahu věcného břemene by mohlo dojít vydržením těch práv, na které se původně věcné břemeno nevztahovalo.

Pochopitelně lze měnit obsah věcných břemen na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, a to za stejných podmínek, jako při zrušení věcného břemene. Při změně poměrů může soud věcné břemeno zrušit nebo omezit. Dle § 1299 odst. 2 NOZ se může vlastník zatížené věci domáhat u soudu omezení nebo zrušení služebnosti, a to v případě, že dojde k trvalé změně, která vyvolává hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby.<sup>95</sup> Soud může věcné břemeno omezit nebo zrušit za náhradu, kdy přihlédne k újmě, která oprávněnému zrušením či omezením služebnosti vznikne ve srovnání s újmou, jež utrpěl následkem trvalé změny vlastník služebné věci.<sup>96</sup> Ke změně obsahu věcného břemene může dojít také na základě zvláštních předpisů, především na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Aktivně legitimovány podat návrh na úpravu věcného břemene jsou všechny oprávněné osoby v případě, že se dělí věc panující a všechny osoby úřadu

---

<sup>94</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Vydání. Linde Praha: 2009. Str. 80

<sup>95</sup> Ustanovení § 1299 odst. 2 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>96</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 01.2001, sp. zn. 22 Cdo 1665/1999.

dle zákona o vyvlastnění. I v tomto případě jsou podmínky pro omezení věcného břemene totožné s těmi, které musí být splněny pro jeho zrušení.<sup>97</sup>

Věcná břemena co do obsahu může upravit soud i v tom případě, kdy dochází k rozdělení věcí, které se pojí s věcným břemenem, z něž plyne právo k plodům nebo užitkům. Může se tedy jednat o rozdělení věci služebné, ale i panující. Aktivně legitimovány podat návrh na úpravu věcného břemene jsou všechny oprávněné osoby v případě, že se dělí věc panující a všechny osoby věcným břemenem obtížené v případě, že se dělí věc obtížená. Soud v tomto případě nesmí zatížení zvětšit, dále musí soud přihlídnout k povaze a účelu zatížení a k hospodářské zvláštnosti jednotlivých dílů, výsledné rozdělení pak v konečném důsledku musí odpovídat též zásadám slušnosti.<sup>98</sup>

### 3.2.3. Změna v předmětu věcného břemene

Jak jsem již zmiňoval v kapitole *předmět věcných břemen*, rozlišujeme mezi předmětem přímým, kterým je lidské chování, spočívající v určité činnosti či nečinnosti a předmětem nepřímým, jímž je věc, s níž je spojené právo nebo povinnost odpovídající věcnému břemeni. Přímý předmět právního vztahu věcného břemene, tedy možnosti chování jeho subjektů v průběhu trvání věcného břemene měnit nelze. K jeho změně by bylo třeba zrušení původního věcného břemene a zřízení věcného břemene nového.

Změna v předmětu nepřímém je možná, a to zejména v případě kdy dojde k rozdělení nepřímého předmětu. Důležitá je otázka, zda věcné břemeno vázne na celé věci nebo jen na její části. Pokud se rozděluje věc panující, trvá věcné břemeno zpravidla nadále pro všechny díly, nesmí to však vést k rozšíření věcného břemene ani se výkon povinnosti vyplývající z věcného břemene nesmí stát obtížnější. Pokud věcné břemeno prospívá pouze některým dílům rozdělené věci, zanikne vzhledem k ostatním dílům.<sup>99</sup> Obdobně je tomu v případě rozdělení věci zatížené věcným břemenem. Pokud věcné břemeno postihuje celou služebnou věc, jsou i nově vzniklé díly nadále věcným břemenem zatížené.

---

<sup>97</sup> Ustanovení § 24 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě.

<sup>98</sup> Ustanovení § 1153 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>99</sup> Ustanovení § 1151 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

Rozdělí-li se však služební věc, u níž věcné břemeno vázne jen na její části, a po rozdělení věcné břemeno postihuje jen některé díly zatížené věci, zanikne věcné břemeno na dílech ostatních.<sup>100</sup>

### 3.3. Zánik věcných břemen

V odborné literatuře nalezneme rozlišení relativního a absolutního zániku věcného břemena. Jako relativní zánik věcného břemene označujeme situaci, kdy k zániku věcného břemene dojde pouze z pohledu jeho původních subjektů, tedy když k panující nebo služební věci nabyde vlastnické právo jiná osoba. Za absolutní zánik věcného břemene pak označujeme ty případy, kdy věcné břemeno zcela zanikne a vlastnické právo se na základě své elasticity obnoví do svého původního rozsahu.<sup>101</sup>

Jak plyne z důvodové zprávy k NOZ použijí se na zánik věcných břemen ustanovení o zániku závazků, což vyplývá již z § 11 NOZ, mimo to jsou však v NOZ uvedeny zvláštní ustanovení týkající se pouze přímo zániku věcných břemen. Z ustanovení o zániku závazků tak můžeme na věcná břemena vztáhnout např. dohodu o zániku závazku, bez nutnosti zřizovat závazek nový, možnost ujednání odstupného, možnost odstoupení od smlouvy atd.<sup>102</sup> V případě reálných břemen pak jednoznačně přichází v úvahu i § 1908 NOZ, který stanoví, že splněním dluhu závazek zaniká. Zvláštní úpravu zániku věcných břemen nalezneme v § 1299 až § 1302 NOZ. Ačkoliv v těchto ustanoveních se hovoří o služebnostech, v § 1308 NOZ zjistíme, že tato ustanovení platí obdobně i pro zánik reálných břemen.<sup>103</sup>

#### 3.3.1. Zvláštní ustanovení o zániku věcných břemen

Ve zvláštních ustanoveních o zániku služebností je jako první uveden důvod zániku na základě trvalé změny, pro kterou služební věc nemůže sloužit

---

<sup>100</sup> Ustanovení § 1152 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>101</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D., HANDRLICA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013. str. 1028. ISBN 978-807-4004-995.

<sup>102</sup> Ustanovení § 1981 a násl. zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>103</sup> Ustanovení § 1299 a násl. zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě. V tomto případě tedy dojde k zániku služebnosti přímo ze zákona. Ačkoliv se pod pojmem trvalé změny míní především změny faktické, judikatura Nejvyššího soudu připouští, že se může jednat i o změny právní.<sup>104</sup> Důkazní břemeno v případě sporu leží na povinném, musí tedy prokázat, že služební věc již nemůže sloužit panující věci či osobě oprávněné.<sup>105</sup> Na návrh vlastníka služební věci pak může soud služebnost zrušit, zakládala by na základě trvalé změny hrubý nepoměr mezi zatížením služební věci a panujícího pozemku nebo oprávněné osoby.<sup>106</sup> K takovému zrušení věcného břemene však nedochází ze zákona, ale až konstitutivním rozhodnutím soudu.<sup>107</sup>

Dle § 1300 NOZ je možné zrušit věcné břemeno i dohodou stran. Obdobně jako v případě jejich vzniku, zanikají věcná břemena evidovaná ve veřejných seznamech až rozhodnutím daného úřadu o povolení vkladu, kdy vkladová listina obsahuje zrušení věcného břemene. Věcné břemeno je tak zrušeno zpětně ke dni podání návrhu na vklad. To neplatí o zrušení věcného břemene rozhodnutím orgánu veřejné moci, v takovém případě věcné břemeno zaniká právní mocí rozhodnutí, následný výmaz z veřejného seznamu má již jen deklaratorní účinky. Jestliže rušené věcné břemeno nepodléhá evidenci ve veřejných seznamech, je zrušeno účinností smlouvy o zrušení věcného břemene.

Služebnosti je možné zřídit na dobu časově omezenou i časově neomezenou. Stanovení doby, po níž má věcné břemeno trvat, lze sjednat různými způsoby. Zákoník v tomto případě uvádí, že stanovit dobu trvání věcného břemene lze i tím způsobem, že zánik tohoto věcného břemene je vázán na okamžik dosažení určitého věku nějaké jiné osoby. Pokud tato osoba zemře před dosažením stanoveného věku, nemá to na trvání věcného břemene vliv.<sup>108</sup>

NOZ dále výslovně uvádí, že pokud se spojí vlastnictví panující a služební věci v jedné osobě neznamená to ještě, zánik služebnosti.<sup>109</sup> Můžeme však analogicky dovodit, že pokud je možné zřídit vlastníkovu služebnost

---

<sup>104</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.02.2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006.

<sup>105</sup> Ustanovení § 2006 odst. 2 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>106</sup> Ustanovení § 1299 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>107</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.05.2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004.

<sup>108</sup> Ustanovení § 1300 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>109</sup> Ustanovení § 1301 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

jednostranným prohlášením, je možné i vlastníkovu služebnost jednostranným prohlášením zrušit.

V §1302 NOZ je dále stanoveno, že osobní služebnosti zanikají smrtí oprávněné fyzické osoby, nebo zánikem osoby právnické. To je s ohledem na povahu věcných břemen *in personam*, kdy je oprávnění pevně spjato s konkrétní osobou pochopitelné. Výjimkou je pak služebnost, které je rozšířena i na dědice oprávněného, těmito dědici jsou zákonní dědicové první třídy. Osobní služebnost naopak nelze rozšířit na právní nástupce zaniklé právnické osoby, která byla osobou oprávněnou z věcného břemene.<sup>110</sup> I v tomto případě lze však nalézt výjimku, a to odstavci druhém zmíněného paragrafu. Zde se stanoví, že pokud slouží služebnost provozu závodu, nezaniká převodem nebo přechodem závodu nebo takové jeho části, která bude provozována jako samostatný závod.

### **3.3.2. Zánik věcného břemene promlčením**

Název této kapitoly není úplně přesný, promlčením věcného břemene ještě samotné věcné břemeno nezaniká, jen se oslabuje v tom smyslu, že pokud bude namítnuto promlčení, stane se nárok z věcného břemen vyplývající nevynutitelným. Věcné břemeno bude mít naturální podobu, práva a povinnosti z něj vyplývající však nadále přetrvávají.<sup>111</sup> Nelze tedy považovat za bezdůvodné obohacení oprávněného, pokud osoba věcným břemenem zatížená bude vůči oprávněné osobě plnit povinnosti založené promlčeným věcným břemenem. Přesto dle důvodové zprávy k § 618 NOZ u promlčených věcných břemen zapsaných do veřejného seznamu může dojít k jejich zániku, a to pokud se osoba, jenž na tom má právní zájem, domáhá jejich výmazu z veřejného seznamu. V takovém případě promlčené věcné břemeno výmazem z veřejného seznamu skutečně zanikne. Nepromlčitelné je ve vztahu k věcným břemenům právo cesty a právo na vykoupení reálného břemene.<sup>112</sup>

Promlčecí doba u práv zapsaných ve veřejném seznamu činí deset let ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé.<sup>113</sup> Je třeba od sebe odlišit práva

---

<sup>110</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 03.12.2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003.

<sup>111</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.01.2004, sp. zn. 22 Cdo 1564/2003.

<sup>112</sup> Ustanovení § 614 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>113</sup> Ustanovení § 631 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

zapsaná ve veřejném seznamu, která mohou být vykonávána nepřetržitě nebo opakovaně a práva, která se vykonávají jen zřídka. Dle NOZ je právo zapsané do veřejného seznamu, které mohlo být vykonáváno opakovaně a nepřetržitě, promlčitelné ve lhůtě deseti let, není-li po tuto dobu vykonáváno. Pokud je ve veřejném seznamu zapsáno právo, které se vykonává jen zřídka, promlčí se toto právo ve lhůtě deseti let v případě, že osoba, již toto právo náleželo, měla v průběhu těchto deseti let možnost právo nejméně třikrát vykonat, avšak ani jednou tak neučinila. Jestliže se v průběhu deseti let nevyskytla možnost vykonat toto právo třikrát, prodlužuje se promlčecí doba, dokud oprávněná osoba nevyužije ani třetí možnosti k vykonání práva.<sup>114</sup>

Věcné břemeno se promlčí také tehdy, pokud osoba zavázaná z věcného břemene brání osobě oprávněné ve výkonu práva a oprávněná osoba neuplatní své právo v tříleté lhůtě.<sup>115</sup> Oprávněné osobě počíná tříletá lhůta běžet ode dne, kdy mohla být žaloba k soudu podána poprvé.<sup>116</sup>

Je nutné též dodat, že strany si mohou ujednat kratší, ale i delší promlčecí dobu, nesmí se však jednat o dobu kratší než jeden rok, ani delší než patnáct let. Nepřihlíží se však k ujednáním, které by byly v neprospěch slabší strany.<sup>117</sup>

---

<sup>114</sup> Ustanovení § 632 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>115</sup> Ustanovení § 633 odst. 1 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>116</sup> Ustanovení § 619 odst. 1 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>117</sup> Ustanovení § 630 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.



## 4. Vymezení pojmů sousedských vztahů

Jednoduše vymezit sousedské vztahy není možné, mezi sousedy totiž vznikají vztahy různé povahy, které zkrátka nelze jednotně definovat. Se sousedskými vztahy v nějaké formě se v životě setká asi každý z nás. Především v případech, kdy se sousedské vztahy vyhrotily a smírného řešení již není možné dosáhnout, je třeba, aby takový společenský nástroj, jakým je právo, nastolilo zákonné a co možná nejspřavedlivější řešení těchto konfliktů. Proto nás budou především zajímat ty vztahy mezi sousedy, které jsou upraveny právními normami, a které mezi nimi vznikají na základě jejich vlastnického práva k určitým nemovitostem, popřípadě práv k jejich užívání.

Pojem sousedské vztahy si tedy můžeme zúžit na pojem sousedská práva, ani tento stále dosti široký pojem však není v platné právní úpravě nikde výslovně vymezen. Přesto můžeme nalézt v právnickém slovníku jeho definici: „*Sousedské právo je soubor právních norem, které upravují vzájemné vztahy sousedních vlastníků. Sousedem se přitom nerozumí jen skutečně bezprostřední soused, nýbrž každý, kdo je výkonem práva jiného dotčen.*“<sup>118</sup> Subjekty sousedských práv jsou tedy obecně sousedé. Proto je z pohledu věcných břemen (především věcných břemen *in personam*) důležitá druhá věta výše uvedené definice, neboť subjektem oprávněným z věcného břemene opravdu nemusí být jen vlastník bezprostředně sousedícího pozemku či jeho nájemce. Komentář k OZO ve vztahu k pozemkům uvádí k pojmu slovu „sousedská práva“, že „*sousedními pozemky se nerozumějí jen ty, které na katastrální mapě tvoří bezprostředně sousedící parcely, nýbrž všechny pozemky, které mohou být dotčeny.*“<sup>119</sup> Subjekty sousedských vztahů, jež upravují právní normy, tak mohou být nejen vlastníci nemovitostí, ale také jejich uživatelé jako jsou nájemci. Pro nás pak je nejdůležitější, že mezi uživatele těchto nemovitostí můžeme počítat i osoby oprávněné z věcných břemen.

Aby mohlo dojít ke vzniku sousedských práv, nestačí jen pouhá existence dvou nemovitostí, které spolu sousedí. Je nutné, aby výkon vlastnický práva nějakým způsobem ovlivňoval výkon vlastnického práva vlastníka sousedního

---

<sup>118</sup> MADAR, Z. a kol. *Slovník českého práva*. Druhý díl, P - Z. Vyd. 1. Praha: Linde, 1995. ISBN 80-7201-150-2. Str. 1045

<sup>119</sup> ROUČEK, F. a kol. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl druhý (§§ 285 – 530), Praha, 1935. Str. 243

pozemku. Odborná literatura k tomu uvádí: „*Sousedství neexistuje jako nějaký zvláštní právní vztah vzniklý už tím faktem, že určité nemovitosti spolu sousedí; jde pouze o určitou situaci (tj. faktický, existující stav), z jejíž povahy vyplývá, že sousedé mají fakticky více příležitostí, aby se dostávali mezi sebou do právních konfliktů, v jejichž rámci dochází k porušování, omezování nebo ohrožování jejich práv.*“<sup>120</sup>

Mezi různými subjekty při výkonu jejich vlastnického práva může docházet k různým interakcím, výkon jednoho vlastnického práva tak může být v přímém střetu s výkonem práva druhého. Proto jsou sousedská práva označována za práva omezující vlastníky: „*Jsou to právě tzv. sousedská práva, jež určují povinnosti vlastníků, která vlastníky (nás i sousedy) omezují. Z úpravy sousedských práv se dovídáme, jako vlastníci-sousedé, co smíme a co nesmíme, kdy smíme a jak smíme, nebo kdy a jak nesmíme, nebo kdy a co musíme, a také kdy a co nemusíme, ale můžeme...*“<sup>121</sup>

---

<sup>120</sup> SPÁČIL, J., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva*. 5. vydání, Praha, Leges, 2010. str. 24

<sup>121</sup> ZDOBINSKÝ, S.: *Sousedské právo*. 1. vyd. NUGA, vydavatelství a nakladatelství Praha – Pacov: 1992. ISBN 80-900271-9-9.

## 5. Historie sousedských práv

Spory mezi sousedy jsou stejně staré jako lidstvo samo, je tedy pochopitelné, že první právní normy, které upravují tento typ vztahů, se začaly objevovat již u starověkých civilizací. Jako první tuto oblast upravovalo nepsané zvykové právo, které však postupně bylo třeba zachytit trvalejším způsobem, tak aby se s ním mohl seznámit každý, což vedlo k jeho sepsání. Podobně jako u celé kontinentální Evropy vychází i náš právní řád z pojetí práva a zásad práva římského. Právě v jeho zákonu dvanácti desek z poloviny pátého století př.n.l. nalezneme různá ustanovení, týkající se problematiky sousedských práv. Jednalo se především o služebnosti, které jsou jedním z nejstarších institutů římského práva, římské právo však znalo a upravovalo též otázky imisí, jako např. nadměrné pronikání hluku, zápachu, vody, kouře, atd.<sup>122</sup>

V novodobějších dějinách hraje jednoznačně nejvýznamnější roli zákon č. 946/1811 Sb., všeobecný zákoník občanský. Tento rakouský zákoník obsahoval velmi zdařilou a nadčasovou úpravu nejen sousedských práv, i proto se aktuální právní úprava obsažená v NOZ tímto zákonem inspiruje a v mnohém se k OZO navrácí, což se promítá například i do právní úpravy věcných břemen.

### 5.1. Sousedské vztahy v římském právu

Vlastnictví bylo v římském právu chápáno stejně jako dnes, tedy jako právní panství nad věcí, jež je všeobecné, přímé a výlučné. Římské právo znalo omezení vlastnického práva, a to nejen z důvodu veřejnoprávních, jakými jsou důvody zdravotní, dopravní, zemědělské, atd., ale též omezení vlastnického práva na základě soukromého zájmu. Tato soukromoprávní omezení vlastnického, která představují úpravu sousedských práv, se týkala různých oblastí, jako dešťové vody, převisu větví, či sběru plodů spadlých na sousedův pozemek.<sup>123</sup>

Každý vlastník musel dbát dle zákona dvanácti desek na to, aby větve, které přesahují na sousedův pozemek, stínem nepoškozovaly souseda. V případě,

---

<sup>122</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Vyd. 2. Praha: C. H. Beck, 1995. s. ISBN 80-7179-031-1. Str. 154-155.

<sup>123</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. 202 s. Str.1

že taková situace nastala, mohl soused žádat prořezání těchto větví až do výšky patnácti stop tak, aby došlo k prosvětlení sousedního pozemku. Obdobně se právo uplatňovalo, i pokud šlo o kořeny sousedních stromů. Jestliže vlastníkovu stromu spadlo ovoce ze stromu na sousední pozemek, mohl si jej každý druhý den přijít na sousední pozemek posbírat. V případě, že došlo k poškození vlastníkovu pozemku z důvodu svodu dešťové vody ze sousedova pozemku, mohl se vlastník domáhat, aby soused dešťovou vodu odváděl jinam.<sup>124</sup>

Další úprava se týkala především sporů, které vznikaly při výstavbě domů a budov. Vlastník sousedícího pozemku mohl nelibě nést, že ztrácí výhled, je zastíňován, má problémy s odtokem dešťové vody atd. Pro ten případ mohl stavebníkovi zakázat pokračovat ve stavbě, stavebník měl následně tři možnosti, buď přestal stavět a ve stavbě již nadále nepokračovat, nebo práci na stavbě přerušil a požádal o zrušení zákazu stavby prétor, pokud ten jeho žádosti vyhověl, mohl stavebník ve stavbě pokračovat. Poslední možností stavebníka bylo pokračovat ve stavbě, ačkoliv prétor o tomto sporu ještě nerozhodl, ovšem pouze s tou podmínkou, že dal vlastníkovu sousedního pozemku záruku, že stavbu na své náklady odstraní, a to pro případ, že prétor shledá zákaz stavby jako důvodný. Další práva se týkala např. vyborcení sousedovi zdi, nebo zaplacení kauce v případě hrozící škody na vlastníkovu pozemku vlivem špatného technického stavu sousedovi stavby.<sup>125</sup>

### 5.1.1. Služebnosti v římském právu

Služebnosti byly v římském právu chápány stejně jako dnes, tedy jako věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*), jež fakticky omezují výkon vlastnického práva zatížené věci. Stejně jako dnes bylo v římském právu definičním znakem odlišujícím služebnosti od reálných břemen pasivní povinnost vlastníka zatížené věci něco strpět nebo něco nekonat. „*Služebnosti jako právu věcnému odpovídá všeobecná, ale negativní povinnost osob třetích. I může zvláště vlastník služebné věci býti zavázán služebností pouze k negativnímu chování se, a*

---

<sup>124</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. 202 s. Str.1

<sup>125</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. 202 s. Str.1

*to zpravidla, aby něco snášel, při některých služebnostech aby něco nečinil, ale nikdy k tomu, aby činil něco pozitivního.*<sup>126</sup>

Největší soupis jednotlivých služebností nalezneme v justiniánských Digestech, neboť v nich se služebnostem věnovala celá osmá kniha, což dokládá i její název *de servitutibus*. V této knize ale rozhodně nenalezneme žádnou obecnou definici služebností, která by obecně vymezovala tento institut. Tak jak bylo zvykem římských právníků doby klasické, nalezneme zde pouze výčet jednotlivých služebností, z nichž musíme obecné znaky vyvodit. S trochou nadsázky a škodolibosti, můžeme poznamenat, že i v tomto případě se úprava služebností v římském právu podobá naší současné právní úpravě, neboť NOZ je relativně skoupý na obecná ustanovení o služebnostech, avšak jednotlivým, byť v praxi neužívaným typům služebností se věnuje velice podrobně.

### **5.1.2. Reálná břemena v římském právu**

Právní institut reálných břemen vzniká oproti služebnosti značně později, a to až v pozdní římské říši. Předchůdcem reálných břemen byl institut označovaný jako *emphyteusis* jehož vznik je datován zhruba do čtvrtého století n.l. Jednalo se o dlouhodobý, avšak přeci jen dočasný pacht polních pozemků, pachtýř (*emphyteuta*) mohl pozemek užívat i požívat, mohl dokonce měnit hospodářské určení pozemku, avšak nemohl pozemek zhoršit. Tento institut se vyvinul z veřtigálních pachtů, kdy do dlouhodobého či trvalého pachtu byly za úplatu soukromníkům dány obecní pozemky, tento pacht mohl být i dědičný a trvalý. „*Tomu, kdo pachtoval pozemek od městské obce navždy nebo na dlouhou dobu (100 let nebo více) s tím ustanovením, že dokud bude platit pachtovné (vactigal), pozemek (agervactgalis) nesmí býti odňat jemu ani dědici jeho...*“<sup>127</sup> Reálná břemena však dosáhla rozmachu především až ve středověku, s rozvinutím myšlenky feudalismu, tedy souběžného ovládnutí lidí a pozemků.<sup>128</sup>

---

<sup>126</sup> HEJROVSKÝ L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Vyd. 6. Bratislava: Právnická fakulta university Komenského v Bratislavě, 1927. 656 s. Str. 263

<sup>127</sup> HEJROVSKÝ L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Vyd. 6. Bratislava: Právnická fakulta university Komenského v Bratislavě, 1927. 656 s. str. 278

<sup>128</sup> LE GOFF, J. *Středověký člověk a jeho svět*. Praha: Vyšehrad, 1999, 319 s. ISBN 80-7021-274-8. Str. 162

## 5.2. Sousedské vztahy v obecném zákoníku občanském

Původní znění OZO obsahovalo pouze obecné ustanovení (§ 364), že vlastnické právo lze vykonávat pouze potud, pokud nevystupuje z mezí zákona a nesahá na práva třetích osob. Podrobnou úpravu sousedských vztahů tedy původní znění neobsahovalo. To se změnilo s dílčí novelou z roku 1915, která zakotvovala úpravu imisí. Vlastník sousedního pozemku se tak mohl domáhat zákazu obtěžování odpadovými vodami, kouřem, plyny, teplem zápachem, hřmotem, otřesy atd., pokud tyto imise přesahovaly míru obvyklou dle místních poměrů. Krom rozdělení na imise přímé a nepřímé, rozděloval OZO imise na obyčejné a kromobyčejné. Kromobyčejné imise co do rozsahu byly takové imise, které přesahovaly míru v místě obvyklou, kromobyčejné imise co do účinku byly takové imise, které podstatně ztěžovaly užívání pozemku v místě obvyklé. Postižený se vlastník se mohl bránit žalobou, kdy se domáhal upuštění od zásahu do svých práv, současně mohl žádat náhradu škody.<sup>129</sup>

Dále OZO řešil i další problémy sousedských práv, zakázáno bylo například prohloubení pozemku tak, aby sousedova stavba nebo půda pozbyly náležité opory (§ 364b), dále se věnoval problému zaběhnutých zvířat a jejich odchytu na cizím pozemku (§ 384) nebo stanovil pravidla ohledně vlastnictví stromů rostoucích na hranici pozemků (§ 421). V neposlední řadě řešil OZO i problematiku převisů a podrostů stromů, jež rostou u hranice pozemků (§ 422) a práva a povinnosti spojené s oplocením pozemků (§ 854), kdy rozhrady byly považovány za společné vlastnictví.<sup>130</sup>

## 5.3. Sousedské vztahy v občanském zákoníku č.

### 40/1964 Sb.

Původní znění SOZ neobsahovalo žádnou úpravu sousedských práv, neboť úprava sousedských práv byla považována za zastaralý institut, jenž socialistická společnost již nepotřebuje. Změnu přinesla novela provedená zákonem č.

---

<sup>129</sup> Kabelková, E., Floriánová, A., Přívara, M., Růžičková, D. Sousedská práva. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017, 202 s., s.2

<sup>130</sup> Kabelková, E., Floriánová, A., Přívara, M., Růžičková, D. Sousedská práva. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017, 202 s., s.3

131/1982 Sb., tato novela zanesla do SOZ § 130a, jenž se zabýval otázkami sousedských práv.<sup>131</sup>

Dle prvního odstavce tohoto paragrafu se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného anebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Vlastník věci tak nemohl zatěžovat sousední pozemek nepřímými imisemi (hluk, prach, popílek, kouř plyny, páry, pachy, pevné a tekuté odpady, stínění...) nad míru přiměřenou poměrům, nesměl ohrozit sousedovu stavbu a pozemek úpravami na svém pozemku. Dle odstavce druhého mohl soud, po vyjádření příslušného národního výboru, který je stavebním úřadem, rozhodnout o povinnosti vlastníka nemovitosti oplotiti svůj pozemek. V odstavci třetím tohoto paragrafu byla zakotvena povinnost umožnit vstup na svůj pozemek, a to tehdy, vyžadovala-li to nezbytně údržba a obhospodařování sousedních pozemků a staveb.<sup>132</sup>

Dílčí novela provedená zákonem č. 509/1991 Sb., rozšířila vyjmenované možnosti, kterými mohl být soused obtěžován v podobě imise o světlo a vibrace a přesunula tuto právní úpravu do § 127, jinak se ale vyznění úpravy sousedských práv nezměnilo.<sup>133</sup>

---

<sup>131</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. 202 s. Str.4

<sup>132</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. 202 s. Str.4

<sup>133</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. 202 s. Str.4

## 6. Současná úprava sousedských práv

Současná právní úprava navazuje na úpravu uvedenou v § 130a SOZ a po novelizaci v § 127 SOZ, k takovému názoru se kloní mimo jiné i autoři komentáře k NOZ.<sup>134</sup> Sousedské právo je stále postaveno na stejných zásadách rovnosti účastníků, vzájemnosti, zákazu zneužití subjektivních práv, zásadě prevence a souladu výkonu práva s dobrými mravy.<sup>135</sup> Návaznost na předchozí právní úpravu je důležitá především s ohledem na právní jistotu.

Ustanovení týkající se sousedských práv mají dispozitivní povahu, a tak si strany mohou ujednat něco jiného. Je však třeba respektovat omezení uvedená v § 1 odst. 2 NOZ, tedy že zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.

V neposlední řadě musíme připomenout, že vlastníkům nemovitostí není poskytována ochrana jen na základě předpisů soukromého práva v čele s NOZ, ale též v řadě předpisů práva veřejného, pro tyto případy je nutné, aby úprava obsažená v těchto předpisech byla ve vzájemném souladu.<sup>136</sup>

### 6.1. Omezení vlastnického práva

Základním předpokladem pro úpravu sousedských práv je možnost zákonodárce omezit vlastnické právo osob. Taková možnost je uvedena již v Listině základních práv a svobod a to v čl. 11 odst. 3, kde se stanoví: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“ Z toho lze usuzovat, že omezit vlastnické právo lze nejen na základě soukromoprávních, ale i

---

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

<sup>135</sup> HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou (včetně nového rejstříku)*. Vyd. 8. Praha: Linde, 2002. Str. 149

<sup>136</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. 1328 s. ISBN 978-80-7478-369-2. Str. 71.



veřejnoprávních předpisů, těmito předpisy jsou mimo jiné zákon o ochraně přírody a krajiny, vodní zákon, lesní zákon, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon o státní památkové péči a zákon o vyvlastnění.

Generální klauzule omezení vlastnického práva je vymezena v § 1012 NOZ, jež zní: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“ První věta tohoto paragrafu v podstatě vymezuje vlastníkovu svrchovanou panství nad věcí, výkon svého vlastnického práva však musí vykonávat v mezích zákona. Samotná generální klauzule je obsažena až v druhé větě, která bude pro nás tedy důležitější. SOZ v podstatě pracoval se dvěma skutkovými podstatami, vlastník se musel zdržet všeho, čím by nad *míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného*, ale též všeho *čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv*.<sup>137</sup> Z toho lze dovodit, že generální klauzule obsažená v § 1012 NOZ spojila tyto skutkové podstaty a nyní zastřešuje obě, když uvádí, že vlastníkovu zakazuje *nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob*.<sup>138</sup>

Závažné rušení práva může mít formu obtěžování, formu přímého ohrožení, nebo i bránění ve výkonu práva.<sup>139</sup> Rušit vlastnické právo souseda je pak možné činnostmi i nečinnostmi. Příkladem rušení vlastnického práva souseda nečinnostmi, může být například neudržování okapů budovy, tak že dešťová voda je sváděna na sousední pozemek, kde působí škody. V případě sporu, pak soud rozhodne o tom, aby se rušitel rušení vlastnického práva souseda zdržel. Jak takovému rušení rušitel zamezí je již na něm, je však zřejmé, že pokud rušení spočívalo v nečinnosti rušitele, bude tento muset aktivně konat.

## 6.2. Imise

Generální klauzuli, která omezuje vlastnická práva, doplňuje § 1013 a násl. NOZ. V těchto ustanoveních nalezneme jednotlivě vymezené případy rušení (imise), které mají povahu speciálních ustanovení vůči obecné generální klauzuli.

<sup>137</sup> Ustanovení § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

<sup>138</sup> Ustanovení § 1012 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>139</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.07.2012, sp. zn. 22 Cdo 296/2011.

V § 1013 odst. 1 nalezneme demonstrativní výčet různých věcí, které mohou vlastníka sousedního pozemku rušit. „*Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.*“<sup>140</sup> Stejně jako v OZO jsou i v NOZ rozlišovány imise přímé a nepřímé, a stejně tak jsou přímé imise bez dalšího zakázány. Nepřímé imise charakterizoval prof. Randa jako: „*účinky, jež se bezprostředně jeví jen na pozemku, na němž vznikají, a toliko buď silou přírodní (např. větrem), anebo následkem přirozených vlastností věci (expanzivnost apod.) bez přičinění lidského působí na pozemek vedlejší.*“<sup>141</sup> O přímou imisi pak jde především, mají-li vlastnické úkony bezprostřední účinek na sousední pozemek.<sup>142</sup> Musíme však mít stále na paměti, že důležitým předpokladem protiprávnosti výkonu vlastnického je, že toto rušení přesahuje míru přiměřenou poměrům.

Zvláštním institutem jsou pak tzv. *privilegované imise*, jejich definici nalezneme v § 1013 odst. 2 NOZ. Jedná se o imise, které vznikají v důsledku provozu závodu, nebo nějakého podobného zařízení, jenž byl úředně schválen. Je třeba si uvědomit, že úřednímu schválení podléhá činnost, která imise produkuje, nikoliv přímo produkce imisí. Obecně pak může osoba postižená těmito imisemi podat pouze žalobu na náhradu škody, jež jí v souvislosti s imisemi vznikla. Současná judikatura však uvádí, že je možné vyhovět i negatorní žalobě, dle níž se rušená osoba může domáhat zákazu rušení, v případě „*bude-li možno imisi zamezit technickým nebo organizačním opatřením, které žalovaného neúměrně nezatíží a lze jej po něm spravedlivě žádat*“.<sup>143</sup>

---

<sup>140</sup> Ustanovení § 1013 odst. 1 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>141</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. 202 s. Str. 63

<sup>142</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. 202 s. Str. 84

<sup>143</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.03.2017, sp. zn. 22 Cdo 4847/2016.

### 6.3. Věcná břemena v sousedských vztazích

Jelikož podstata i účel věcných břemen tkví v omezení vlastnického práva, je pochopitelné, že mají velmi úzký vztah se sousedskými právy. Převážně se věcná břemena týkají nemovitých věcí nebo osob, které spolu sousedí, i když ne vždy musí jít o sousedství bezprostřední. Již v komentáři k OZO bylo uvedeno, že úprava sousedského práva může být řešena také zřízením služebnosti.<sup>144</sup>

Věcná břemena narušují jednu zásadu sousedských práv a to vzájemnost. U sousedských práv totiž obecně platí, že co nemá činit jeden ze sousedů, nemá činit ani druhý. Věcná břemena (*in rem*) však jasně stanovují, že jednou věcí je věc panující a její vlastník tedy osobou oprávněnou (v případě věcných břemen *in personam* přímo osoba, v jejíž prospěch bylo věcné břemeno zřízeno), a druhou věcí je věc služebná a její vlastník tedy osobou povinnou. Zřízením věcného břemene tak nastává nerovnost mezi postavením sousedů. Sousedské právo také vyplývá přímo ze zákona a zavazuje i opravňuje všechny sousedy, respektive všechny vlastníky sousedících nemovitostí. Věcné břemeno se však váže jen na konkrétně vymezenou věc služebnou a věc panující, práva a povinnosti tak plynou jen konkrétním subjektům. To by nebylo nic tak divného, sousedské právo může být upravováno sousedy v rámci závazkově právních vztahů, a i v tomto případě jsou dohodami a smlouvami vázány jen konkrétní subjekty, obdobně jako u věcných břemen. Rozdíl je však v tom, že zatímco různá ujednání na základě obligačního práva zavazují pouze smluvní strany, věcná břemena zavazují i jejich právní nástupce. To je způsobeno tím, že věcné břemeno se váže na konkrétní věc, nikoliv k osobě, jež dohodu uzavírá. Proto je také obvykle nutné, zapsat věcné břemeno do veřejného seznamu, typicky katastru nemovitostí.<sup>145</sup>

Pokud bychom si rozebrali jednotlivé pozemkové služebnosti, jejichž demonstrativní výčet nalezneme v NOZ, museli bychom konstatovat, že se budou nejčastěji vztahovat k sousedícím pozemkům. Typicky se bude jednat o právo na vodu, právo na svod dešťové vody, služebnost stezky, oporu cizí stezky a další.<sup>146</sup> I v důvodové zprávě k NOZ nalezneme potvrzení, že se právní úprava služebností

<sup>144</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. 202 s. Str. 22

<sup>145</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. 202 s. Str. 23-24

<sup>146</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. 202 s. Str. 25-26

týká především práv a povinností vlastníků sousedních nemovitostí, u nichž je vysoká míra rizika, že mezi nimi vzniknou spory a konflikty. Proto by právní úprava obsažená v NOZ měla mít preventivní účinky a pokud možno předcházet možným budoucím sporům.<sup>147</sup>

---

<sup>147</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922. Str. 550

## 7. Druhy zásahů do sousedských práv

Zásahů do sousedských práv může být mnoho, pravděpodobně nejobsáhlejším institutem je rušení vlastníka (imise), ale známe i další, jako ohrožení sousedovi stavby či pozemku, různé převisy větví a kořenů stromů nebo jejich spadané listí, zásahy týkající se rozhrad a hranic pozemků atd.

### 7.1. Jednotlivé druhy nepřímých imisí

Co je to imise a jaké rozeznáváme druhy jsme si již řekli v kapitole 6.2., kde jsme si též uvedli, že přímé imise jsou zakázány, neboť se jedná o přímo o neoprávněný zásah do vlastnického práva.<sup>148</sup> Zákon výslovně vyjmenovává demonstrativní výčet věcí a skutečností, které mohou negativně zasahovat do sousedských práv, přesáhnou-li míru přiměřenou místním poměrům. Jedná se o odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk a otřesy.

- **Odpad** – co se skrývá pod pojmem odpad, nalezneme v zákoně č. 185/2001 Sb., o odpadech, imisí v tomto případě může být např. o únik odpadu či kalu z poškozeného potrubí na sousední pozemek
- **Voda** – o zásah do sousedských práv se bude typicky jednat v případě, že voda z prasklého vodovodního potrubí uniká na sousední pozemek. Je však potřeba rozlišit tento případ obtěžování vodou, od úpravy uvedené § 1019 NOZ, toto speciální ustanovení se věnuje především vodě povrchové. Vlastník pozemku, pokud je o to sousedem požádán a současně voda nestéká na sousední pozemek přirozeným způsobem, musí stavbu na svém pozemku upravit tak, aby na sousední pozemek voda nestékala.
- **Kouř, prach a plyn** – k těmto imisím se váže především zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. V tomto případě je velmi důležité, rozlišovat míru přiměřenou místním poměrům. Pokud si v létě na chatě udělá sused ohýnek a kouř půjde přes náš pozemek, pravděpodobně se nebude jednat o zásah do našich sousedských práv. Pokud však sused bude po celý rok

---

<sup>148</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474): komentář*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 153 ISBN 978-80-7400-499-5.

topit něčím, co způsobuje silně zapáchající černý, či jinak atypický kouř, který bude zamořovat celé okolí, jistě se o zásah do sousedských práv jednat bude. Kouř, prach a plyn jsou často spojovány s podnikatelskou činností, kdy tyto imise mohou být řazeny mezi privilegované, pokud podnikatel činnost způsobující rušení je úředně schválená.

- **Světlo a stín** – světlem můžeme souseda obtěžovat např. reflektory, které by mířily na jeho pozemek, nebo i jiným zdrojem světla, který by souseda nad míru obtěžoval. Známý je v současnosti problém na Liberecku, kde záře z polských skleníků obtěžuje řadu lidí, zde ale věc komplikuje mezinárodní prvek. Pravděpodobně častějším případem zásahu do sousedských práv bude stíněním. Zdrojem stínění mohou být např. budovy či stromy. Je vhodné, aby takovému obtěžování rušená osoba předcházela a domáhala se již předem zamezení takového vzniku rušení např. ve stavebním řízení před začátkem výstavby, či před sázením stromů. Dle § 1020 může vlastník pozemku z rozumného důvodu požadovat, aby se soused zdržel stavby v těsné blízkosti společné hranice pozemků. Obdobně je v § 1017 upravena možnost žádat po sousedovi, aby se zdržel sázení stromů v blízkosti hranice pozemků, a pokud je vysadil nebo nechal vzrůst, aby je odstranil. Takovéto řešení je však až krajní možností a nastupuje až tehdy, pokud není možné cíle dosáhnout například odstraněním podrostů a převisů.<sup>149</sup>
- **Hluk a otřesy** – velmi častým důvodem obtěžování je hluk a otřesy (starší právní úprava uváděla slovo vibrace). Hluk i vibrace jsou definovány v zákoně č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů. „*Hlukem se rozumí zvuk, který může být škodlivý pro zdraví a jehož imisní hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis. Vibracemi se rozumí vibrace přenášené pevnými tělesy na lidské tělo, které mohou být škodlivé pro zdraví a jejichž hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis*“<sup>150</sup> Známým se stal případ, který dospěl nakonec až k Ústavnímu soudu, kdy skupina osob žalovala hl. město Prahu, jakožto vlastníka magistrály, aby se zdrželo rušení hlukem vyplývajícím z jejího

---

<sup>149</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2016. 260 s. ISBN 978-80-7478-990-8. Str.92

<sup>150</sup> Ustanovení § 30 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

provozu. Ústavní soud nakonec dal za pravdu hlavnímu městu, kdy poukázal na skutečnost, že občan stěhující se do hlučnější části města, musí být s tímto smířen, leda by tyto zásahy přesahovaly míru místním poměrům obvyklou.<sup>151</sup>

- **Vnikání zvířat** – poněkud specifickým zásahem do sousedských práv, je vnikání zvířat na sousedův pozemek. Již sám název jasně vypovídá, v čem tato imise tkví. NOZ na rozdíl od předchozí právní úpravy již nehovoří výslovně o chovných zvířatech,<sup>152</sup> ačkoliv v praxi půjde převážně o ně, odpovědný tak například může být i vlastník, na jehož pozemku se přemnoží myši, které následně obtěžují sousedy. Z množného slova vnikání můžeme také usuzovat, že aby se mohlo jednat o obtěžování, musí zvířata vniknout na sousední pozemek vícekrát.
- **Výslovně nezmiňené imise** – výčet výše zmíněných imisí je demonstrativní, můžeme tak nalézt i další, o nichž se zákon výslovně nezmiňuje. V odborné literatuře najdeme, že takovou imisí může být například zalétávání míčů ze sousedního hřiště, čímž dochází k obtěžování vlastníka sousedního pozemku.<sup>153</sup> Spornou otázkou zůstává, zda může mezi imise patřit i obtěžování pohledem, popřípadě kamerovými systémy.<sup>154</sup>

## 7.2. Včely

Včely jsou vysoce užitečný hmyz, který produkuje med, ale též opylovává rostliny. Včely z pochopitelných důvodů nelze zahrnout pod pojem chovná zvířata, jen těžko si lze představit možnost, bránit včelám ve vniknutí na sousedův pozemek. Jednotlivé včely není možné stíhat na sousedním pozemku, ale roj včel, stejně jako chovné zvíře již ano. V témže paragrafu je však také uvedeno, že vletí-

---

<sup>151</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. 1328 s. ISBN 978-80-7478-369-2. Str. 73

<sup>152</sup> Ustanovení § 127 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve srovnání s ustanovením § 1013 odst. 1 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>153</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku.* Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. Str. 200-201.

<sup>154</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku.* Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. Str. 209

li roj včel do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, původní vlastník pak nemá právo k náhradě.<sup>155</sup>

Skutkové vymezení obtěžování včelami je velice obtížné, což dokládá případ, který řešil Nejvyšší soud pod sp. zn. 22 Cdo 1421/2003. V něm se žalobkyně domáhala zákazu obtěžování včelami, které měly úly v blízkosti hranice pozemků. Tyto včely jí obtěžovaly především při užívání zahrady a venkovního bazénu. Soud tak musel zvážit, jaká je v této lokalitě přiměřená míra imisí, způsobených včelami. U konkrétních případů je třeba pečlivě zvážit i problematiku včelích bodnutí, neboť co může být pro jednoho jen nepříjemnost, může druhému způsobit silnou alergickou reakci a ohrožovat ho na životě.

### 7.3. Stromy

Další způsob, jakým může dojít k obtěžování souseda nad míru, se vztahují ke stromům. Může se jednat o problém související s celým stromem, pokud rostou na společné hranici, nebo s částí stromů, jako jsou větve a kořeny přesahující na sousední pozemek. Ke konfliktu může vést i spad listí, jehličí nebo plodů na sousedící pozemek. A konečně stromy jak jsem uváděl již výše, mohou zatěžovat sousední pozemek stíněním.

Rozlišení, komu svědčí vlastnické právo ke stromu, je ukotveno v § 1067 NOZ. Zákon uvádí, že strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen. Pokud kmen roste přesně na hranici pozemku je strom společný, uplatní se zde tedy pravidla o spoluvlastnictví. Dokud nejsou od stromu odděleny plody, zůstávají součástí stromu a náležejí tak jeho vlastníkov. Pokud se však plod oddělí a spadne na sousední pozemek, nabývá vlastnictví k plodu vlastník tohoto pozemku.<sup>156</sup> Stejně jako v případě roje včel, který vletí do cizího obsazeného úlu, ani v případě plodu spadlého na sousední pozemek, není souseď povinen k náhradě. Pokud však souseď utrhne plod přímo ze sousedního stromu a přivlastní si jej, bude se jednat o bezdůvodné obohacení a vlastník plodu může žádat jeho vydání nebo náhrady jeho hodnoty.<sup>157</sup>

---

<sup>155</sup> Ustanovení § 1014 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>156</sup> Ustanovení § 1016 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>157</sup> Ustanovení § 2991 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.



Na rozdíl od plodů bude spad listí a jehličí na sousední pozemek jistě považován za nežádoucí. Pokud by spad listí a jehličí překračoval míru odpovídající místním poměrům, jistě by se jednalo o zásah do sousedského práva.

Převisy větví a podrosty kořenů jsou řešeny v § 1016 odst. 2 NOZ. „*Neučiní-li to vlastník v přiměřené době poté, co ho o to soused požádal, smí soused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá.*“<sup>158</sup> Z toho je patrné, že jsou tu tři podmínky, které musí vlastník pozemku splnit, aby mohl svépomocí větve a kořeny odstranit. První podmínkou je požádat vlastníka stromu, aby odstranil převisy a podrosty sám. Druhou podmínkou je, že převisy a podrosty působí škodu nebo obtíže na sousedním pozemku převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Třetí podmínkou pak je, že zásah, kterým vlastník pozemku odstraní podrosty a převisy, bude proveden šetrně a ve vhodné roční době.

## 7.4. Ohrožení sousedova pozemku a stavby

Úpravu tohoto zásahu do sousedského práva nalezneme v § 1018 NOZ, kde je stanoveno, že pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění. Jak je patrné z formulace tohoto ustanovení, jedná se o preventivní zákaz, který má předcházet vzniku škod na sousedním pozemku. Může se jednat například o výkopové práce, které by ohrozily stabilitu sousedního pozemku.

## 7.5. Rozhrady

Dle § 1024 odst. 1 NOZ považujeme za rozhrady přirozené nebo umělé zábrany, které oddělují pozemky, jako jsou např. ploty, zdi, meze, strouhy, atd.<sup>159</sup> Rozhrady plní mnoho rozličných funkcí důležitých pro sousedská práva, brání ve výhledu, brání v pohybu cizích osob, brání zvířatům vniknout na sousední pozemek, omezují i pronikání hluku a prachu, atd. Co se týče vlastnictví rozhrad,

<sup>158</sup> Ustanovení § 1016 odst. 2 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>159</sup> Ustanovení § 1024 odst. 1 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

uplatní se obdobné řešení jako u stromů vyrůstajících přímo na hranici pozemků, to znamená, že jsou považovány za společnou věc. V druhém odstavci tohoto paragrafu zjistíme, že každý ze sousedů, může zeď tvořící rozhradu mezi pozemky, užívat na své straně až do poloviny její tloušťky, včetně zřízení výklenků, nesmí však ohrozit zeď, ani učinit nic, co by překáželo sousedovi v užívání jeho části.<sup>160</sup> V případě, že jsou rozhrady dvojité, nebo kde je vlastnictví rozděleno, udržuje každý ze sousedů svou rozhradu.<sup>161</sup>

Soused nemusí o svou rozhradu pečovat, pokud jejím poškozením nehrozí sousedovi škoda. Pokud však narušení rozhrady dosáhne rozměrů, kdy se hranice mezi pozemky stává neznatelnou, mohou oba sousedé požadovat opravu, či obnovení rozhrady.<sup>162</sup> Následující paragraf se pak věnuje možnosti uložit soudem vlastníkovu pozemku povinnost oplotit pozemek, je-li to potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva.

## 7.6. Vstup na sousedův pozemek

Občanský zákoník umožňuje v určitých případech vstup na sousedův pozemek, ten kdo takto vstupuje na cizí pozemek je povinen uhradit vlastníkovu pozemku škodu, kterou tím způsobil, může se jednat především o nahrazení škody uvedením v předešlý stav (např. úklidem). Je žádoucí, aby ten, kdo chce na cizí pozemek vstoupit, měl svolení vlastníka pozemku. Ve výjimečných případech hrozí-li nebezpečí z prodlení, může být využito i svépomoci, což je obvyklé především v situaci, kdy je vlastník pozemku nedosažitelný. Pokud vlastník pozemku vstupu brání, rozhodne o sporu soud, který může povolit vstup i předběžným opatřením. Oprávnění vstupu na cizí pozemky řeší i veřejnoprávní předpisy, mimo jiné vodní zákon, stavební zákon, lesní zákon, atd.<sup>163</sup>

Mezi důvody, kdy vlastník pozemku umožní vstup sousedovi na svůj pozemek, patří:

- Údržba sousedního pozemku a hospodaření na něm (§ 1021 NOZ)

---

<sup>160</sup> Ustanovení § 1024 odst. 2 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>161</sup> Ustanovení § 1025 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>162</sup> Ustanovení § 1026 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>163</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. Str. 223

- Stavební práce na sousedním pozemku (§1022 NOZ)
- Pronásledování věcí a zvířat (§ 1014 NOZ)
- Použití věci ve stavu nouze nebo naléhavém veřejném zájmu (§ 1037 NOZ)
- Vstup v zájmu vlastníka pozemku<sup>164</sup>

---

<sup>164</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. Str. 223-227.

## 8. Ochrana sousedských práv

Jak uvádí v § 12 NOZ, každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud. K ochraně práva nebude vždy třeba orgán veřejné moci, zabezpečit ochranu svých práv si, za splnění jasně daných podmínek, můžeme i svépomocí.

### 8.1. Svépomoc

Svépomoc nalezneme definovanou v § 14 NOZ. „Každý si může přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě.“<sup>165</sup> Odstave druhý tohoto paragrafu pak uvádí, že: „Hrozí-li neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může jej každý, kdo je takto ohrožen, odvrátit úsilím a prostředky, které se osobě v jeho postavení musí jevit vzhledem k okolnostem jako přiměřené. Směřuje-li však svépomoc jen k zajištění práva, které by bylo jinak zmařeno, musí se ten, kdo k ní přikročil, obrátit bez zbytečného odkladu na příslušný orgán veřejné moci.“<sup>166</sup>

Svépomocí je tedy možné např. dovolené stíhání chovaného zvířete na cizím pozemku, dovolené odstranění větví a kořenů sousedova stromu, ale též zadržení škůdce chyceného při činu. Držitel se může rušení bránit a věci, jež mu byla odňata, se může svémocně znovu zmocnit. Jestliže je však mezi rušebním činem a obranou časová prodleva, není již možno bránit držbu svémocně a je třeba se obrátit na soud.<sup>167</sup>

### 8.2. Správní orgány a přestupky

Ochrana sousedských práv zajišťují i správní orgány, především při projednávání přestupků. Velmi často totiž dochází k přestupkům proti veřejnému pořádku a občanskému soužití mezi sousedy. Právní úprava je obsažena v zákoně

<sup>165</sup> Ustanovení § 14 odst. 1 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>166</sup> Ustanovení § 14 odst. 2 zák. č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.

<sup>167</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. s 250

č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich a v zákoně č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích.

Z jednotlivých přestupků proti veřejnému pořádku se sousedských vztahů dotýká především rušení nočního klidu.<sup>168</sup> Z přestupků týkající se občanského soužití, jsou to ublížení na cti, ublížení na zdraví či úmyslné narušení občanského soužití.<sup>169</sup> Nejdůležitější kategorií ve vztahu k sousedským právům, však jistě budou přestupky proti majetku. Neoprávněné užívání cizího majetku (např. chůze po sousedově pozemku bez patřičných oprávnění, či svolení souseda), přisvojení si cizí věci nálezem nebo jinak bez přivolení oprávněné osoby (např. soused si nechá míč, zakopnutý na jeho pozemek), ale i způsobená škoda na cizím majetku (např. nedovolené svémocné pokácení sousedova stromu) a další přestupky.<sup>170</sup>

### 8.3. Soudní ochrana sousedských práv

Jestliže se spor mezi sousedy nepodaří urovnat smírně, lze se domáhat ochrany svých práv u soudu. Soud se v prvním kroku pokusí ještě jednou o smír sousedů, kteří jsou v konfliktu. Vyžaduje-li to situace, může předseda senátu před samotným zahájením řízení nařídit předběžné opatření, kterým do soudního rozhodnutí upraví poměry mezi stranami. O vydání či nevydání předběžného opatření rozhodne soud do sedmi dnů ode dne podání návrhu.<sup>171</sup>

Právní řád obsahuje různé druhy žalob, kterými se subjekty sousedských vztahů mohou domáhat ochrany svých práv.

- **Ochrana držby** – NOZ upravuje žalobu z rušené držby, žalobu z odňaté držby a dále přiznává ochrana proti ohrožení držby nemovité věci.
- **Žaloba na vydání věci a na vyklizení pozemku** – jedná se o žalobu vlastníka věci proti osobě, která věc neprávem zadržuje. K obdobné žalobě je oprávněna i uživatel pozemku a osoba oprávněná věc užívat.
- **Žaloba na ochranu vlastnického práva proti jiným neoprávněným zásahům včetně obtěžování imisemi (negatorní žaloby)** – také též

<sup>168</sup> Ustanovení § 5 zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích.

<sup>169</sup> Ustanovení § 7 zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích.

<sup>170</sup> Ustanovení § 8 zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích.

<sup>171</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. s 253

nazývané žaloby zápůrčí, vychází z § 1042 NOZ a směřují vůči jakýmkoliv zásahům do vlastnického práva, kromě zadržení věci. Touto žalobou se lze bránit i proti neoprávněnému výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni.

- **Žaloba publiciánská a ochrana oprávněného detentora** – jde o ochranu kvalifikovaného držitele a oprávněného detentora proti neoprávněným zásahům. Tyto osoby nemohou podat vlastnickou žalobu, neboť jsou pouze domnělými vlastníky. Tato problematika je upravena v § 1043 a § 1044 NOZ.
- **Žaloba na poskytnutí ochrany před hrozcí vážnou škodou** – touto žalobou se může vlastník domáhat toho, aby žalovanému byla uložena povinnost provedení určitých opatření, které mají zabránit hrozcí škodě. Od negatorních žalob se odlišují především tím, že lze povinnému uložit i povinnost, spočívající v aktivním chování něco konat, nejen povinnost něčeho se zdržet.
- **Žaloba určovací** – tato žaloba má preventivní charakter, má zamezit stavu ohrožení práva a nejistoty v právním vztahu. Tuto žalobu může podat i ten, kdo není subjektem práva, povinnosti nebo právní vztahu, které mají být určeny.
- **Žaloby na určení průběhu hranic pozemku** – touto žalobou mohou sousedé přesně určit sporné hranice mezi svými pozemky.<sup>172</sup>

## 8.4. Ochrana práva ze služebnosti

V § 1259 NOZ je uvedeno, že oprávněný ze služebnosti, požívá stejné ochrany jako vlastník jiné věci. Mimo toho, pokud je mu zasahováno do držby jeho práva, přísluší mu ochrana dle § 1003 NOZ.

V případě, že služebnost spočívá ve výlučném užívání věci, může se oprávněný domáhat jejího vyklizení, zdržení se neoprávněných zásahů a odstranění jejich následků. Jestliže služebnost nespočívá ve výlučném užívání věci, může se oprávněný domáhat, aby ostatním osobám (typicky směřuje proti vlastníkovi) byla uložena povinnost umožnit žalobci výkon práva odpovídajícímu

---

<sup>172</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. Str 253

věcnému břemeni, popřípadě zdržet se v žalobě konkretizovaného rušení a odstranit jeho následky.<sup>173</sup>

Jestliže dochází k rušení práva ze služebnosti, je třeba rozlišit, zda činnost, která rušení způsobuje. Pokud činnost vychází přímo z nemovitosti či její části, která je zatížená věcným břemenem, může se oprávněný domáhat nejen zdržení se rušení, ale též odstranění zdroje rušení. Pokud se však zdroj rušení nachází mimo nemovitost zatíženou věcným břemenem, může se domáhat pouze uložení povinnosti zdržet se rušení. Obecně ovšem jde vycházet z úvahy, že kdo má právo užívat cizí věc, má právo na odstranění překážek, jež výkonu oprávnění brání.<sup>174</sup>

Za rušení oprávněného z věcného břemene rozhodně nemůžeme považovat, pokud se například vlivem jarního tání cesta, jejíž užívání je obsahem věcného břemene, stane nesjízdnou. V takovém případě musí zajistit její sjízdnost oprávněný z věcného břemene, neboť ten má věc dle § 1263 NOZ udržovat.<sup>175</sup>

---

<sup>173</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. Str. 120

<sup>174</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. Str. 121

<sup>175</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4. Str. 121

## 9. Závěr

V této práci jsem se snažil podat co možná nejpřesnější a nejucelenější pohled na věcná břemena a jejich význam pro sousedské vztahy. Jelikož věcné břemeno je ve své podstatě právním vztahem, z něhož vyplývají práva a povinnosti, rozebral jsem tento právní vztah věcného břemene a zabýval se jeho jednotlivými prvky, tedy subjekty, obsahem a předmětem věcného břemene. Snažil jsem se definovat dělení věcných břemen na věcná břemena *in rem* a věcná břemena *in personam*, tedy podle toho v čí prospěch je věcné břemeno zřízeno. Definoval jsem též rozdělení věcných břemen podle toho, zda povinnost vyplývající z věcného břemene spočívá v pasivním či aktivním chování, a rozlišil tak věcná břemena na služebnosti a reálná břemena. Věnoval jsem se různým způsobům, jak může věcné břemeno vzniknout, zda může dojít ke změně věcného břemene v průběhu jeho trvání, a také jakými způsoby může věcné břemeno zaniknout. V neposlední řadě jsem se snažil alespoň nastínit komplexní právní úpravu sousedských vztah s důrazem na věcná břemena.

Při srovnání nové úpravy věcných břemen s tou obsaženou v zákoníku 40/1964 Sb., jsem nejvíce ocenil zakotvení institutu vlastníkovi služebnosti. Právě i s ohledem na sousedské vztahy, je tento institut ideálním nástrojem, jak předcházet možným budoucím sporům a docílit tak co možná nejlepšího hospodářského využití pozemků a staveb. Obdobně pozitivně pak vnímám i možnost zřídit věcné břemeno pořízením pro případ smrti. Nejen, že se tím rozšíří možnosti zůstavitele, jak naložit se svým majetkem, ale i v tomto případě, může zůstavitel předcházet sporům, které by mohli mezi dědici vypuknout.

Současná právní úprava sousedských práv s důrazem na věcná břemena rozhodně není zcela ideální. Například úprava služebností, klade důraz na pojmenování co nejvíce jednotlivých konkrétních druhů služebností, mnohdy služebností, které jsou již přežitě a v podstatě nevyužívané, to vše na úkor obecných ustanovení, které mohou mít zásadní význam. Celkově je však současná právní úprava věcných břemen a sousedských vztahů ucelenější a komplexnější, nežli tomu bylo u právní úpravy předchozí, a proto jí vnímám jako posun správným směrem.



## Cizojazyčné resumé

The topic of this thesis is the identification and inclusion of easement in the system of law with an emphasis on a neighbours' rights. The beginning this thesis contains the characterization of easements and their subordination to other substantive rights and to things foreign. The author tries to point out the common features of easements with other substantive rights to things foreign, but also their differences. He often compares the current regulation of easements in Civil Code act 89/2012 Sb., with modification in previous Civil Cde act 40/1964 Sb.

The primary source from which the author draws on is the Civil Code Act 89/2012 Sb., which deals with easements much more extensively than the previous legislation. The author attempts not only to list the relevant provisions, but also to interpret them through the help of specialized literature and case law, so that a comprehensive view of easement is created.

Since an easement is, at its essence, a legal relationship from which rights and obligations arise, the author analyzes this legal relationship of easement and deals with its individual elements; ie the subjects, content and subject matter of an easement. It is important to recall the division of easements into easements *in rem* and easements *in personam*, thus pertaining to whom benefit of the easement is established. Easements are also divided by whether the obligation arising from the easement lies in passive or active behavior, so is to differentiate easements from servitude and real easements. The following chapter discusses the different ways in which an easement can arise, whether an easement may change over the course of its duration, and in what ways an easement may disappear.

In the following section of this work the author deals with the rights of the neighbors in such cases; their historical development, types and possible legal protection. However, issues regarding neighbours' rights are very broad, therefore, in accordance with the assignment of this work, he focuses on neighbours' rights in relation to easements.

The current legislation on neighbours' rights, with an emphasis on easements, is certainly not without mistakes. For example, the regulation of servitudes emphasizes the naming of as many specific kinds of servitudes as possible; often those that are already outdated and essentially unused at the expense of general conditions that might be essential. Overall however, the current legislation on easements and neighbours' relations is more comprehensive than previous Civil Cde act 40/1964 Sb, and the author sees it as a step in the right direction.

## Seznam použité literatury

### Knižní:

ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922

ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *Věcná břemena: § 151n- §151r občanského zákoníku: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (Zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2012, 69 s. ISBN 978-80-7201- 893-2.

FIALA, J. *Věcná břemena*. Univerzita J. E. Purkyně v Brně: 1988.

HEJROVSKÝ L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Vyd. 6. Bratislava: Právnická fakulta university Komenského v Bratislavě, 1927. 656 s.

HENDRYCH, D. a kolektiv. *Právnický slovník*. 3. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1481 s. ISBN 978-80-7400-059-1

HOLUB, M., FIALA, J., BIČOVSKÝ, J. *Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou (včetně nového rejstříku)*. Vyd. 8. Praha: Linde, 2002.

HURDÍK, J. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-377-3.

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

KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A., PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2017. 202 s.

KINDL, M. *Právo nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015. 504 s. ISBN 978-80-7400-564-0

KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. 320 s. ISBN 978-80-7380-516-6

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

KNAPP, V. *Teorie práva*. Praha: C.H.Beck, 1995. 248 s. ISBN 80-7179-028-1

LE GOFF, J. *Středověký člověk a jeho svět*. Praha: Vyšehrad, 1999, 319 s. ISBN 80-7021-274-8

MADAR, Z. a kol. *Slovník českého práva*. Druhý díl, P - Z. Vyd. 1. Praha: Linde, 1995. 924-1781 s. ISBN 80-7201-150-2

ROUČEK, F. a kol. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl druhý (§§ 285 – 530), Praha, 1935. Str. 243

SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474): komentář*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 1048 ISBN 978-80-7400-499-5

SPÁČIL, J., BIČOVSKÝ, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva*. 5. vydání, Praha, Leges, 2010. 368 s.

SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-073-4

SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2016. 260 s. ISBN 978-80-7478-990-8.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. 1328 s. ISBN 978-80-7478-369-2

ZDOBINSKÝ, S.: *Sousedské právo*. 1. vyd. NUGA, vydavatelství a nakladatelství Praha – Pacov: 1992. ISBN 80-900271-9-9

### **Časopisecké:**

THÖNDEL, A. *Služebnosti: Vybrané aspekty starého právního institutu*. IN: Právník, 10/2014, roč. 153, s. 917, 920, 921

ŠUSTROVÁ, D. *Zřízení služebnosti. Rekodifikace & praxe* (Wolters Kluwer) 9/2013. str. 21.

### **Zákony:**

Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský

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

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích, ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

### **Judikatura:**

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 973/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.06.2010, sp. zn. 30 Cdo 2218/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.02.2009, sp. zn. 22 Cdo 60/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 06.01.2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.01.2003, sp. zn. 28 Cdo 2368/2002.

Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 12.1984, sp. zn. Cpj 51/84.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 02.10.2002, sp. zn. 22 Cdo 507/2001.

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.07.2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 01.2001, sp. zn. 22 Cdo 1665/1999.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.02.2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.05.2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.01.2004, sp. zn. 22 Cdo 1564/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.07.2012, sp. zn. 22 Cdo 296/2011.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.03.2017, sp. zn. 22 Cdo 4847/2016.

Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 06.06.1995, sp. zn. 33 Ca 24/1995

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 5. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4494/2014.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 03.12.2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003.

### **Ostatní:**

KRATOCHVÍL, Z.: *Obecné pojetí vlastnického práva*. 2008. 159 s. Rigorózní práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Oponenti: Ludvík David. Jiří Handlar.

Noveaspi.cz. *Občanský zákoník: komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění) k § 1303 až 1308.