



ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

Diplomová práce

VĚCNÁ BŘEMENA

Martina Růžková

Prohlášení

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

V Horní Bříze, dne 14. 4. 2020

.....
MARTINA RŮŽKOVÁ

OBSAH

1. ÚVOD	1
2. CHARAKTERISTIKA VĚCNÝCH BŘEMEN	3
2.1. Věcná břemena jako věcná práva	3
2.2. Podstata věcných břemen	4
2.2.1. Subjekty věcných břemen	5
2.2.2. Pojem „věcná břemena“	5
2.2.3. Funkce	5
2.3. Dělení věcných břemen	6
2.3.1. Podle oprávněného subjektu	6
2.3.2. Podle obsahu povinnosti	7
3. HISTORICKÝ EXKURZ	8
3.1. Římské právo	8
3.2. Vývoj institutu na území České republiky.....	11
3.2.1. Vývoj věcných břemen ve středověku (do roku 1811)	11
3.2.2. Věcná břemena dle obecného zákoníku občanského (1811-1950)	12
3.2.3. Věcná břemena dle středního občanského zákoníku (1951-1964).....	15
3.2.4. Věcná břemena dle „starého“ občanského zákoníku (1964-2013)	17
4. SOUČASNÁ ÚPRAVA VĚCNÝCH BŘEMEN	20
4.1. Služebnosti	21
4.1.1. Pojem a podstata služebnosti	21
4.1.2. Povinný a služební věc.....	22
4.1.3. Služebnost k věci vlastní.....	23
4.1.4. Obsah, rozsah a míra služebnosti.....	26
4.1.5. Náklady služebnosti.....	28
4.1.6. Ochrana služebnosti.....	30
4.1.7. Zřízení a vznik služebnosti	32
4.1.7.1. Smlouva.....	33
4.1.7.2. Pořízení pro případ smrti	35
4.1.7.3. Vydržení	35
4.1.7.4. Rozhodnutí orgánu veřejné moci.....	37
4.1.7.5. Zákon.....	39
4.1.8. Druhy služebností	40
4.1.8.1. Pozemkové služebnosti	40
4.1.8.1.1. Právo spojené s používáním služebního pozemku k dopravě.....	41
A) Služebnost stezky	41
B) Služebnost průhonu	42
C) Služebnost cesty	43
4.1.8.1.2. Právo týkající se vody	44
A) Služebnost okapu.....	44
B) Právo na svod dešťové vody.....	45
C) Právo na vodu.....	45

D) Služebnost vodovodu	46
E) Služebnost rozlivu	47
4.1.8.1.3. Služebnost inženýrské sítě	48
4.1.8.1.4. Opora cizí stavby	50
4.1.8.1.5. Právo pastvy	50
4.1.8.2. Osobní služebnosti	52
4.1.8.2.1. Právo užívací	52
4.1.8.2.2. Právo požívací	53
4.1.8.2.3. Služebnost bytu	55
4.1.9. Zánik služebnosti	56
4.1.9.1. Trvalá změna	57
4.1.9.2. Hrubý nepoměr	58
4.1.9.3. Dohoda	59
4.1.9.4. Uplynutí času	59
4.1.9.5. Vykoupení	60
4.1.9.6. Promlčení	60
4.1.9.7. Rozhodnutí orgánu veřejné moci	61
4.1.9.8. Smrt a zánik osoby	61
4.2. Reálná břemena	62
4.2.1. Podstata reálných břemen	62
4.2.2. Druhy reálných břemen	63
4.2.3. Služebná věc	63
4.2.4. Vykupitelnost reálných břemen	64
4.2.5. Vznik reálných břemen	64
4.2.6. Typy reálných břemen	65
4.2.7. Zánik reálných břemen	66
5. ZÁVĚR.....	68
CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ.....	70
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	71
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ	72

1. Úvod

Diplomová práce se bude věnovat věcným břemenům. Kořeny tohoto tradičního právního institutu nalézáme již v právu římském, v němž služebnosti hrály nezanedbatelnou roli. Kontinentální právo čerpá z římského práva obecně, a to má tak na podobu soukromého práva, a konkrétně na moderní občanské zákoníky, stále rozhodující vliv.

Úloha římského práva se nezapře v žádném z občanských zákoníků, jež na území českých zemí v průběhu právní historie vznikaly, a s kterými se Vás v rámci své práce pokusím seznámit.

Jednalo se nejprve o tzv. obecný zákoník občanský, který platil pro české země od roku 1811, a věnoval služebnostem a reálným břemenům značnou část svých ustanovení. Tzv. střední občanský zákoník platný od roku 1951, který na něho navazoval, využívá nového souhrnného označení, a sice věcná břemena. Jinak ale je z tohoto kodexu cítit spíše odklon od problematiky. Zákoník, předcházející dnešní platné právní úpravě, nabyl účinnosti roku 1964. Zpočátku v něm ustanovení upravující věcná břemena téměř zcela chyběla. Jelikož ta byla vnímána jako přežitek minulosti, který již v kodexu své místo nemá. Že je tato úvaha mylná zákonodárce záhy zjišťuje a pomocí novelizací se téma věcných břemen do zákoníku pomalu vrací.

Že jde o institut živý a v praxi stále užívaný dokazuje občanský zákoník účinný od roku 2014. Ten se věnuje věcným břemenům mnohem rozsáhleji a o poznání detailněji. Přináší nové poznatky, ale částečně se vrací zpět k předsocialistické úpravě.

Za cíl diplomové práce si stanovuji seznámení čtenáře s tématem věcných břemen. Vycházet budu ze systematiky OZ. Text vlastní práce čerpá především z komentářové literatury k OZ a také odborných článků. Hojně využívám judikaturu soudů, která dotváří komplexní pohled na celý institut.

Práce je řazena do logicky na sebe navazujících kapitol. Nejprve charakterizuji věcná břemena jako věcná práva, vyjádřím jejich podstatu a rozdělím je dle subjektu a dle obsahu plnění. Následně se vypravím na exkurz do historie věcných břemen. Podstatnou část věnuji úpravě služebností v právu římském, které je důležité pro pochopení institutu jako takového. Poté Vás

seznámím s jednotlivými kodexy platnými na území českého státu, tak jak šly chronologicky za sebou. U každého zákoníku se budu snažit přiblížit, jakou změnu v oblasti věcných břemen přinesl.

Na historické okénko bude navazovat nejobsáhlejší kapitola práce věnována současnému občanskému zákoníku, zákonu č. 89/2012 Sb. Podkapitoly jsou rozčleněny dle základního dělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Služebnostem, i vzhledem k obsáhlé zákonné úpravě, je věnováno prostoru více.

Seznámím Vás s podstatou služebností, jejich obsahem, ochranou i způsoby vzniku a zániku a dalšími jejich specifiky. Rozčlením je na pozemkové a osobní a jednotlivým typům se budu věnovat dopodrobna.

Práci zakončím kapitolou věnovanou reálným břemenům, u kterých především vyznačím specifika, odlišují je od služebností.

2. Charakteristika věcných břemen

2.1. Věcná břemena jako věcná práva

Věcná břemena řadíme do kategorie věcných práv. Charakteristiku věcných práv lze vysvětlit na teorii žalob v době římské, kde byla věcná práva dělena podle teorie žalob na *actiones in personam* (osobní žaloby) a *actiones in rem* (věcné žaloby). Věcné žaloby, na rozdíl od osobních (využívaných na ochranu závazkových vztahů), nenutili žalovaného ke splnění určité povinnosti, nýbrž k tomu, aby respektoval žalobcovo právo k věci. Sloužily tedy k ochraně vztahů věcně právních.¹

Je třeba pochopit, že věcné právo není věcným právem proto, že by se týkalo věci, ale proto, že se jí týká zvláštním způsobem a zajišťuje oprávněnému trvalý a výlučný vztah, který se liší od všech ostatních právních vztahů, jejichž předmětem by se věc mohla stát.²

Věcná práva jsou řazena k právům absolutním majetkovým. Rozumí se tím výlučnost práva osoby oprávněné vůči všem ostatním subjektům (*erga omnes*), kterých je neurčitý počet. Právní vztah vůči určité osobě může vzniknout teprve v důsledku neoprávněného zásahu do práva oprávněného.

Osoba oprávněná z věcného práva má přímé právní panství nad věcí, z něhož jsou ostatní osoby vyloučeny a navíc jsou povinny nerušit ho v jeho užívání věci. Oprávněný nepotřebuje k realizaci svého práva zpravidla spolupráci povinného subjektu.

Protikladem absolutních práv jsou práva relativní, závazkově-právní, která jsou vyjádřena jako vztah mezi věřitelem a dlužníkem.

Věcná práva lze rozdělit na věcná práva k věci vlastní (*iura in re propria*), což jsou typicky vlastnické právo a držba a věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*), kam řadíme právě věcná břemena společně s právem stavby, právem zástavním a právem zadržovacím.³

Je třeba si uvědomit, že věcné právo k věci cizí působí také proti osobě,

¹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

² KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C. H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C. H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1.

³ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

kteřá má k věci absolutní věcné právo, zejména právo vlastnické. A toto její vlastnické právo je omezeno právem jiného subjektu k její věci.

2.2. Podstata věcných břemen

Věcná břemena jsou právním institutem tradičním, jehož kořeny bychom našli již v právu římském. Jde o institut postihující společenské vztahy, které vznikají částečným omezením vlastnických práv ve prospěch individualizovaných subjektů, jejichž účelem je dokonalejší využívání věci.⁴

Jejich prostřednictvím tedy dochází k opakující se či trvající možnosti realizace užití hodnoty cizí věci, která odpovídá omezení vlastníka v realizaci užití hodnoty věci vlastní.

Představují částečné právní panství nad cizí věcí. Adjektivum „věcné“ vyjadřuje úzké sepjetí tohoto práva s konkrétní věcí, která je tímto právem zatížena a od které se právo odpovídající věcnému břemeni odvíjí.⁵

Tato práva zatěžují věc tak, že vlastník této věci je povinen poskytovat oprávněnému vymezená plnění. Toto plnění může nabývat čtyř forem.

První dvě spočívají v pasivním počínání vlastníka, kdy je mu zakazováno něco, co by nebyl omezen věcným břemenem, dělat mohl. První možností je povinnost „něco trpět“ (*pati*), např. vlastník zatíženého pozemku musí trpět, že oprávněný přechází přes jeho pozemek. Nebo zadruhé povinnost „něčeho se zdržet“ (*omittere*), příkladem může být zákaz pro vlastníka pozemku postavit stavbu vyšší než tři metry, aby tak nerušil sousedův výhled.

Druhá dvě plnění naopak spočívají v aktivním chování povinného, a sice „něco dávat“ (*dare*), kupříkladu vlastník lesního pozemku musí oprávněnému dodat dřevo, nebo „něco konat“ (*facere*) – vlastník pozemku je povinen zajistit úklid susedovy cesty od sněhu.⁶

Věcná břemena jsou charakteristická pro jejich dlouhodobé trvání, což je odlišuje od závazkových vztahů. Všechna tato práva a povinnosti by bylo možné dohodnout i jako obligaci, smlouvou z ní by byly vázány pouze smluvní strany.⁷

⁴ FIALA, Josef. *Občanské právo hmotné: [právní stav k 1. 1. 2002]*. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. ISBN 80-723-9111-9.

⁵ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁶ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C. H. Beck, 2018. Academia iuris (C. H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

⁷ §1759 OZ

Oproti tomu věcné břemeno zatěžuje věc tak, že plnění z ní plynoucí se přenáší na každého budoucího vlastníka věci.

Věcná břemena mají obvykle povahu trvalých, dlouhodobých právních vztahů. Předmětem jejich obsahu je víceméně konání trvalé či opakující se. Dodnes se v právní praxi objevují práva cest a i jiná věcná břemena zřízená již v 19. století, jelikož se obecně nedají jednostranně vypovědět.

Věcná břemena jsou řazena mezi nehmotné věci.⁸ Zatěžují-li nemovitou věc, pokládáme je za věci nemovité.

2.2.1. Subjekty věcných břemen

Subjekty právního vztahu v rámci věcných břemen jsou oprávněný a povinný. Obecně tedy musí v tomto vztahu vystupovat alespoň dva subjekty. OZ stanovuje jistou výjimku, o které se budu zmiňovat v následujících kapitolách.⁹

2.2.2. Pojem „věcná břemena“

Dějiny právního institutu věcných břemen se budu dopodrobna věnovat dále. Historii samotného pojmu „věcné břemeno“ si ale ujasníme hned. Do českého právního řádu toto slovní spojení přináší poprvé v roce 1951 tzv. střední občanský zákoník.¹⁰ V té době šlo o úplné nahrazení pojmů služebnost a reálné břemeno z důvodu údajně zbytečného formalismu těchto pojmů. Dnes vnímáme toto slovní spojení jako název nadřazený a pod sebou subsumující pojmy služebnost i reálné břemeno.¹¹

2.2.3. Funkce

Z hospodářského hlediska věcná břemena především umožňují lepší využitelnost věci panující. Přitom ale, na rozdíl od obligačních vztahů, poskytují oprávněnému i povinnému právní jistotu, že práva i povinnosti vzniknuvší z věcných břemen nebudou ohroženy změnou vlastnictví panující či služebné

⁸ §496 odst. 2 OZ

⁹ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁰ Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále střední občanský zákoník, SOZ)

¹¹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

věci. Tato právní jistota je posílena taktéž zápisem věcných břemen do veřejných seznamů u věcí, v těchto seznamech zapsaných.¹²

2.3. Dělení věcných břemen

2.3.1. Podle oprávněného subjektu

Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím konkrétní věci, nebo patří určité osobě. Podle toho mohou být zřízena věcná břemena ve prospěch každého vlastníka jisté věci (*in rem*) nebo ve prospěch určité osoby (*in personam*).

V první uvedené skupině je oprávněný subjekt vlastníkem věci, v jejíž prospěch bylo věcné břemeno zřízeno. Oprávnění výkonu práva z věcného břemene přechází na každého vlastníka panující věci a případná změna oprávněného subjektu tedy není pro další existenci věcného břemene právně významná. Dojde-li k sukcesi panujícího pozemku, vstupuje nový vlastník do právního postavení svého předchůdce. Věcná břemena působící *in rem* jsou zřizována k uspokojení zájmů každého vlastníka panující věci.

Taktéž povinnosti z věcného břemene přecházejí s vlastnictvím služebné věci na nového majitele.

Věcné břemeno působící *in personam* jsou zřizována k uspokojování zájmů konkrétně určeného oprávněného subjektu. Vážou se výlučně na tuto osobu, která své právo nemůže za svého života převádět na jiného.¹³ Obecně platí, že toto věcné břemeno zaniká smrtí či zánikem oprávněného.¹⁴

Práva ani povinnosti z věcného břemene nelze převést na jinou osobu samostatně (bez toho, aby se současně převedla zatížená resp. panující věc). Jedná se o oprávnění trvalého charakteru, která jsou zřizována zpravidla jako časově neomezená.¹⁵

¹² SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹³ S výjimkou §1266 odst. 3 OZ

¹⁴ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁵ BRADÁČ, Albert. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761- 4.

2.3.2. Podle obsahu povinnosti

Dle charakteru plnění, které musí povinná osoba zajistit, dělí OZ věcná břemena na služebnosti a reálná břemena.

Služebnosti jsou věcná břemena, ze kterých pro vlastníka zatížené věci plyne povinnost něco strpět či se něčeho zdržet. Služebnost obecně spočívá v nekonání. Zpravidla bývají zřizované na dobu bez časového omezení.

Naproti tomu reálné břemeno ukládá vlastníkovu zatížené věci poskytovat oprávněnému určité pozitivní plnění. Něco mu dát nebo něco konat v jeho prospěch. Reálné břemeno je pro vlastníka služebné věci povětšinou tíživější než služebnost, proto pokud je zřizováno na neomezenou dobu, musí být dohodnut způsob, jak se vlastník zatížené věci může z plnění vyvázat.

Zda se jedná o služebnost či reálné břemeno, může být často nejasné. Vychází se z charakteru hlavního plnění.

3. Historický exkurz

3.1. Římské právo

Celá kontinentální úprava soukromého práva vychází z práva římského. Není proto s podivem, že i oblast věcných břemen má kolébku právě ve starověkém Římě, kde se s úpravou této problematiky setkáváme historicky poprvé.

V této epoše ještě není znám dnes zažitý pojem věcná břemena, ale vystačili si s dnes podřazeným pojmem „služebnost“ (*servitutes*).¹⁶

Služebnosti řadí Římané do skupiny práv nazývaných „práva k cizí věci“, obecně definované jako práva umožňující osobě rozdílné od vlastníka omezené a obsahově přesně vymezené panství nad věcí.

Služebnosti v římském právu vycházejí z několika základních zásad, které nám rozklíčují jejich základní znaky.

1. „*Nemini res sua servit*“ – v překladu „*nikdo nemůže mít služebnost k vlastní věci*,“ z této zásady vyplývá, že vlastník, jehož věc má být předmětem služebnosti, musí být osoba odlišná od oprávněného.
2. „*Servitus in faciendo consistere nequit*“ – tedy „*služebnost nemůže záležet v konání*.“
3. „*Servitutibus civiliter utendum est*“ – doslova „*služebnost se musí vykonávat slušně*,“ tuto zásadu lze popsat tak, že oprávněný může sice na služebnou věc působit v rozsahu svého oprávnění, ale měl by být v rámci toho ohleduplný jak k věci, tak i jejímu vlastníkov¹⁷.

Služebnosti představovaly zatížení vlastníka věci služebné spočívající v jeho pasivitě, kdy tento subjekt byl povinen buďto něco strpět (*pati*), nebo se něčeho zdržet (*omittere*).¹⁸

S povinností subjektu něco konat (*facere*) se v římském právu, až na jednu výjimku, nesetkáme. Tato výjimka vychází ze zásady „*servitus oneris ferendi*,“

¹⁶ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-566-1.

¹⁷ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1.

¹⁸ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C. H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C. H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1.

neboli z oprávnění opřít vlastní stavbu o zeď souseda, který je povinen udržovat ji v dobrém stavu. Výjimka tedy spočívá v oné povinnosti souseda jako vlastníka služebné věci udržovat svou zeď, a tedy aktivně konat.¹⁹

Historicky vznikaly dva druhy služebností, a to služebnosti pozemkové a služebnosti osobní.

Pozemkové služebnosti (*servitutes praediorum*) představovaly vztah mezi panujícím pozemkem, v jehož prospěch se služebnost zřizuje a služebným pozemkem, který je panujícímu podřízen a který je služebností zatížen. Toto krásně shrnuje zásada „*fundus fundo servit*“, tedy „*pozemek slouží pozemku*.“ Jednalo se běžně o dva pozemky vzájemně spolu sousedící.

Tento služební vztah mezi nimi vznikal z důvodu prospěšnosti a užitečnosti pro pozemek samotný, nikoli tedy pro jeho vlastníka, a proto je služebnost pevně spojena s pozemkem a nikoli s osobou vlastníka. Z toho plyne, že služebnost přecházela na každého nového vlastníka pozemku automaticky.²⁰

Užitek, který služebnost panujícímu pozemku přináší, vyplývala přímo z podstaty pozemku, nikoli od jeho vlastníka. Pozemek služební a panující musely mít odlišné vlastníky, nebylo obecně možné mít služebnost k věci vlastní. V případě splynutí vlastníka pozemku panujícího s vlastníkem pozemku služebného, služebnost zanikala.

Římské právo dále dělilo pozemkové služebnosti na venkovské (polní) a městské (domovní), a to dle jejich hospodářského určení.

Venkovské služebnosti souvisely s co největší využitelností panujícího zemědělského pozemku. Setkáme se zde se služebnostmi, které představovaly různou podobou práva přechodu přes cizí pozemek, s právem pást dobytek na pozemku služebném, s právem těžby různých surovin. Dále mohly vznikat služebnosti v souvislosti s právem různorodého využívání vody na služebním pozemku, např. právem čerpat vodu, vést tudy vodovod, hnát dobytek k vodě, apod.

Městské služebnosti měly souvislost se stavbami a celkově se sousedskými právy, jak je chápeme dnes. Jednalo se například o zákaz stavět nad určitou výškou, právo opřít trámy o sousedovu zeď, právo prorazit okno cizí zdi, právo

¹⁹ BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2. přeprac. vyd., (V nakl. Academia vyd. 1.). Praha: Academia, 1994. ISBN 80-200-0243-X.

²⁰ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

mít balkon nad sousedním pozemkem, právo odvádět odpadní vody do stoky na sousední pozemek, právo odvádět přes cizí pozemek kouř, právo na výhled, práva na zachování světla na panujícím pozemku a podobně.²¹

Osobní služebnosti (*servitutes personarum*) vznikají později. Byly vázány na konkrétní oprávněnou osobu, nebyly převoditelné a nebyla zde ani možnost dědění. Jejich zánik byl spjat se smrtí oprávněného. Význam jejich vzniku byl především v alimentární funkci, kterou měli pomoci zvládnout náklady na živobytí pozůstalých.

Osobní služebnosti se rozdělovaly dle rozsahu užívacího oprávnění.

Bylo do nich řazeno právo užívací (*usus*) neboli právo užívat cizí, nespotebovatelnou věc ryze jen pro vlastní potřebu. Dále právo požívací (*usufructus*), které představovalo jakési rozšířené právo užívací, ke kterému se přiřadilo i právo brát z cizí věci plody, aniž by při tom došlo ke změně podstaty věci. Vlastník věci mohl se svojí věcí disponovat pouze do té míry, aby neohrožoval požívací právo.²²

Později se k těmto dvěma osobním služebnostem připojily ještě další dvě osobní služebnosti, představující jakési specifikace práva užívacího popř. požívacího. *Habitatio*, neboli právo užívat byt v cizím domě a poskytovat ubytování dalším osobám²³ a *operae servorum vel animalum* neboli právo používat pracovní sílu cizího otroka nebo zvířete. Ty se od klasických osobních služebností lišily tím, že nekončily smrtí, ale přecházely na dědice.²⁴

²¹ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-566-1.

²² KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské Instituce: Iustiniani Institutiones*. Přeložil Peter BLAHO, přeložil Michal SKŘEJPEK. V Praze: Karolinum, 2010. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-1749-7.

²³ KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské Instituce: Iustiniani Institutiones*. Přeložil Peter BLAHO, přeložil Michal SKŘEJPEK. V Praze: Karolinum, 2010. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-1749-7.

²⁴ BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2. přeprac. vyd. Praha: Academia, 1994. ISBN 80-200-0243-X.

3.2. Vývoj institutu na území České republiky

3.2.1. Vývoj věcných břemen ve středověku (do roku 1811)

K rozvoji institutu na našem území přispěly především svobodné rody. Jejich členové dostávali odměnou za svoji službu nemovitý majetek, a bylo tedy nasnadě vytvořit právo, které bude tyto majetkové vztahy upravovat – právo zemské.

Služebnosti v českém právu zatím neexistovaly. Vyvinula jakási jejich obdoba, a to tzv. *libertas* (svobody či zvole).²⁵ Uvedená práva umožňovala oprávněným osobám využívat v omezeném rozsahu cizí pozemky, jak soukromé, tak obecní.

Již v Rožmberské knize z první poloviny 14. století se dočítáme o „*právu kobyliho pole*“, díky kterému bylo možné volně pást tato zvířata na sousedních pozemcích. Další svobodou, vedle práva pastvy, bylo právo stezky a cesty, právo vodovodu, právo brát dříví v lese, právo sběru apod.²⁶

Vedle svobod se můžeme setkat ještě s tzv. přímusy neboli právy zapovídacími, která zavazují osoby v postavení poddaných. Uvedený institut ukládal povinnost zdržet se určitého chování vůči osobě, které zapovídací právo nesvědčilo. Tyto osoby byly např. povinny mlít mouku pouze v panském mlýně.

S rozvojem měst se začalo utvářet právo městské. Typickým příkladem je Koldínovo dílo „*Práva městská království českého*“ z 16. století. Tento zákoník městského práva byl silně ovlivněn institutem práva římského. Koldín používá pojmu služebnosti i jej definuje. Rozlišuje pozemkové a osobní služebnosti, dokonce vyjmenovává mezi osobními služebnostmi *usus* a *ususfructus*.²⁷

Reálná břemena (*onus reale* či *servitium reale*) vznikají později, až v období feudalismu, kdy společnost, závislá na vlastnictví nemovitostí, fungovala v rámci lenních a poddanských vztahů. Reálná břemena v sobě nesla povinnost k aktivnímu konání a opětovnému plnění, které bylo svázané s určitou nemovitostí.

²⁵ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1988. Spisy Právnické fakulty University J. E. Purkyně v Brně, ISBN 80-210-0064-3.

²⁶ VANĚČEK, Václav. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945*. Vysokoškolská učebnice, vyd. Praha: Orbis, 1975.

²⁷ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1988. Spisy Právnické fakulty University J. E. Purkyně v Brně, ISBN 80-210-0064-3.

Mezi reálná břemena patřily roboty, peněžité či naturální pozemkové platy odváděné např. při příležitostech církevních svátků a desátky, tedy odvody určité části úrody ve prospěch vrchnosti nebo církve.²⁸

Nejznámějšími reálnými břemeny byly renty, jinak nazývané holé či věčné platy, a to z toho důvodu, že byly placené v hotovosti z pokladny (komory) a nepřinášely vrchnostenská oprávnění, ale pouze nárok na peněžité plnění. Zřízením renty mohl vlastník zatížit svoji nemovitost a zajistit si tak odsloužení mše po své smrti.²⁹

Dalším z reálných břemen bylo tzv. právo železných zvířat, konkrétně „*železné krávy*“, kdy se jednalo o dojnice věnované kostelu, které však trvale chovala určitá usedlost a namísto naturálního výnosu z ní kostelu trvale odváděla sjednanou peněžitou dávku. Obdobný byl institut „*železných včel*.“

Reálným břemenem byl i výměnek, kdy hospodář ještě za svého života postoupil statek synovi s výhradou doživotního důchodu. Tento institut do reálných břemen nebyl řazen jednoznačně.³⁰

Největšího rozmachu dosahovala reálná břemena v 17. století, poté, v návaznosti na potlačení robotních vztahů, začaly některé druhy pozbývat na významu a vytrácet se.³¹

3.2.2. Věcná břemena dle obecného zákoníku občanského (1811-1950)

První ucelená úprava institutu na naše území přichází s rakouským všeobecným zákoníkem občanským, vyhlášeným 1. června 1811 patentem císaře Františka I. Přejímá tradici římskoprávního pojetí služebností.

V roce 1918 byl tento kodex na základě tzv. recepční normy³² inkorporován do právního řádu nově vzniklého Československého státu, kde jako obecný zákoník občanský³³ fakticky platil až do 31. prosince 1950.

²⁸ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1988. Spisy Právnické fakulty University J. E. Purkyně v Brně, ISBN 80-210-0064-3.

²⁹ VANĚČEK, Václav. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945. Vysokoškolská učebnice*, vyd. Praha: Orbis, 1975.

³⁰ Srov. ADAMOVÁ, Karolina. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě: stručný nástin*. Praha: C. H. Beck, 2001. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-283-7.

³¹ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1988. Spisy Právnické fakulty University J. E. Purkyně v Brně, ISBN 80-210-0064-3.

³² Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého

³³ Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský (OZO)

OZO se věcnými břemeny zabýval v hlavě sedmé druhého dílu nazvané „*O služebnostech*.“ Nadřazený pojem věcná břemena zde nenalzáme. Přinášel poměrně rozsáhlou úpravu služebností a reálných břemen v přibližně šedesáti svých ustanoveních.³⁴

Služebnosti vymezuje OZO v úvodním ustanovení takto: „*Právem služebnosti jest vlastník zavázán, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ku své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné proti každému držiteli služebné věci účinné právo.*“³⁵

OZO převzal římskoprávní koncepci služebností, které byly nadále řazeny mezi přímá absolutní užívací práva. Tímto pojetím ukládal dalším osobám povinnost výkon tohoto práva nerušit. Služebnosti byly upraveny jako určité povinnosti zatěžující služebnou věc, ve prospěch věci panující nebo osoby oprávněné ze služebnosti.

Za předmět služebnosti byla považována věc, a to věc cizí, obvykle pozemek. Nebylo však vyloučeno zřízení služebnosti k věci movité.

Dle tohoto zákoníku mohly vznikat služebnosti z více titulů. Existovalo dobrovolné právo a tzv. nucené (soudcovské a zákonné) právo služebnosti.

Dobrovolné právo služebnosti (*servitus voluntaria*) vznikalo především na základě smlouvy (*servitus conventionalis*) nebo na základě dědického řízení, kdy v projevu poslední vůle zůstavitel učinil úkon směřující k zřízení služebnosti (*servitus testamentaria*).

První možností nuceného práva služebnosti bylo soudcovské právo služebnosti (*servitus iudicialis*). Buďto na základě právního výroku při rozdělování společné věci, nebo při vyvlastnění na základě rozhodnutí správního úřadu.

Druhým případem nuceného práva služebnosti bylo zákonné právo služebnosti (*servitus legalis*), které se zakládalo na veřejnoprávním titulu.

Zákonné služebnosti označované jako *ad non facere* byly negativní povinnosti a ukládaly něco opominout. Jednalo se o omezení vyplývající z předpisů správního práva, zejména ze zákona vodního, lesního, horního nebo honebního (např. povinnost opomenout to, co způsobuje zaplavení nebo zabahnění cizích pozemků). Dalšími zákonnými služebnostmi byly *ad pati*, tedy negativní povinnosti něco snášet. Jako příklad dávám omezení dle práva

³⁴ §472-§530 OZO, KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

³⁵ §472, zákona č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský (dále OZO)

železničního, vodního nebo leteckého (namátkou uvedme strpění opatření lesní státní správy k zajištění potřebného hospodaření v lese či povinnost trpět užívání prostoru nad pozemkem).³⁶

Samotný titul ke vzniku služebnosti nestačil, jednalo-li se o věci zapsané do veřejných knih. V tom případě byl vznik služebnosti vázán až na zapsání do těchto knih.

Z romanistické koncepce přejímá OZO také dělení služebnosti na pozemkové a osobní. Pozemkové služebnosti definuje jako věcná práva spojená s držbou pozemku určená k jeho prospěšnějšímu a pohodlnějšímu užívání.

Pozemkové služebnosti se dále dělily na polní a domovní.³⁷ Zákon vymezil jejich demonstrativní výčet a k nejpoužívanějším z nich se vyjádřil do větších podrobností. Podrobnější úprava se týkala práva okna, práva okapu, práva na svod dešťové vody, práva stezky a cesty, práva čerpání vody, průhonu dobytka, práva vodovodu a práva pastvy. Podstatou služebností nadále zůstávala povinnost vlastníka služebního pozemku něčeho se zdržet či něco strpět.³⁸

Osobní služebnosti znamenaly všechny ostatní služebnosti. Rozlišovaly se tři druhy, a to právo užívání, právo požívání věci a služebnost bytu.³⁹

Mimo to znal OZO i institut tzv. nepravidelných služebností, jimiž umožňoval zřízení i jiných, byť omezených služebností. Termín nepravidelné služebnosti⁴⁰ sloužil k označení služebností, které se buď obsahově kryly se služebnostmi pozemkovými, avšak s individuálně určenou osobou oprávněnou (např. osobní služebnost čerpání vody), nebo se naopak obsahem shodovaly s osobními služebnostmi, ačkoliv byly zřízeny jako služebnosti pozemkové (např. užívací právo ke sklepu).

Kromě těchto se zákoník rovněž zmiňoval o služebnostech zdánlivých. Ve skutečnosti se nejednalo o služebnosti jako takové. Poznaly se tak, že výhody z nich plynoucí pocházely z poskytnutí ochoty a trvaly pouze do odvolání.⁴¹

³⁶ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k československému občenskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. II. Díl. Praha: V. Linhart, 1935.

³⁷ §437 OZO

³⁸ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

³⁹ §478 OZO

⁴⁰ §479 OZO

⁴¹ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1988. Spisy Právnické fakulty University J. E. Purkyně v Brně, ISBN 80-210-0064-3.

Jiné členění služebností vyplývá z ustanovení § 472 OZO. Dle obsahu povinnosti vlastníka služebné věci (tj. něco strpět nebo se něčeho zdržet) se rozlišují služebnosti jistivé – afirmativní (např. právo okna, právo okapu) a záporné – negativní (např. povinnost nesnižovat či nezvyšovat dům, povinnost neodnímat světlo či vyhlídku).

Podrobnou úpravu reálných břemen OZO nenabízí. Zmíněny jsou jen okrajově. Ve všeobecném ustanovení najdeme poznámku, že „s vlastnictvím nemovitých věcí přejímána jsou také břemena na nich váznoucí, ve veřejných knihách zaznamenaná (...)“.⁴² A v posledním paragrafu sedmé hlavy zmínku, že „Stálé roční důchody nejsou osobní služebností a mohou se tedy podle své povahy na všechny nástupce převáděti.“⁴³ Tímto paragrafem byly stálé roční důchody vyčleněny mimo osobní služebnosti a zařadily se mezi reálná břemena. Rozdíl spočíval v možnosti jejich převodu na právní nástupce.⁴⁴

Pojem *reálné břemeno* je definován v komentáři OZO jako „zatížení pozemku s ručením dočasného jeho vlastníka za plnění.“⁴⁵ Předmětem bylo plnění vyjádřené v opakujících se dávkách, které se ale nemusely shodovat výší, způsobem ani pravidelností. Na rozdíl od služebností se jednalo o konání vlastníka zatížené nemovitosti. Typickým znakem bylo věcné ručení vyplývající z toho, že osoba zavázaná je určena vlastnictvím pozemku. Ručení spočívalo v tom, že nemovitost sloužila jako podpůrný nástroj uspokojení oprávněného.⁴⁶ Jako příklady reálných břemen lze uvést renty a některé veřejné daně a dávky placené z nemovitostí.

3.2.3. Věcná břemena dle středního občanského zákoníku (1951-1964)

Obecný zákoník občanský byl účinný dlouhých sto čtyřicet let. Pokusy o kodifikaci a unifikaci občanského práva v období první republiky ztroskotaly. A tak byl nahrazen až tzv. středním občanským zákoníkem, zákonem

⁴² §443 OZO

⁴³ §530 OZO

⁴⁴ BRADÁČ, Albert. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761- 4.

⁴⁵ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. II. Díl. Praha: V. Linhart, 1935

⁴⁶ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1988. Spisy Právnické fakulty University J. E. Purkyně v Brně, ISBN 80-210-0064-3.

č. 141/1950 Sb., účinným od roku 1951.

Tento SOZ byl vyústěním právnické dvouletky a jeho účinností došlo ke sjednocení občanského práva na celém území Československa.

Změny společenských poměrů se podepsaly i na podobě kodifikace. Nově se zde setkáme s obecnějším pojmenováním „*věcná břemena*“. A to nikoli z důvodů teoretických či praktických, nýbrž proto, že pojmy *služebnost* a *reálné břemeno* se tehdejšímu zákonodárci zdály být zbytečně formální a učebnicové. A jelikož zákonodárce neviděl v dalším používání hospodářské ani sociální odůvodnění, vytratila se úplně.⁴⁷

Věcným břemenům se věnovala část třetí.⁴⁸ Definována byla jako „*omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník je povinen buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet anebo něco činit.*“⁴⁹

Rozdělení věcných břemen se stále dělo podle stejného principu. Buďto bylo věcné břemeno spojeno s vlastnictvím nemovitosti a v případě převodu věci na jiného nezanikalo, ale přešlo na nového vlastníka (pozemková věcná břemena).⁵⁰ Nebo bylo zřízeno ve prospěch určité osoby, a jednalo se o břemeno nepřevoditelné, které nepřecházelo na právního nástupce (osobní věcná břemena).⁵¹

Jednotlivé druhy věcných břemen pozemkových specifikovány nebyly a jejich vznik ponechal zákonodárce na smluvní volnosti stran. Připouštěl vznik takových věcných břemen majících hospodářské a sociální odůvodnění. Jediným požadavkem byla jejich prospěšnost pro oprávněného, jakožto stěžejní náležitost pro jejich vznik.⁵²

Oproti tomu druhy osobních věcných břemen upravoval detailněji. Konkrétně jmenoval právo požívání, právo užívání k osobní potřebě, právo užívání bytu a výměnek. Právo výměnku mohlo být zřizováno jen v případě postoupení zemědělské usedlosti, kdy dosavadní vlastník byl osobou oprávněnou.

Vzniknout mohla věcná břemena dvěma způsoby. Originálně a derivativně. Originální nabytí práva odpovídalo případům, kdy právo vznikalo

⁴⁷ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

⁴⁸ § 166 - § 187 SOZ

⁴⁹ § 166 SOZ

⁵⁰ § 167 SOZ

⁵¹ § 169 SOZ

⁵² FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1988. Spisy Právnické fakulty University J. E. Purkyně v Brně, ISBN 80-210-0064-3.

nezávisle na vůli vlastníka, a to ze zákona, úředním výrokem o rozdělení společné věci či vydržením. Derivatívni vznik naopak na vůli vlastníka závisel, typický vznik byl smlouvou nebo také ze závěti.

Opouštěn byl princip konstitutivních zápisů ve veřejných knihách, a tak měl zápis již pouze deklaratorní charakter.⁵³

3.2.4. Věcná břemena dle „starého“ občanského zákoníku (1964-2013)

SOZ vystřídal roku 1964 občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb. (dále ObčZ 1964), který v účinnost vstoupil dne 1. 4. 1964. Jestliže předchodí kodex věnoval věcným břemenům prostor malý, ObčZ 1964 se vyznačuje ještě daleko skoupější verzí.

Zákoník se stavěl k celé kategorii věcných práv (kam spadají věcná břemena) odmítavě. V socialistické společnosti zkrátka nebylo místo pro soukromé vlastnictví, v němž institut jako věcné břemeno nachází smysl. Zákonodárce byl přesvědčen, že jeho význam je proto zanedbatelný, a v dalších letech bude dále upadat.⁵⁴ Rozhodl se proto tento „přežitek minulosti“ upozadit.

Důkazem necht' je sám ObčZ 1964, který v původním znění této problematice věnoval pouhá dvě ustanovení.

Omezil se na pojmové vymezení věcných břemen, způsoby jejich vzniku a možnosti jejich omezení nebo zrušení.

Nově mohla vznikat věcná břemena pouze ze zákona (přímo nebo rozhodnutím státního orgánu na základě zákona).⁵⁵ Další způsoby zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni nebyly možné, což praxe vyřešila pomocí inominátních smluv.⁵⁶ Ty měly ale pouze obligační a nikoli věcně-právní dopad.⁵⁷ Znamená to, že zavazovaly jen strany této smlouvy a pouze po dobu, po kterou byly vlastníky nemovitostí, kterých se smlouva týkala, což vedlo k právní nejistotě.

⁵³ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1988. Spisy Právnické fakulty University J. E. Purkyně v Brně, ISBN 80-210-0064-3.

⁵⁴ ELIÁŠ, Karel. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012. ISBN 978-80-7201-893-2.

⁵⁵ §495 odst. 1 ObčZ 1964.

⁵⁶ §51 ObčZ 1964

⁵⁷ BRADÁČ, Albert. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

Výslovně upravená byla pouze možnost zrušení věcných břemen soudním rozhodnutím.⁵⁸ Ostatní způsoby zániku věcných břemen vyplývaly z příslušných obecných ustanovení o zániku práv a povinností.

Věcná břemena dříve vzniklá byla podřízena novému zákoníku s tím, že je soud je mohl v odůvodnitelných případech změnit či zrušit, nebo mohl i změnit povinnost z věcného plnění na povinnost k plnění v penězích. Zřizovat nová věcná břemena však nemohl ani soud.⁵⁹

Tato minimalistická úprava, zejména striktní omezení možnosti vzniku nových věcných břemen, se však brzy ukázala jako naprosto nedostatečná a zcela neodpovídající reálným potřebám a zájmům osob. Z tohoto důvodu byl ObčZ 1964 podroben novelizacím, které oblast věcných břemen obohatily.

Zákon č. 131/1982 Sb., účinný ke dni 1. 4. 1983, přinášel novelizaci velmi stručnou, zato však zcela zásadní. Navrátil totiž právní úpravu věcných břemen zpět do občanského zákoníku a značně jejich úpravu rozšířil. Obecná právní úprava byla zařazena do §135b a §135c. Věcná břemena dle těchto ustanovení omezovala vlastníka nemovitosti a toho, komu náleží právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného, tak, že tyto subjekty jsou povinny něco trpět, něčeho se zdržet či něco konat. Objektem věcných břemen mohla být jen nemovitost (pozemek nebo stavba).

Novela přinesla především nové možnosti vzniku věcných břemen a dala tak sbohem jejich vzniku pouze ze zákona, což dosud platilo. Nově tedy mohla vzniknout jak ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, ta písemnou smlouvou, na základě závěti a vydržením. K účinnosti smlouvy, z níž se nabývala práva odpovídající věcným břemenům, bylo třeba registrace státním notářstvím.⁶⁰

Specifické aspekty konkrétních věcných břemen regulovaly speciální předpisy.⁶¹

Další tzv. velká novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb., účinná od 1. 1. 1992, věnovala věcným břemenům tři obecná

⁵⁸ § 506 odst. 2 ObčZ 1964

⁵⁹ § 506 ObčZ 1964

⁶⁰ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář svazek III*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.

⁶¹ BRADÁČ, Albert. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009. Praktická právnícká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

ustanovení.⁶² Konkrétně definici věcných břemen, jakožto „*věcných práv omezujících vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného, tak že ten je povinen něco konat, zdržet se něčeho nebo něco trpět.*“

Upraveny byly způsoby zřízení věcných břemen. Ty mohly vznikat na základě písemné smlouvy, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, nebo ze zákona.⁶³ Práva odpovídající věcnému břemeni šlo nabýt i vydržením a byl nutný vklad do katastru nemovitostí.

Dále byly upraveny podíly smluvních stran na nákladech na zachování a opravu služebné věci. Platilo, že pokud se účastníci nedohodli jinak, tak ten kdo byl oprávněn užívat věc. Měl také povinnost nést přiměřené náklady za její užívání a opravy. Pokud věc užíval i její vlastník, byl povinen nést náklady dle míry spoluužívání.⁶⁴

Posledním ustanovením novela upravila způsoby zániku nebo zrušení věcných břemen. Ten byl možný rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona, smlouvou, která musela být vložena do katastru nemovitostí. Věcné břemeno také zanikalo v případě, že věc trvale nemohla sloužit potřebám oprávněné osoby či prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Pokud patřilo právo odpovídající věcnému břemeni konkrétní osobě, zanikalo nejpozději smrtí či zánikem této osoby.

Věcí zatíženou se mohla stát jen věc nemovitá.

Na ustanovení, která by se týkala jednotlivých typů věcných břemen, mnoho místa nezbylo. Jediným výslovně upraveným, i když velmi kuse, bylo věcné břemeno přístupu vlastníka stavby k ní přes přilehlý pozemek⁶⁵ a věcné břemeno stavby v rámci uspořádání poměrů mezi rozdílným vlastníkem pozemku od vlastníka stavby.

Vyloučena nebyla možnost vzniku jakéhokoli jiného věcného břemena spadající do obecné charakteristiky.⁶⁶ Tato možnost dala vzniknout celé řadě věcných břemen netypizovaných ObčZ 1964. Nejčastěji se jednalo o věcné břemeno cesty, právo užívání bytu či domu, právo čerpání vody, právo stavby na

⁶² § 151n - 151p ObčZ 1964

⁶³ § 151 o ObčZ 1964

⁶⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

⁶⁵ § 151n odst. 3 ObčZ 1964

⁶⁶ § 151n odst. 1 ObčZ 1964

cizím pozemku, apod.⁶⁷

Práva plynoucí z věcných břemen byla obecně chápána jako omezená užívací práva k cizí nemovité věci, jimž odpovídal závazek vlastníka nemovitosti ve prospěch jiného něco trpět, něčeho se zdržet či něco konat. Oprávnění odpovídající věcnému břemenu bylo absolutním věcným právem.

4. Současná úprava věcných břemen

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ) vstoupil v účinnost k 1. 1. 2014 a nahradil tak do té doby platný zákon č. 40/1964 Sb.

Oproti předchozí velmi stručné úpravě ObčZ 1964 věnuje vzpomínanému institutu širší prostor a je mnohem konkrétnější. Patrná je jak změna v terminologii, tak i obsahu.

Základním zdrojem a předlohou pro rekodifikaci občanského práva byl vládní návrh občanského zákoníku bývalého Československa z roku 1937, který nebyl přijat z důvodu událostí nastalých po Mnichovské dohodě.

Tento vládní návrh následuje rakouskou předlohu (ABGB), avšak v konfrontaci s moderními evropskými zákoníky (německý, švýcarský, apod.). Z důvodové zprávy OZ je patrné, že při vymezení služebností zákonodárce značně kopíruje tento návrh. Avšak je také zřejmé, že přichází i s obsáhlou obsahovou revizí zastaralých institutů.⁶⁸ Z mého úhlu pohledu mohl revizi provést více na čisto, což zdůrazňuji především u jednotlivých typů služebností.

Právní úprava je koncipována široce, neváže služebnost jen na nemovitou věc, ustanovení jsou dispozitivní, od obsahu a rozsahu služebností, v zákoně vymezených, se lze odchýlit.

Dle systematiky OZ jsou věcná břemena řazena do části třetí pod hlavičkou „*absolutní majetková práva*“, hlavy druhé „*věcná práva*“, dílu pátého „*věcná práva k cizím věcem*“, oddílu druhého.

OZ upouští od zavedeného právního monismu věcných břemen platícího od přijetí ObčZ 1964. Po více jak šedesáti letech se úprava institutu navrácí zpět

⁶⁷KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

⁶⁸Důvodová zpráva OZ

k rozdělení na služebnosti⁶⁹ a reálná břemena,⁷⁰ jež jsou pod věcná břemena podřazena.⁷¹ Služebnostem i reálným břemenům věnuje úpravu obecnou, služebnostem pak i zvláštní, kde jmenuje některé z nich a vymezuje jejich obsah. Samotný pojem „věcná břemena“ však v OZ definován není a zmiňován je jen jako název oddílu, který se služebnostmi a reálnými břemeny zabývá.

Vzhledem k délce trvání některých věcných břemen není vyloučeno, že se nynější úprava dotýká i služebností či reálných břemen vzniklých ještě za účinnosti OZO, neprokáže-li se, že zanikly.

Věcná břemena vzniklá před účinností tohoto zákona budou pojmenována a chápána jako služebnosti či reálná břemena, a to dle jejich obsahu,⁷² z čehož mohou v některých případech vznikat potíže (např. u posouzení nákladů na služebnou věc).⁷³

Služebnosti i reálná břemena jsou věcmi. A ty z nich, které zatěžují nemovitou věc, jsou dokonce věcmi nemovitými.⁷⁴ Zákon jim přiznává vlastnickou ochranu.⁷⁵

4.1. Služebnosti

4.1.1. Pojem a podstata služebnosti

Služebnosti představují jednu z podob věcného břemene. Služebnost představuje věcné právo k věci cizí, která se označuje jako „služebná věc.“

Z tohoto práva vyplývá pro vlastníka služebné věci omezení v podobě povinnosti něco trpět nebo se něčeho zdržet. Charakteristickým rysem služebnosti je tedy, že povinný (vlastník služebné věci) setrvává pasivní (*servitus in faciendo nequit*). Tím se zásadně liší od reálných břemen, které jsou na aktivním jednání povinného založeny.

Nebytí představy, že se služebností nikdy žádné aktivní jednání ze strany vlastníka být spojeno nemůže, by bylo mylné. Vlastník může mít za určitých okolností povinnost např. přispívat na údržbu služebné věci.⁷⁶

⁶⁹ §1257- §1302 OZ

⁷⁰ §1303- §1308 OZ

⁷¹ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁷² ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář svazek III*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.

⁷³ §151p ObčZ 1964. a §1263 OZ

⁷⁴ §498 odst. 1 OZ

⁷⁵ §1259 OZ

Naopak oprávněnému umožňuje právo ze služebnosti využívání této služebné věci určitým vymezeným způsobem, nebo mu umožňuje zakázat vlastníkovi služebné věci, aby ji určitým konkrétním způsobem užíval on.⁷⁷ Oprávněný ze služebnosti má tedy k cizí věci právo, které by jinak náleželo vlastníkovi, kdyby nebyl zatížen právě služebností.⁷⁸

Služebnost je věcí, zatěžuje-li nemovitost, je věcí nemovitou.

Soukromé právo ovšem k danému účelu, který služebnost plní nabízí i jiné nástroje. Využit lze i další instituty povahy věcně-právní (např. právo stavby) nebo povahy obligační (např. nájem). Záleží na ujednání stran vzhledem k jejich zájmu a vyhodnocení transakčních nákladů při řešení konkrétní situace.⁷⁹

4.1.2. Povinný a služebná věc

Subjekty vystupující v právním vztahu ze služebností jsou tedy povinný a oprávněný. Povinným je ten, kdo je vlastníkem služebné (zatížené) věci. Ten nese povinnost něco strpět (*pati*) či něčeho se zdržet (*omittere*). Z toho vyplývá, že povinným může být každý subjekt práva, který má schopnost být vlastníkem, tedy fyzická i právnická osoba a i stát.⁸⁰

Forma „strpění“ určitého jednání v sobě zahrnuje povinnost vlastníka služebné věci nebránit úkonům oprávněné osoby. Pouhým strpěním je realizován obsah práva. Jedná se například o služebnost cesty.

„Zdržení se“ je druhou formou výkonu služebnosti, rozumí se jím povinnost vlastníka zdržet se úkonů, které by jinak náležely do výkonu jeho vlastnického práva. Je omezen v užívání užitné hodnoty zatížené věci, z které těží oprávněný. Příkladem by mohl být zákaz postavit plot nad určitou výškou.

Služebnost je se služebnou věcí svázána natolik, že přejde-li služebná věc na nového vlastníka, zůstává zachována a zatěžuje vlastníka nového. To platí vždy v případě, kdy je služebná věc zapsána ve veřejném seznamu, jelikož se do něho zapisuje i její zatížení služebností, a tak je nový vlastník schopen se s problémem obeznámit.

⁷⁶ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁷⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C. H. Beck, 2018. Academia iuris (C. H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

⁷⁸ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C. H. Beck, 2018. Academia iuris (C. H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

⁷⁹ Důvodová zpráva OZ

⁸⁰ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 17. 12. 1998, sp. zn. 33 Ca 3/98

V případě, že se jedná o služebnou věc, která se do veřejného seznamu nezapisuje, zatěžuje služebnost nového vlastníka jen v případě, že měl a mohl toto zatížení zjistit, bylo-li to s ním ujednáno a stanoví-li tak zákon. Povinnost vyplývající ze služebnosti neleze převést bez převodu služebné věci.⁸¹

Zákon nestanovuje, jaké věci mohou být služebností zatíženy, nejčastěji se ale jedná o věci nemovité, především pozemky, ale také stavby, které nejsou součástí pozemku. Lze zatížit i bytovou jednotku. Jen stěží bychom se ale setkali se zužitelnou služebnou věcí. Nebyla by splněna premisa, že oprávněný nesmí zasahovat do podstaty služebné věci, což by fakticky bylo v rozporu s užíváním zužitelné věci.⁸²

Oproti dosavadní úpravě mohou služebnosti zatěžovat nejen nemovitost, ale také věci movité, ba dokonce věci nehmotné, připouští-li to povaha věci.

Předmětem zatížení také nemusí být jen věc jako celek, ale může to být jen její část, pokud to povaha věci umožňuje (zejména služebnost cesty).⁸³

Stejná věc může být zatížena více služebnostmi. Pokud se každá se služebností týká jiné činnosti oprávněného, nemusí si mezi sebou jakkoli překážet (např. jeden oprávněný bude mít právo svádět na zatížený pozemek dešťovou vodu, zatímco druhý má právo přecházet přes něj). Pokud by ovšem novější služebnost bránila ve výkonu služebnosti starší, byla by novější upozaděna.

Přednost má tedy vždy dříve zřízená služebnost.⁸⁴ Jedná-li se o věc zapsanou ve veřejném seznamu, určuje v případné kolizi prioritu pořadí zápisu.⁸⁵

4.1.3. Služebnost k věci vlastní

Obecně platný fakt, že právní vztah může vzniknout jen mezi dvěma a více subjekty OZ narušuje §1257 odst. 2, který říká, že „*Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.*“ Což de facto odporuje zásadě římského práva „*neminem res sua servit*“ („nikomu neslouží věc vlastní“). Dle této římské zásady nebylo možné, aby oprávněný a povinný byli jedna a tatáž osoba.

V předešlých kodexech podobnou úpravu nenalzáme, spíše právě

⁸¹ §1107 OZ

⁸² Výjimkou je užívací nebo požívací právo (§1294 OZ a násl.)

⁸³ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁸⁴ §1266 OZ

⁸⁵ §983 OZ „*Pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis práv. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí.*“

naopak. Z dřívější judikatury vyplývá, že nikdo nemůže zatížit vlastní pozemek služebností ve prospěch sebe samého.⁸⁶ OZO upravoval pouze specifickou možnost tzv. „následné vlastnické služebnosti“. Ta spočívala v tom, že došlo-li ke spojení vlastnictví služebného a panujícího pozemku v jedné osobě, služebnost zanikla. Pokud ale došlo k dalšímu zcizení jednoho z pozemků a mezitím nedošlo k výmazu služebnosti z veřejných knih, byl nový majitel panujícího pozemku oprávněn služebnost dále vykonávat. „*Práva a závazky, vložené do veřejných knih, nezaniknou sloučením, pokud se z veřejných knih nevymažou.*“⁸⁷ Docházelo tak k obcházení zákona a zřizování služebnosti k vlastnímu pozemku, v případě, že se poté pozemky znovu spojily do vlastnictví jedné osoby.⁸⁸

Zavedení institutu vlastnické služebnosti zařazuje do občanského práva až OZ. Tzv. „následná“ vlastnická služebnost je pak upravena v §1301 OZ a říká, že „*spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.*“ Což je oproti minulým kodexům krok opačným směrem, jelikož v ObčZ 1964 bylo splynutí chápáno jako jeden z druhů zániku věcného břemene.⁸⁹

Současný přístup OZ naopak spočívá ve vytvoření institutu „trvanlivé“ vlastnické služebnosti. Kdy existence vlastnické služebnosti závisí výhradně na vůli vlastníka pozemků a bez právního jednání směřujícího k jejímu výslovnému zrušení, existuje bez ohledu na dispozice s panujícím a služebným pozemkem.

Důvodová zpráva OZ vysvětluje, že význam má zřizování vlastnických služebností především v situacích, kdy jeden z vlastníkových pozemků má požadovanou vlastnost a druhý nikoli. Dále uvádí jeho opodstatněnost také z hlediska předběžného upravení poměrů mezi jednotlivými pozemky vlastníka, než přejdou do cizích rukou. Řeší tak preventivně případné spory, které by mohly vznikat mezi stranami po zcizení jednoho z pozemků.⁹⁰

Tato služebnost tak tedy spíše než věcné právo představuje „*vůli vlastníka uspořádat poměry mezi vlastními nemovitostmi pro případ jejich*

⁸⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 14. 4. 1943, sp. zn. Rv I 1039/42

⁸⁷ §1446 OZO

⁸⁸ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

⁸⁹ FIALA, Josef. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-395-9.

⁹⁰ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

budoucího zřízení.“⁹¹

Problém ovšem nastává s praktickým využitím institutu, přesněji řečeno s jeho zřízením. Obecně věcná práva k věci cizí mohou vzniknout pouze dvoustranným právním jednáním mezi dvěma subjekty, což v případě zřízení vlastnické služebnosti z logiky věci nepřichází v úvahu - je zde jen jeden subjekt.⁹²

OZ vyjmenovává způsoby nabytí služebností, které jsou u vlastnické služebnosti vyloučeny, speciální úprava ale chybí.

V úvahu tak připadá jednostranné právní jednání vlastníka ve formě listinného prohlášení o zřízení služebnosti, které by jako vkladová listina obstála ve vkladovém řízení před katastrálním úřadem.⁹³ Náležitosti takové listiny by měly být rámcově odvozeny od smlouvy o zřízení služebnosti se zohledněním specifík institutu. Minium by mělo představovat označení vlastníka nemovitosti a současně nabyvatele práva, označení nemovitostí údaji podle katastrálního zákona a uvedení právní skutečnosti, která vedla ke vzniku práva.

Omezení vlastnické služebnosti pouze na pozemek podle mého názoru postrádá smysl. V praxi by jistě našla využití i u jiných nemovitých věcí. Ačkoliv se právní úprava výslovně vztahuje jen k pozemku, důvodová zpráva potvrzuje, že není vyloučeno, aby služebnou věcí byla i jiná nemovitá věc než pozemek (za použití analogie).⁹⁴

Zrušení služebnosti k věci vlastní závisí na vůli vlastníka nemovitosti a oprávněného v jedné osobě. Samotným spojením práv a povinností plynoucí ze služebnosti v jedné osobě k zániku služebnosti nedochází, pouze není aktivně vykonávána, z katastru nemovitostí ale vymazána není.

Rozhodne-li se vlastník služebnost zrušit, využije nejspíš prohlášení o zániku práva (obdobná forma jako u zřízení).

Pokud ke zrušení nedojde a v budoucnu se vlastnictví věcí resp. pozemků znovu rozdělí, bude služebnost obnovena a vykonávána v původním rozsahu.

⁹¹ BOROVIČKA, Petr, ŠUSTROVÁ, Daniela. *Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí.* Bulletin advokacie. 2014, č. 10

⁹² KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Občanský zákoník: Praktický komentář.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. ISBN 978-80-7380-742-9.

⁹³ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: C. H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1.

⁹⁴ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem.* Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

4.1.4. Obsah, rozsah a míra služebnosti

Obsah, rozsah i míra služebnosti by v ideálním případě měly být přesně dány právní skutečností (těmi jsou především smlouva, pořízení pro případ smrti, zákon, rozhodnutí příslušného orgánu) při zřizování služebnosti.

Občanský zákoník vymezuje demonstrativní výčet jednotlivých služebností, včetně jejich obvyklého obsahu,⁹⁵ ze kterého se dá vycházet, pokud v právním jednání při zřizování chybí. Jedná se o pouhé vodítko, které může a nemusí být využito. Zcela jednoznačně, lze zřídit služebnost jinou, s obsahem odlišným, přihlédneme-li k dispozitivní povaze úpravy služebností. U těchto zákonem netytizovaných služebností vycházíme z obecných pravidel.

Obsahem služebnosti jsou subjektivní práva a povinnosti, které ze služebnosti plynou oprávněnému a povinnému. Subjektivní povinnosti povinného odpovídá právo oprávněného domáhat se stanoveného způsobu chování, jenž je obsahem služebnosti.⁹⁶

Obsah služebnosti však nelze zřídit jako zákaz zatížení věci nebo zákaz zcizení věci⁹⁷ či jako právo mít stavbu na pozemku.⁹⁸

Rozsahem služebnosti je třeba rozumět objem práv a povinností, které povinný a oprávněný vůči sobě mají.

Konkrétní rozsah práv a povinností je dán na základě právní skutečnosti, která vznik služebnosti zakládá. V pochybnostech (zvláště pokud rozsah nevyplývá z právního jednání, není stanoven dostatečně podrobně a u nepojmenovaných služebností) platí teze, že služebnost má zahrnovat vše, co je nutné k jejímu výkonu.⁹⁹

Rozhodujícím kritériem, při určení toho, co je při výkonu služebnosti nutné a co nikoli, bude konkrétní, individualizovaná potřeba panujícího pozemku či oprávněné osoby. Je třeba mít na paměti také to, že výkonem práv plynoucích z věcného břemena, nesmí být povinný zatěžován nad dohodnutou míru, případně

⁹⁵ §1267 a násl. OZ

⁹⁶ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁹⁷ „Zákaz zcizení a zatížení nemovitosti nelze zřídit jako věcné břemeno ani jako jiné věcné právo. Do katastru nemovitostí se nezapisuje.“ - Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 17. 7. 1995, sp. zn. 35 Ca 31/94

⁹⁸ Toto upravuje právo stavby, které má poměr speciality k úpravě služebnosti, §1240 a násl.

⁹⁹ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1.

nad míru, se kterou se zřizovatelé služebnosti mohli a měli, s přihlédnutím ke konkrétní věci, počítat.¹⁰⁰

Rozsah, není-li explicitně určen, může být posouzen podle místních zvyklostí. Místní zvyklost představuje určitá ustálená pravidla a způsoby chování v místě a čase obvyklá, které jsou součástí tzv. dobrých mravů a jsou v souladu s nimi. Dobré mravy chápeme jako souhrn etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti.¹⁰¹ Zvyklost jako taková je v kontinentálním (tedy i českém) právu brána za pramen práva velmi výjimečně, ale je chápána jako určitý způsob chování společností v místě a čase uznávaný jako správný a dodržovaný i bez zákonného zakotvení.

V případě sporu o výklad obsahu či rozsahu služebnosti bude tedy přihlíženo ke zvyklostem v místě, regionu či oblasti, kde má být sporná služebnost vykonávána.

Není-li ke stanovení rozsahu použitelná ani místní zvyklost, poslouží výkladové pravidlo, které stanoví, že „*obsah služebnosti je spíše menší než větší.*“¹⁰² Tato vyvratitelná právní domněnka působí podpůrně k ostatním možnostem určení obsahu resp. rozsahu služebnosti.

Oprávněný může činit vše, co je nezbytné k tomu, aby mohl své právo vykonávat. Současně platí, že výkon by měl být prováděn šetrně (*civilter*) a zároveň, že „*Věcná břemena nemohou být svémocně rozšiřována; oprávnění vyplývající z věcného břemene musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně. V případě pochybností o rozsahu věcného břemene platí, že povinný má být omezován spíše méně než více.*“¹⁰³

Služebnost má zavazovat spíše méně, než více. Toto interpretační pravidlo „nerozšiřovat služebnost nad rámec dohody“, plyne i z jiných ustanovení OZ. Například ustanovení o zrušení spoluvlastnictví a následném rozdělení společné věci říká, že při rozdělení panující věci věcné břemeno trvá pro všechny díly nadále, ale nesmí být rozšířeno ani se stát obtížnějším. A v případě, kdy věcné břemeno prospívá jen některým dílům, zanikne těm

¹⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2009, sp. zn. 22 Cdo 60/2008

¹⁰¹ Usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 2. 1998, sp. zn. II. ÚS 249/97

¹⁰² §1258 OZ

¹⁰³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004

ostatním.¹⁰⁴ Při rozdělení zatížené věci, kdy věcné břemeno postihuje jen některý díl, zaniká zase na dílech ostatních.¹⁰⁵ I z těchto ustanovení je patrná restriktivní povaha služebností, kterou zákon sleduje.

Míra služebnosti určuje, s jakou intenzitou a frekvencí může oprávněný své právo vykonávat. U pozemkových služebností se řídí potřebou panujícího pozemku.¹⁰⁶ Využívání oprávněným nad rámec potřeby panujícího pozemku by znamenalo nedovolené rozšiřování služebnosti, kde by se vlastník služebné věci mohl bránit negatívní žalobou.

Dle §1264 odst. 2 není služebnost dotčena změnou rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku. Není podstatné, zda ke změně došlo v důsledku faktických změn či lidského chování. Pokud tedy dojde například k zvětšení panujícího pozemku spojením s jiným pozemkem, služebnost tím není dotčena v tom smyslu, že se míra zatížení služebného pozemku nezvětší.

Pokud by se ale jednalo o změny přirozené, předvídatelné a obyčejné (např. rozšíření rodiny), mám za to, že se služebnost rozšířit do jisté míry může. U nepředvídatelných změn by k rozšiřování docházet nemělo.¹⁰⁷ Každé zvýšené užívání nelze ale brát jako rozšíření služebnosti.¹⁰⁸

Z mého pohledu není příliš jasný rozdíl mezi obecným ustanovením §1258 OZ, obsahu a rozsahu služebnosti a mírou služebnosti v §1264 odst. 1 OZ, který dopadá na služebnosti pozemkové.

4.1.5. Náklady služebnosti

Náklady se rozumí prostředky vynaložené na opravu a údržbu věci, se kterou je služebnost spojena (např. byt v případě služebnosti bytu).

¹⁰⁴ §1151 OZ

¹⁰⁵ §1152 OZ

¹⁰⁶ §1264 odst. 1 OZ

¹⁰⁷ „(...) je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání. (...) služebnost užívatelího práva užívateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to užívateli právo na její rozšíření.“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2769/2018

¹⁰⁸ „K výkonu služebnosti průjezdu zřízené ve prospěch určitého domu jsou oprávněni nejen majitelé domu, nýbrž i nájemníci v něm bydlící. Není neoprávněným rozšířením služebnosti průjezdu stavením, byl-li průjezdem hnán volný dobytek.“

„Není rozšířením služebnosti každé zvýšení užívání, k němuž došlo následkem pravidelného hospodářského využití panujícího statku. Jím jest jedině nepředvídané zvětšení neb účelové přeměnění panujícího statku, jež přináší s sebou podstatně vyšší zatížení služebného statku, než s kterým mohlo být počítáno.“ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 19. 6. 1923, sp. zn. Rv II 63/23

Obecně dle OZ nese náklady na opravu a údržbu věcí, nezbytných pro výkon služebnosti, oprávněný z osobní služebnosti resp. vlastník panujícího pozemku u pozemkové služebnosti.¹⁰⁹ Pokud by tuto povinnost nenesl, vznikalo by bezdůvodné obohacení na vrub vlastníka služebné věci. I toto ustanovení je možné v rámci dispozitivnosti úpravy změnit konsenzem stran.

Kdo je povinen nést náklady je tedy jasné. Ovšem už méně jasně by se mohlo jevit, kdo má samotnou opravu či údržbu provádět a zařizovat. Z logiky věci usuzují, že by to měl být též oprávněný, neboť nemá smysl povinnost nést náklady a samotné provedení oprav oddělovat.

Pokud oprávněný služebnou věc neopraví či neprovádí udržovací práce, má vlastník služebné věci k dispozici žalobu na plnění. A pokud v rámci nedodržení povinnost dojde ke škodě na služebné věci, musí ji oprávněný nahradit.¹¹⁰

Jiná situace nastává, užívají-li služebnou věc oprávněný i povinný společně. Na hrazení nákladů se má poměrně podílet i ten, kdo je služebností obtěžkám, podle míry spoluužívání.¹¹¹ Tyto náklady povinný nenese jen v případě, že služebnou věc neužívá vůbec, resp. užívání se vzdá.

Míra užívání se určuje jako poměr mezi užíváním plynoucí z omezeného vlastnického práva a užíváním plynoucí ze služebnosti.

Pokud by míra užívání jednoho ze subjektů byla výrazně vyšší, mám za to, že by měl náklady na údržbu/opravu, hradit právě on. (např. je-li zřízena služebnost cesty, a pokud majitel služebného pozemku chodí přes služebný pozemek každý den pěšky, zatímco majitel panující pozemku jej přejíždí několikrát týdně traktorem, cestu více zatěžuje vlastník služebného pozemku, a měl by také nést většinové náklady).¹¹²

Náklady mají charakter udržovací, na zachování kvality služebné věci, která byla v době zřízení služebnosti. Nevztahují se k nákladům, které zvyšují kvalitu služebné věci.¹¹³

¹⁰⁹ §1263, věta první OZ

¹¹⁰ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. II. Díl. Praha: V. Linhart, 1935

¹¹¹ §1263, věta druhá OZ

¹¹² PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1.

¹¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1577/2004

4.1.6. Ochrana služebnosti

Jak již bylo řečeno, oprávněný ze služebnosti má právo na stanovené chování povinného plynoucí ze služebnosti. Pokud ale povinný tuto povinnost nerespektuje (netrpí nebo se nezdržuje určitého jednání), má oprávněný prostor pro obranu.

§1259 OZ stanovuje, že: „Kdo je oprávněn ze služebnosti, může se domáhat ochrany svého práva; § 1040 až 1043 se použijí obdobně.“

Tyto tři paragrafy upravující ochranu vlastnického práva, může využít v plném rozsahu také oprávněná osoba nebo vlastník panujícího pozemku k ochraně svého práva plynoucího ze služebnosti.

Obdobně jako žalobce, který se domáhá vydání věci, musí i osoba oprávněná ze služebnosti u žalob na ochranu jejího práva tvrdit a prokazovat rozhodné skutečnosti (že jí náleží právo konkrétní služebnosti, v čem nezaměnitelně toto právo spočívá, co je věcí služebnou a kdo je jejím vlastníkem).

Žalobcem může být vlastník či spoluvlastník panující věci nebo osoba ze služebnosti oprávněná.

Oprávněný může využít spektra žalob.

První z nich je žaloba konfesorní (žaloba na ochranu proti rušení služebnosti). Tou je oprávněný schopen se domáhat svého práva jednak vůči vlastníkově služebné věci, ale také přímo proti třetím osobám, které ruší jeho zájem. Jde-li o právo výlučné, může se oprávněný na rušiteli domáhat vydání věci (jde-li o movitou věc) či jejího vyklizení (např. u služebnosti bytu). Není-li výlučné, může se domáhat strpění výkonu svého práva ze strany povinného či třetích osob. Vedle se může proti tomu, kdo jeho právo ruší, či do něj zasahuje, domáhat aby takového jednání zanechal/obnovil v původní stav.¹¹⁴

„Osoba oprávněná z věcného břemene, spočívajícího v právu užívání nemovitosti, je věcně legitimována k podání žaloby proti každému, kdo do jejího práva zasahuje, tedy i proti vlastníku nemovitosti, a to jak na zdržení se zásahů do tohoto práva, tak na vyklizení nemovitosti nebo její konkrétně vymezené části. To platí v případě výlučného užívání věci V služebnosti, spočívající v nevýlučném právu užívání nemovitosti společně s jejím vlastníkem, přísluší oprávněné osobě

¹¹⁴ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C. H. Beck, 2018. Academia iuris (C. H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

ve vztahu k vlastníku nemovitosti právo na ochranu jen žalobou na strpění jejího práva.¹¹⁵

V případě nedodržení rámce rozsahu uložené povinnosti zdržet se či strpět určité chování ze strany vlastníka, může využít oprávněný negatorní žaloby dle §1042 OZ.¹¹⁶ S její pomocí může na žalovaném vymáhat respektování sjednaného rozsahu služebnosti.

Negatorní žalobu ve smyslu §1042 má však k dispozici i vlastník, a to v případě neoprávněného překročení obsahu a míry služebnosti ze strany oprávněného.

Jelikož je služebnost chápána jako věc (spojuje-li se s pozemkem pak dokonce jako nemovitá věc), může oprávněný subjekt využít také žalobu na ochranu držby.¹¹⁷ A to i přesto, že není splněn požadavek samostatné převoditelnosti, který je OZ ke vzniku držby stanoven.¹¹⁸

„Objekt držby je vymezen v § 988 jako právo převoditelné soukromou vůlí a připouštějící výkon trvalý nebo opakovaný. Mimo tento obecný výměr jsou způsobilým předmětem držby i osobní služebnosti, jakkoli ty na jiného podle zákonné dispozice převést nelze (§ 1265 odst. 2). Vzhledem k tomu, že veškeré služebnosti jsou podle speciální úpravy § 1260 způsobilým předmětem vydržení, je připuštěna silou speciální úpravy i jejich držba.“¹¹⁹

Držbu služebnosti není nikdo oprávněn svévolně rušit. Pokud by k tomu došlo, je ten kdo nabyl držbu práva služebnosti poctivě, řádně a pravým způsobem, oprávněn se bránit proti tomu, kdo mu věc zadržuje či ho jinak ruší, aniž k tomu má právní důvod. Právní důvody se liší svojí silou, silnější má přednost (nabytí služebnosti za úplaty se považuje za silnější právní důvod proti bezúplatnému nabytí).¹²⁰ Oprávněný je v této situaci zmocněn se bránit žalobou dle §1003 OZ, aby se rušitel rušení zdržel či uvedl vše v předešlý stav.

Vyloučeno nemůže být ani využití žaloby určovací,¹²¹ na základě které soud řeší spor mezi povinným a oprávněným o to, zda je věc zatížena služebností, popř. jaký je její skutečný obsah a rozsah.

¹¹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1856/2002

¹¹⁶ „Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.“

¹¹⁷ §1003 OZ

¹¹⁸ §988 odst. 1 OZ

¹¹⁹ Důvodová zpráva k OZ, k § 987 až 989:

¹²⁰ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹²¹ §80 OSŘ

„Řízení o určení věcného břemene ve prospěch panující nemovitosti, která je předmětem spoluvlastnictví, se musí účastnit všichni její spoluvlastníci. Nechtějí-li někteří z nich vystupovat jako žalobci, musí být označeni jako žalovaní.“¹²²

4.1.7. Zřízení a vznik služebnosti

Ke zřízení resp. vzniku služebnosti je třeba splnění několika podmínek. Především musí být přítomny subjekty způsobilé k tomuto úkonu. Podstatnou je také existence věci, kterou služebnost zatíží. Musí být dán zákonem předvídaný způsob zřízení (titul), ke kterému se v některých případech připojuje i modus.¹²³

Způsoby vzniku služebnosti jsou vyjmenovány §1260 odst. 1 OZ. Konkrétně se jedná o zřízení služebnosti smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením a vznik ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci.

Ač by se tak ze znění zákona mohlo zdát, tento výčet nemůže být taxativní, jelikož by nebylo možné zřídit služebnost dle §1257 odst. 2. Tudíž je dle mého názoru nutné jako způsob vzniku zařadit i jednostranné právní jednání při zřizování vlastnické služebnosti.

Rozdělit můžeme služebnosti dle vzniku na základě soukromoprávního titulu (smlouva, závět', vydržení) a veřejnoprávního titulu, kdy služebnosti vznikají přímo ze zákona nebo rozhodnutím příslušného orgánu (v jejich případě pak titul i modus vyplývá přímo ze zákona či rozhodnutí).

Jde-li o zřízení služebnosti na základě právního jednání (tj. smlouvou, pořízením pro případ smrti, jednostranným jednáním), musí být z obsahu tohoto jednání zřejmý úmysl zřízení služebnosti jako věcného práva. Lze to provést přímo užitím pojmu služebnost či vyjádřením dlouhodobého charakteru povinnosti, která má přecházet na každého nového vlastníka.¹²⁴

¹²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2871/2010

¹²³ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹²⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

4.1.7.1. Smlouva

Smlouva o zřízení služebnosti představuje vícestranné právní jednání, jímž se jedna strana (povinný) zavazuje druhé (oprávněný) k trpění určitého jednání nebo zdržení se určitého jednání.

Na proces uzavírání smluv o zřízení služebnosti se přiměřeně použijí obecná ustanovení o smlouvách.¹²⁵ Je nutné vymezit alespoň základní rysy obsahu služebnosti, aby bylo patné čeho se má povinný zdržet nebo co má trpět.¹²⁶

Obsah služebnosti (vzájemná práva a povinnosti) musí být ve smlouvě sjednán srozumitelně (nejen pro smluvní strany, ale i pro třetí osoby), určitě, svobodně a vážně.

Smluvními stranami bývají obvykle vlastník služebné věci a oprávněný ze služebnosti. Není ale vyloučeno zřídit služebnost ve prospěch třetí osoby. Ta s tím musí projevit souhlas.

V případě zřízení služebnosti k věci, která je předmětem evidence ve veřejném seznamu, vzniká služebnost až zápisem do tohoto seznamu. Veřejným seznamem se v tomto případě rozumí především katastr nemovitostí. Služebnost se vyznačí jako závada u zatížené nemovitosti. Smlouva je v těchto případech jen titulem, má jen závazkový charakter. Modem je zápis do veřejného seznamu. Okamžik vzniku se váže ke dni podání návrhu na vklad. Rozhoduje tak o případném pořadí služebnosti.

Služebnost může zatížit také movitou věc evidovanou ve veřejném seznamu – např. patent, ochrannou známku. Platí stejný postup, jen veřejným seznamem je patentový rejstřík.

Pro zápis do KN je stanoveno, že listina (smlouva), která má být podkladem pro tento zápis, musí splňovat určité náležitosti, aby mohlo k zápisu dojít. Nezbytnou součástí je označení nemovitosti ve vkladové listině (listina sloužící jako podklad pro zápis do KN). Jak je patrné z judikatury, tak „*Podkladem pro zápis vkladu do katastru nemovitostí je jen ta listina, kterou se právo zřizuje (např. smlouva o zřízení věcného břemene), a nikoli další k zápisu předložené listiny, jimiž právo nevzniká. Není-li proto nemovitost označena přímo ve smlouvě, již právo k ní vzniká (...) je to důvodem k zamítnutí návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitost.*“¹²⁷

¹²⁵ § 1724 a násl. OZ

¹²⁶ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C. H. Beck, 2018. Academia iuris (C. H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

¹²⁷ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 5. 1994, 33 Ca 86/94

U služebnosti zřizované jen k části pozemku (např. právo cesty) se vyznačí zatížená část služebného pozemku na geometrickém plánu, jenž je součástí vkladové listiny. Ačkoli to není typické, může být geometrický plán, připouští-li to smlouva, vypracován až dodatečně a ke smlouvě volně přidán, což by nemělo být důvodem, aby katastrální úřad odmítl provést zápis.¹²⁸

Zřizuje-li se služebnost smlouvou, musí mít písemnou formu, je-li služebnou či panující věcí nemovitost.¹²⁹ Platnost písemné smlouvy potvrzují podpisy smluvních stran, které musejí být umístěny na jedné straně. Pokud by podmínka písemnosti nebyla zachována, nepůjde služebnost zapsat do veřejného seznamu, což je u nemovitých služebných věcí nutností k vzniku služebnosti.¹³⁰

Nedodržením požadavku písemní formy, by také mohlo dojít k ohrožení práv třetích osob. Jelikož je požadavek na písemnost smluv, jimiž se zřizuje věcné právo k nemovitostem, součástí veřejného pořádku ČR a dává právní jistotu, má podle mého úsudku nedodržení formy smlouvy za následek její absolutní neplatnost dle §588 OZ.

Pokud se jedná o služebnost k jiné, než nemovité věci, která se nezapisuje do veřejného seznamu, forma závisí na dohodě stran.

Změny smluv o zřízení služebnosti se řídí §564 OZ. U nemovitých věcí bude vyžadována ke změně opět forma písemná. U jiných věcí není písemnost nezbytná, pokud to nevyžaduje zákon či tomu neodporuje ujednání stran ve smlouvě o zřízení služebnosti.¹³¹

V případě smluvního zřízení služebnosti k věci neevidované ve veřejném seznamu vzniká služebnost účinností smlouvy.

Služebnost může být sjednána bezúplatně nebo za úplatu. Není-li ze smlouvy forma patrná, zákon předvídá a i z judikatury vyčteme, že je zřízena jako bezúplatná. Není tím dotčena případná povinnost oprávněného nést náklady na zachování či opravy věci¹³²

¹²⁸ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

¹²⁹ Viz §560 OZ

¹³⁰ §1262 odst. 1 OZ

¹³¹ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹³² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98

Dohodnou-li se strany na úplatě, může mít jednorázovou formu či formu renty.¹³³ Služebnost může být zřízena také jako vykupitelná, tj. zaplacení předem stanovené částky přivodí zánik služebnosti.¹³⁴

4.1.7.2. Pořízení pro případ smrti

Služebnost může vzniknout také v okamžiku smrti zůstavitele na základě jeho závěti ve spojení s výsledkem dědického řízení. Tato možnost je součástí oprávnění zůstavitele libovolně disponovat se svým majetkem pro případ vlastní smrti. Je kladen vysoký důraz na respektování poslední vůle zůstavitele, proto není prostor pro dohodu dědiců, která by se odlišovala od podmínek určené zůstavitelem v závěti. Aby byla závět platná, musí splňovat obecné zákonné podmínky.

Jediným subjektem, který může prostřednictvím závěti zřídit věcné břemeno je logicky pouze fyzická osoba.

Vedle závěti může být poslední vůle vyjádřena rovněž dědickou smlouvou o zřízení služebnosti, na níž platí úprava obdobně.

Nepořídil-li zůstavitel před smrtí pořízení pro její případ, mohou jeho dědici před soudem v rámci dědického řízení uzavřít dohodu dědiců o rozdělení pozůstalosti. Domluvit se tak mohou o rozdělení pozůstalosti podle vlastního uvážení jakkoli.¹³⁵

Soud dohodu dědiců schválí v případě, že není ve zřejmém rozporu se zůstavitelovou vůlí. K její platnosti se žádá, aby byla rozdělena celá známá pozůstalost. Výslovně je stanoveno, že dohodou lze zřídit i služebnost, ačkoli o tom zůstavitel mlčel.¹³⁶

4.1.7.3. Vydržení

Pro vydržení služebnosti platí obdobné podmínky jako pro vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena.

¹³³ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹³⁴ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář svazek III*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.

¹³⁵ § 1695 odst. 1 OZ

¹³⁶ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

Služebnost, která může vzniknout vydržením, musí být takové povahy, aby bylo možné její zřízení na základě smlouvy dohodou stran.¹³⁷

Pro řádné vydržení služebnosti k věci movité je třeba kvalifikovaná tříletá držba, u věci nemovité je takto doba desetiletá. Držba služebnosti se přeruší, nevykonává-li ji držitel v průběhu vydržecí doby déle než rok.

„Vůle držet právo odpovídající věcnému břemeni musí být dána najevo vlastníkovu služebného pozemku a vlastník musí držbu trpět. Jinak nemůže jít o držbu práva odpovídajícího věcnému břemeni, ale jen o chování, které by sice mohlo být obsahem držby práva, je však realizováno z jiného právního důvodu (např. výprosa, obligace, veřejné užívání) nebo bez právního důvodu. Takové chování ovšem nemůže být kvalifikováno jako držba práva.“¹³⁸

Skutečnost, že se někdo například pravidelně po dobu deseti let přechází přes sousední pozemek, má to od souseda povoleno (to neznámá to samé jako poctivá držba) a chová se tak jako by mu na to náleželo věcné právo, neznámá, že dojde k vydržení této služebnosti. A to z důvodu, že souseď nemá právní důvod domnívat se, že mu služebnost náleží.¹³⁹

Pro držbu služebnosti a její vydržení je tedy, vedle faktického výkonu práva, podmínkou, aby byl držitel přesvědčen, že mu k jeho konání svědčí věcné právo (v tomto případě odpovídající služebnosti), a aby toto své přesvědčení dal najevo (byť konkludentně) vlastníkovu věci.¹⁴⁰

Mimořádné vydržení dle § 1095 OZ se připouští. Znamená, že v případě držby dvojnásobně tolik dlouhé, není nutné mít k vydržení právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. Neplatí to, pokud by se prokázal nepoctivý úmysl držitele.

Dojde-li ke splnění podmínek pro vydržení, dochází ke vzniku služebnosti přímo ze zákona okamžikem uplynutí vydržecí doby, to platí i pro věci nemovité.

¹³⁷ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1568/2012

¹³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001

¹⁴⁰ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C. H. Beck, 2018. Academia iuris (C. H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

„I služebnost může mít charakter veřejného statku.¹⁴¹ Pro odstranění pochybností se navrhuje výslovně stanovit to, co bylo před r. 1948 u nás běžně judikováno, totiž že vydržitelem je v takovém případě obec, v jejímž obvodu se zatížená věc nalézá.“¹⁴²

Veřejný statek je věc určená k obecnému užívání, movitá či nemovitá. Možnost vydržení služebnosti obcí je v OZ novinkou, která v minulé úpravě obsažena nebyla.

„Obec nemůže nabytí vydržením práva cesty, nevykonávala-li její držbu pro své soukromohospodářské potřeby, nýbrž užívali-li jí jednotliví občané pro svou potřebu.“¹⁴³

4.1.7.4. Rozhodnutí orgánu veřejné moci

Orgánem veřejné moci rozumíme soud nebo správního orgánu, pokud to zvláštní zákon připouští. Orgány vždy rozhodují s přihlédnutím k potřebě vlastníka řádně využívat pozemek, ale s co nejnižšími náklady.

Mají pravomoci nejen rozhodnout o vzniku služebností nových, ale též upravovat výkon již existujících služebností.

Rozhodnutím soudu se zřizuje služebnost podle §1145 OZ v případě zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci, vyžaduje-li to užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem.

Druhým případem, kdy o zřízení služebnosti rozhodne soud je povolení nezbytné cesty dle §1029 OZ. Soud tak rozhodne na základě potřeby vlastníka pozemku spojit se s veřejnou cestou. Rozsah služebnosti určí soud dle potřeby vlastníka věci.

Nezbytná cesta může být zřízena jako služebnost, ovšem může být také zřízena pouze ve formě práva závazkového. Služebnost tedy nemusí vzniknout v případě nezbytné cesty vždy, a pokud vznikne, měla by zatěžovat majitele sousedního pozemku co nejméně. Nevylučuje to ovšem možnost vzniku cesty úplně nové přes jeho pozemek.

¹⁴¹ §490 OZ

¹⁴² Důvodová zpráva OZ

¹⁴³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 18. 1. 1930, sp. zn. Rv II 299/29

Institut nezbytné cesty není v OZ řazen do kategorie věcných břemen, ale zřízení nezbytné cesty je řazeno mezi ustanovení o omezení vlastnictví, což může být matoucí.

Správní orgán může dát vzniknout služebnostem na základě speciálních zákonů, které to připouštějí.

Mezi rozhodnutí správního úřadu vedoucí ke vzniku služebností náleží rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu o omezení vlastnického práva, které zřídí věcné břemeno ve prospěch vyvlastnítele.¹⁴⁴

Také pozemkový úřad může za určitých okolností rozhodnout o vzniku služebnosti. Ze zákona plyne, že, „*pokud je toho nezbytně třeba, může pozemkový úřad zřídit nebo zrušit na převáděné nemovitosti věcné břemeno, případně uložit jiná opatření k ochraně životního prostředí nebo důležitých zájmů jiných vlastníků.*“¹⁴⁵

Další oprávnění pozemkového úřadu je dáno v souvislosti s prováděním pozemkových úprav. „*O provedení pozemkových úprav a v souvislosti s tím o výměně nebo přechodu vlastnických práv, o určení hranic pozemků nebo o zřízení, popřípadě zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům rozhoduje pozemkový úřad na základě dohody vlastníků. V případě, že se vlastníci nedohodnou, rozhoduje pozemkový úřad za podmínek stanovených zákonem. Rozhodnutí pozemkového úřadu přezkoumá na návrh účastníka soud.*“¹⁴⁶

I další správní předpisy obsahují možnost vzniku služebností na základě rozhodnutí správních orgánů. To nastupuje až ve chvíli, nedojde-li k dohodě stran smlouvou. Představují omezení vlastnického práva, které se vyvinulo z různých veřejnoprávních oprávnění, avšak postupně bylo i v těchto předpisech pojmenováno jako věcné břemeno, kdy obsahem je vlastníková povinnost strpění či zdržení se typická pro služebnost.¹⁴⁷

¹⁴⁴ §24 odst. 3, zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

¹⁴⁵ §9 odst. 5, zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

¹⁴⁶ §19 odst. 2, zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

¹⁴⁷ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

4.1.7.5. Zákon

Přímo ze zákona vznikají služebnosti jen ve vymezených případech.

Nazývají se legální (zákonná) věcná břemena.

Předpisů upravujících omezení vlastnického práva s obsahem služebnosti je velké množství, někdy v nich není pojem „služebnost“ užit, povahu služebnosti pak dovozujeme z obsahu jednotlivých ustanovení.

Tyto speciální právní předpisy obsahují své vlastní vymezení podmínek vzniku služebností, postavení oprávněného subjektu, služebné věci. A to s ohledem na zájem, který je speciálním zákonem sledován.

K jejich vzniku není nutné žádné rozhodnutí orgánu veřejné moci. Tato zákonná věcná břemena mají veřejnoprávní povahu a jejich obsah se řídí příslušnými předpisy veřejného práva, podle kterého se upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Tento závěr podporuje i judikatura, která o legálních břemenech soudí, že „(...) mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem označují. (...) Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní.“¹⁴⁸

Služebnosti vzniklé na základě zákona brání zřízení obsahově a účastnický té samé služebnosti na základě jiného právního jednání (typicky smlouvy).¹⁴⁹

Zákonné služebnosti se vztahují k provozu určité činnosti či zařízení a mají z povahy věci převahu (vycházející z jejich veřejného zájmu) nad zájmem vlastníka služebné věci (zásah do jeho vlastnických nemusí být z jeho strany odsouhlasen).

¹⁴⁸ Nález Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04

¹⁴⁹ Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22. 9. 1998 sp. zn. 15 Ca 244/98

Nutné je odlišit legální služebnosti od generálního omezení vlastnického práva (ochranná pásma). Zatímco ochranná pásma se vztahují na široký okruh osob, služebnost ze zákona postihuje konkrétní osobu či konkrétní subjekt.

4.1.8. Druhy služebností

Dle zavedené tradiční koncepce je služebnost spojená buďto s vlastnictvím určité věci nebo s konkrétní osobou.

Podle určení povahy oprávněného rozlišujeme tedy služebnosti pozemkové a služebnosti osobní. Liší se v subjektu zatížení, ale také v intenzitě zatížení služebné věci, jakož i v délce jejich trvání.¹⁵⁰

Zákon se odklání od abstraktního vymezení pojmů a uvádí demonstrativní výčet typických pozemkových a osobních služebností.¹⁵¹

Mimo to si stany mezi sebou můžou zřídit služebnost, která nebude odpovídat pojmenovaným služebnostem v zákoně. Nahrává jim k tomu dispozitivnost úpravy.

4.1.8.1. Pozemkové služebnosti

Pro pozemkovou služebnost je typické, že služebnost je zřízena ve prospěch panujícího pozemku, oprávněným je tedy subjekt mající vlastnické právo k tomuto pozemku.

Oprávnění z této služebnosti pak může vykonávat každý vlastník tohoto pozemku k uspokojení svých oprávněných zájmů.

Z povahy pozemkových služebností tedy vyplývá, že změna vlastníka panující věci, nezpůsobuje zánik služebnosti, ale oprávnění užívat služebnost přechází na každého nového vlastníka. Ten vstupuje do právního postavení jeho předchůdce, bez ohledu na titul zakládající přechod či převod jeho vlastnického práva k dané věci.

Pozemková služebnost se vyznačuje svojí dlouhodobostí oproti osobním služebnostem, která je ale vyvážena v podobě nižšího zatížení služebného pozemku (povinného).

Na dalších stránkách vymezím některé pozemkové služebnosti, tak jak je typizuje zákon.

¹⁵⁰ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář svazek III*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁵¹ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

4.1.8.1.1. Právo spojené s používáním služebního pozemku k dopravě

Služebností stezky, průhonu a cesty vychází z tradičních úprav na našem území.

U těchto služebností je důležité vymežit, zda budou zatěžovat celý služební pozemek nebo (pravděpodobněji) jen jeho část. Zatěžují-li jen část pozemku, je nutné vyznačit její trasu na geometrickém plánu, aby to mohlo být zaneseno do KN.¹⁵²

V případě nejasnosti, kudy má cesta vést, je stanoveno, že plocha pro výkon těchto služebností, má být přiměřená potřebě a místu.¹⁵³ Řídit se bude tedy dle konkrétní služebnosti a místními zvyklostmi. A to co do šířky cesty, tak i do povahy pozemku, kdy např. nemůže být vedena přes jeho neschůdnou část.

Žádná z uvedených služebností v sobě neskrývá práva vláčet po cestě těžká břemena (lesní klády apod.).

U služebnosti stezky je výslovně upraveno, že se toto právo vyplývající ze služebnosti, bude vztahovat mimo osobu oprávněnou také na ostatní osoby, které se dopravují přes služební na panující pozemek za oprávněným (či od něho). A to v souvislosti s účelem, k němuž panující pozemek slouží. Jelikož služebnost cesty i průhonu v sobě právo stezky zahrnuje, bude se tato úprava vztahovat i na ně, jak usuzují z judikatury.¹⁵⁴

A) Služebnost stezky

Umožňuje oprávněnému chodit přes zatížený pozemek pěšky nebo se přes něj dopravovat lidskou silou.¹⁵⁵ Představuje pouze nejnútnejší příchod a odchod z nemovitosti, který je možný vykonat pouze chůzí pěšky. Lehčí břemena je sice možné na panující pozemek dopravit, ale jen nesením při chůzi.

Ačkoli pod slovním spojením „*dopravovat se lidskou silou*“ by si mnoho z nás představilo např. jízdu na kole či lyžích, tak dřívější judikaturou byla

¹⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 2. 2008, sp. zn. 22 Cdo 2989/2006

¹⁵³ §1277 OZ

¹⁵⁴ „Přísluší-li vlastníku nemovitosti jako osobě oprávněné z věcného břemene právo cesty, které mu zajišťuje přístup k této nemovitosti, pak od něj odvozují právo užívat zatížený pozemek k chůzi a jízdě ty osoby, které tak činí v souvislosti s hospodářským účelem, ke kterému panující nemovitost sloužila v době zřízení věcného břemene (bydlení vlastníka, pronájem bytů, podnikání, ale též návštěvy v obvyklém rozsahu), pokud se účastníci smlouvy o jeho zřízení nedohodli jinak. Jestliže panující nemovitost slouží podnikání, pak může být zatížený pozemek užíván k chůzi a jízdě i zaměstnancem vlastníka panující nemovitosti, ovšem jen v souvislosti s tím druhem podnikání, ke kterému by mohl věcné břemeno využívat vlastník panující nemovitosti.“ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 973/2005

¹⁵⁵ §1274 odst. 1 OZ

možnost jet na jízdním kole vyloučena a kolo muselo být tlačeno.¹⁵⁶ Z toho je zřejmé, že služebnost stezky představuje nejmenší možné zatížení služebného pozemku z práv cesty a při jejím užívání je třeba mít na paměti šetrnost. S tím se pojí také nepříliš vysoké požadavky na zpevnění a údržbu cesty.

Služebnost v sobě nezahrnuje, možnost vjíždět na služebný pozemek na zvířatech.¹⁵⁷ Ačkoli se dle mého názoru jedná o ustanovení poněkud nešťastně zvolné, vzhledem k minimu osob používajících v dnešní době ke své přepravě zvířata, lze logicky dovodit nemožnost vjíždět na pozemek také pomocí motorových vozidel, jelikož by se jednalo o zatížení pozemku ještě větší měrou.

B) Služebnost průhonu

Spočívá v právu hnát přes služebný pozemek zvířata.¹⁵⁸ To v sobě obsahuje právo stezky, které rozšiřuje o možnost hnáti volně puštěná zvířata v době, kdy se přemísťují z jednoho místa na druhé.

Těmito zvířaty jsou obvykle zamýšlena zvířata hospodářská. Průhon dobytka musí být pod dozorem a cesta, po které je dobytek hnán, není určena k jejich pastvě.

S právem průhonu je spojeno i právo jezdit po pozemku jinými než motorovými vozidly. V úvahu přichází vozidla poháněná lidskou (jízdní kolo, koloběžka, lyže, apod.) nebo zvířecí silou (vůz tažený hospodářskými zvířaty).¹⁵⁹

Služebnost průhonu lze nabýt i pro pozemek, který se primárně nevěnuje zemědělství.¹⁶⁰

Služebnost průhonu dobytka nelze zřídit u pozemku určeného k plnění funkcí lesa, vzhledem k zvýšené ochraně tohoto druhu pozemku. To jen posiluje zákon o lesích, který určuje, že „v lesích je zakázáno pást dobytek, umožňovat výběh hospodářským zvířatům a průhon dobytka lesními porosty.“¹⁶¹ Pokud byla služebnost průhonu zřízena dříve, než byl pozemek určen k plnění funkce lesa, tato služebnost zaniká právní mocí rozhodnutí orgánu veřejné moci.

Tento zákaz je omezen výhradně na dobytek, nelze ho vztáhnout zejména na koně (popř. mezky, muly, osly), kteří sice spadají do kategorie hospodářských

¹⁵⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 3. 10. 1931, sp. zn. R I 613/31

¹⁵⁷ §1274 odst. 2 OZ

¹⁵⁸ §1275 OZ

¹⁵⁹ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁶⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 22. 3. 1930, sp. zn. Rv I 873/29

¹⁶¹ §20 odst. 1, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon)

zvířat, ale neřadí se mezi dobytek. Důvodem, který k tomu zákonodárce vede, je především stoupající záliba v rekreační jízdě na koni, a proto možnost zřízení jezdeckých stezek nechává pro tuto aktivitu otevřenou.¹⁶²

C) *Služebnost cesty*

Představuje nevyšší stupeň zatížení pro služebný pozemek mezi služebnostmi spojenými s dopravou přes cizí pozemek.

Charakterizována je jako právo příjezdu (a odjezdu) na panující pozemek jakýmkoli vozidlem. Zde už tedy má oprávněná osoba možnost využít pro přepravu i motorového vozidla, obecně tedy více zátěžovou přepravu. Otevírá se tím pádem možnost přivázet na panující pozemek těžší břemena.

Právo cesty tak sestává z práva přes pozemek chodit, tak přes něj projíždět. Právo průhonu v ní zahrnuto není, jelikož je právem speciálním.¹⁶³

Jak lze vyčíst z judikatury, o právo cesty se v určitých případech může vlastník panujícího pozemku dělit s dalšími osobami. „*Obsah služebnosti cesty mohou za určitých okolností vykonávat i jiné osoby než vlastník panující nemovitosti (např. osoby jemu blízké). Svědčí-li vlastníku nemovitosti služebnost cesty, pak od něj odvozují právo užívat zatížený pozemek k chůzi a jízdě ty osoby, které tak činí v souvislosti s hospodářským účelem, ke kterému panující nemovitost sloužila v době zřízení věcného břemene (bydlení vlastníka, pronájem bytů, podnikání, ale též návštěvy v obvyklém rozsahu), pokud se účastníci smlouvy o jeho zřízení nedohodli jinak. Jestliže panující nemovitost slouží podnikání, pak může být zatížený pozemek užíván k chůzi a jízdě i zaměstnancem vlastníka panující nemovitosti, ovšem jen v souvislosti s tím druhem podnikání, ke kterému by mohl věcné břemeno využívat vlastník panující nemovitosti. Pozemek v rozsahu jeho zatížení právem cesty může užívat i třetí osoba, sjednaná oprávněným k provedení stavebních prací na jeho pozemku.*“¹⁶⁴

Soudy nevyloučily ani možnost, aby ve výjimečných případech byla zřízena služebnost cesty, obsahující v sobě pouhé právo chůze po služebném pozemku. Jednalo se o případ, kdy bylo možné k hranici služebného pozemku dojet motorovým vozidlem, přičemž vchod do domu na panující pozemku dělila jen několikametrová vzdálenost, což neodporuje obvyklé vzdálenosti staveb od místa příjezdu k nim. A tak soud judikoval, že přejezd přes sousední pozemek by

¹⁶² Důvodová zpráva OZ

¹⁶³ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

¹⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 8. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1870/2018

byl zbytečně zatěžující variantou.¹⁶⁵ Což odpovídá zásadě zatěžovat služebný pozemek, co možná nejméně. Další rozhodnutí to potvrzuje, avšak ne absolutně.

„Při zřizování práva odpovídajícího věcnému břemeni (služebnosti stezky a cesty) k nově vzniklé nemovitosti podle § 1145 OZ je třeba dbát, aby právo vlastníka zatíženého pozemku bylo omezeno co možná nejméně. Proto v případě, že vlastník stavby má možnost zajistit přístup ke stavbě bez omezení vlastníka přilehlého pozemku, například zřízením nového vchodu k přilehlé veřejné komunikaci, nelze právo věcného břemene cesty zřídit. Věcné břemeno lze však zřídit v případě, že zajištění přístupu z vlastního pozemku bude sice technicky možné, nicméně náklady na jeho pořízení budou objektivně natolik vysoké (budou zpravidla podstatně převyšovat újmu způsobenou vlastníkovi pozemku zřízením práva cesty), že jejich vynaložení nebude možné spravedlivě požadovat. Odůvodňují-li to okolnosti věci, je třeba přihlídnout i k dosavadnímu způsobu užívání nemovitosti účastníky“¹⁶⁶

4.1.8.1.2. Právo týkající se vody

A) Služebnost okapu

Dešťová voda může ze střechy stékat na sousední níže položený pozemek zcela přirozeně. Pokud je však zřízena služebnost okapu, má vlastník panujícího pozemku mimo tento přirozený svod, právo aktivně odvádět dešťovou vodu na zatížený pozemek. Bez zřízení služebnosti, by se jednalo o nedovolené imise¹⁶⁷ a vlastník služebného pozemku by byl oprávněn se proti nim bránit.¹⁶⁸

Dešťová voda může být svedena zcela volně nebo za pomoci žlabu. Dešťovou vodou se rozumí neznečištěná přírodní srážková voda. Svádění jakékoliv jiné vody, zejména pak znečištěné, je nedovoleným rozšířením služebnosti.

Způsob svodu vody by měl být dohodnut stranami. Pokud je zřízen žlab, o jeho údržbu pečuje oprávněný (odstraňuje případné překážky, aby nedošlo k jeho ucpání) a zajišťuje tak šetrný výkon služebnosti. V zákoně je uvedena povinnost „odklizení sněhu ze svodového žlabu.“¹⁶⁹ Nerozumím tomu, proč zákon

¹⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004

¹⁶⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 22 Cdo 789/2019

¹⁶⁷ §1013 OZ, §1019 odst. 1 OZ

¹⁶⁸ „Svádění spodních vod trativodem až na hranici susedova pozemku jest přímým zásahem v susedovo vlastníctví,“ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 28. 8. 1923, sp. zn. Rv I 269/23

¹⁶⁹ §1270 odst. 2 OZ

užívá tohoto explicitního příkladu, dle mého názoru už je tato povinnost oprávněného subjektu vyjádřena slovním spojením „udržuje v dobrém stavu.“ A tato povinnost plyne také z obecné platného pravidla, že služebnost udržuje oprávněný, v případě že ji povinný nevyužívá.¹⁷⁰

Zvyšování střechy na panujícím pozemku by mohlo vést ke zvýšení zatížení služebného pozemku (např. z důvodu zvýšení přítoku a rychlosti toku vody), což by znamenalo nedovolené rozšíření služebnosti. Proto je důležité vyhodnotit tyto možnosti před zvýšením střechy, a dojde-li její vlastník k závěru, že by došlo ke zhoršení poměrů pro zatíženou věc, nebude moci zvýšení provést.¹⁷¹

B) Právo na svod dešťové vody

V některých případech má však oprávněný naopak zájem získat vodu ze sousední nemovitosti pro sebe. Jde fakticky o opak služebnosti okapu.

Zřízením služebnosti svodu dešťové vody získává oprávněný právo na dešťovou vodu ze střechy souseda pro svůj pozemek. Povinný přitom odtok vody na panující pozemek musí umožnit, strpět a nesmí mu bránit.

Svod vody může probíhat přirozeně či uměle. Pokud je svod vody zajištěn strouhou či jiným podobným zařízením, pak náklady na něj a jeho údržbu nese vlastník panujícího pozemku. A to i vzhledem k tomu, že povinný tento objekt nevyužívá, jak dovozují z obecných ustanovení.¹⁷² Oprávněný také musí hlídat a udržovat toto zařízení dobrém stavu tak, aby služebnost nepoškozovala sousední pozemek.

Zákon v tomto ustanovení užívá dikce „sousední střecha“, čímž zdůrazňuje přímou souvislost se sousedskými právy, které se pohybují v podobné rovině.¹⁷³

C) Právo na vodu

Právem na vodu se rozumí právo čerpání a braní vody z jiného pozemku, než z vlastního. Povinným je tedy vlastník pozemku, na kterém se nachází zdroj vody.

¹⁷⁰ Viz. Náklady služebnosti

¹⁷¹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

¹⁷² § 1263 OZ

¹⁷³ § 1013 a násl. OZ

Historicky se jedná o jednu z nejdůležitějších služebností, jelikož zajišťuje pro osobu oprávněnou zdroj nejdůležitější suroviny vůbec, a to vody (ať už z pramene či studny). V době vzniku institutu nebylo ještě běžné zřízení vodovodů, a tak v sobě právo na vodu neslo nejen právo mít např. studnu na cizím pozemku, ale i právo příchodu k ní (aby se k vodě dalo fakticky dostávat).

Dnes jsou již vodovody běžné, ale jelikož je právní úprava převzatá z OZO, zůstalo právo na vodu upraveno touto formou.

Při zřízení této služebnosti je potřeba přesně individualizovat služebnou věc, stanovit rozsah a způsob odběru, přesně a určitě vymežit způsob přístupu, eventuálně míru a způsob čerpání vody. Míra služebnosti je i zde dána potřebou panujícího pozemku v době vzniku této služebnosti.¹⁷⁴

Právo na vodu však v sobě nezahrnuje právo vodu z cizího pozemku svádět, k tomu je potřeba právo vodovodu.¹⁷⁵

Ustanovení občanského zákoníku se nevztahuje na odebírání povrchové vody podle § 6 vodního zákona, které není služebností, jelikož právo svědčí každému a nezakládá tak právo vstoupit na cizí pozemek.¹⁷⁶

D) Služebnost vodovodu

Navazuje na právo na vodu a představuje pokročilejší formu jejího čerpání. V praxi to znamená, že subjekt, který má oprávnění získávat vodu z cizího pozemku, může na vlastní náklad zřídit na služebném pozemku zařízení (čerpadlo, potrubí, žlab, apod.) k provozu vodovodu, který mu to umožní. Totéž platí i pro odvod vody z pozemku. Rozsah je dán potřebou panujícího pozemku.

Na vlastní náklad oprávněný subjekt vodovod udržuje. Za účelem kontroly a údržby bude moci na služební pozemek vstoupit a příslušné práce realizovat. V rámci údržby může provést i vylepšení tohoto zařízení, což automaticky neznamená rozšíření služebnosti.¹⁷⁷

¹⁷⁴ Důvodová zpráva k OZ

¹⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000

¹⁷⁶ „*Toto ustanovení zakládá každému právo odebírat na vlastní nebezpečí a pro vlastní potřebu povrchové vody nebo s nimi pro vlastní potřebu a na vlastní nebezpečí jinak nakládat.*“ Důvodová zpráva OZ

¹⁷⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 22. 1. 1943, sp. zn. Rv I 839/42

E) Služebnost rozlivu

Dává vlastníkovu oprávněného pozemku, na kterém se nachází vodní dílo, právo řízeně zaplavovat služební pozemek povodní a bránit tím vzniku škod na majetku či zdraví třetích osob.

Služebnost je zřizována ve veřejném zájmu a navazuje na úpravu vodního zákona.

Vodní díla jsou stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, k umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, k ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů, apod.

Jsou to zejména přehradu, vodní nádrže, jezu, stavby, jimiž se upravují, mění nebo zřizují koryta vodních toků, stavby na ochranu před povodněmi, stavby k využití vodní energie a energetického potenciálu, atd.¹⁷⁸

Součástí služebnosti je i právo vlastníka vodního díla mít a udržovat na zatíženém pozemku zařízení sloužící k údržbě vodního díla.

Služebnost rozlivu se zřizuje dohodou s vlastníkem vodního díla nebo rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu.

Strany si můžou výslovně ujednat právo provádět na vodním díle i na zařízeních úpravy za účelem modernizace či zlepšení výkonnosti.

Vlastník služebného pozemku nesmí činit nic, čím by mohl vodní dílo či obslužná zařízení ohrozit. Vlastník vodního díla nesmí vstoupit na služební pozemek bez předchozího souhlasu vlastníka služebného pozemku. Před každým vstupem by měla mezi stranami proběhnout komunikace.

Vstup na pozemek vlastníka služebného pozemku umožňuje za nezbytnou dobu a v nutném rozsahu. Vstup na pozemek bez souhlasu vlastníka je možný pouze v případech náhlého poškození vodního díla, kdy oprava nesnese odkladu. I v tomto případě oznámí vlastník vodního díla provádění oprav a místo oprav jasně označí a zabezpečí.

Vlastník služebného pozemku má právo na seznámení se s dokumentací vodního díla, zákonodárce v tomto odkazuje na služebnost inženýrské sítě.¹⁷⁹ O jakou dokumentaci by se v rámci práva rozlivu mělo jednat, z ustanovení přímo nevyplývá. Dovojuje se, že půjde především o dokumentaci obslužného zařízení

¹⁷⁸ §55, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

¹⁷⁹ §1267 odst. 3 OZ

nacházejícího se na služebném pozemku, která je pro vlastníka služebného pozemku nejpodstatnější z hlediska ochrany jeho zájmů.¹⁸⁰

Jelikož v sobě obsah služebnosti rozlivu má veřejnoprávní prvky, řídí se jak OZ, tak vodním zákonem.

4.1.8.1.3. Služebnost inženýrské sítě

Tradiční katalog pozemkových služebností OZ doplňuje o právo zřídit na cizím pozemku nebo přes cizí pozemek vést inženýrské sítě a udržovat je.

Úprava služebnosti inženýrské sítě je navržena jako párové soukromoprávní ustanovení k četným veřejnoprávním úpravám (např. v energetickém zákoně, zákoně o pozemních komunikacích nebo o elektronických komunikacích) s obdobným obsahem.

Tato služebnost tedy bude zřizována zejména v případech, kdy veřejnoprávní předpisy ukládají provozovateli inženýrské sítě upravit smluvně jeho věcně-právní vztah k dotčeným pozemkům ve formě věcného břemene s vlastníkem předmětné nemovitosti.¹⁸¹

Ačkoli se úprava inženýrských sítí v OZ objevuje nově, ve veřejném právu má úprava omezení vlastnického práva za tímto účelem dlouhou tradici.

Zákonodárce vychází z potřeb praxe, která ukazuje, že úprava veřejného práva ponechává mnohé situace bez povšimnutí a že se podrobnější ustanovení o možnosti smluvní úpravy jeví jako potřebné.¹⁸²

Inženýrskými sítěmi se pro potřeby OZ rozumí zejména vodovody, kanalizace, plynovody, elektrické a telefonní kabely, či jiná obdobná vedení. Tato zařízení nejsou součástí pozemku, a i když jsou s pozemkem pevně spojena nebo v něm upevněna, mají povahu samostatných věcí. Nelze-li je bez porušení podstaty přenést z místa na místo, jak tomu bude ve většině případů, jde o věci nemovité.¹⁸³

Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem, vhodným a bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku (či přes něj vést) konkrétní druh vedení, provozovat udržovat jej.

„Umístění inženýrské sítě na pozemku buď vlastnické právo zhodnocuje, nebo naopak znehodnocuje. Je-li inženýrská síť vybudována za účelem užívání

¹⁸⁰ PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1.

¹⁸¹ HANDRLICA, Jakub. Služebnost inženýrské sítě. *Právní rozhledy*. 2013, č. 11

¹⁸² Důvodová zpráva k OZ

¹⁸³ §509 OZ

*výlučně s pozemkem (má sloužit pouze vlastníkovi pozemku - např. potrubí vedené ze studny na pozemku ke stavbě umístěné tamtéž), pak zpravidla představuje zlepšení jeho hospodářské využitelnosti. V opačném případě (inženýrská síť slouží někomu jinému než vlastníkovi pozemku - např. pod povrchem pozemku je vedena kanalizace sloužící pouze vlastníkům vzdálenějších pozemků) je možno inženýrskou síť chápat jako faktické i právní znehodnocení pozemku, které může mít někdy zásadní vliv na jeho využití a tím i cenu.*¹⁸⁴

Je-li to ve smlouvě výslovně ujednáno, služebnost zahrnuje též právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.¹⁸⁵

Vlastník zatíženého pozemku se musí zdržet všeho, co by vedlo k ohrožení služebnosti a musí umožnit osobě zřizující inženýrskou síť vstup na pozemek za účelem prohlídky nebo údržby na nezbytnou dobu a v nutném rozsahu.¹⁸⁶

Provozovatel inženýrské sítě má povinnost zpřístupnit její dokumentaci ve sjednaném rozsahu, není-li rozsah sjednán, pak v rozsahu nutném k ochraně oprávněných zájmů služebného pozemku. Takovým zpřístupněním rozumíme např.: nahlédnutí do dokumentace nebo pořízení její kopie, výpis z dokumentace apod. Nezakládá to ovšem premisu, že vlastník služebného pozemku bude muset disponovat kompletní dokumentací inženýrské sítě, postačí mu znalost stavu sítě na jeho pozemku popř. na pozemcích navazujících.¹⁸⁷

Je-li síť náhle poškozena, je oprávněný povinen odstranit závadu, jež nesnese odkladu, i bez předchozího projednání s povinným. Musí mu to však neprodleně oznámit, místo označit a zabezpečit. Po skončení prací uvede pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací.¹⁸⁸

Služebnost inženýrské sítě se sjednává jako úplatná. Tato úplata v sobě zahrnuje i výdaje spojené s opravami věci.

Domnívám se, že tato dvojkolejnost úpravy vyvolává spíše nejasnosti a vzhledem k povaze inženýrských sítí, by postačovalo upravovat institut v režii právních předpisů veřejného práva.

¹⁸⁴ TÉGL, Petr. § 509; Inženýrské sítě. Rekodifikační novinky. 2014, č. 7

¹⁸⁵ § 1267 odst. 2 OZ

¹⁸⁶ Srov. Oproti služebnosti rozlivu, kdy právo vstupu není určeno co do účelu.

¹⁸⁷ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář svazek III*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁸⁸ HANDRLICA, Jakub. Služebnost inženýrské sítě. Právní rozhledy. 2013, č. 11.

4.1.8.1.4. Opora cizí stavby

Představuje další starobyloou služebnost, dříve běžně řazenou mezi domovní služebnosti. Ačkoli v minulosti byla využívána hojně, v současnosti její reálné využití časté není. Vzhledem k současným moderním stavebním postupům je potřeba opírat jednu stavbu o jinou zcela výjimečná. Ustanovení OZ proto považují za archaické a nadbytečné.

Obsahem služebnosti je povinnost nést tíži cizí stavby. Pokud někdo nese na své stavbě tíži stavby jiné, slouží tato zeď i potřebám vlastníka povinné nemovitosti, a proto údržba zdi či podpěr je důležitá i pro udržení stability jeho stavby.

Na nákladech na údržbu zdí a podpěr se tedy strany podílejí. Vlastní realizaci pak spíše bude provádět strana oprávněná, jak usuzují ze slovního spojení, že vlastník „přispěje“, z čehož není patrná jeho aktivní role.

Oprávněný se podílí pouze na nákladech na údržbu stavby a nikoli panujícího pozemku jako celku. To překračuje rozsah služebnosti.¹⁸⁹

4.1.8.1.5. Právo pastvy

Další služebností s historickým přesahem¹⁹⁰ je právo pastvy. Definováno je jako právo pást dobytek na služebném pozemku.

Ačkoliv je stranám ponechána při zřizování autonomie, pro případ pochybností OZ stanoví, že právo pastvy se vztahuje na každý druh hospodářských zvířat. Z čehož hned v dalším ustanovení ustupuje, když vylučuje prasata a drůbež. Pastva vyloučených druhů je možná po smluvní dohodě či může vycházet z pokojné desetileté držby.¹⁹¹

Z důvodu možného přenosu chorob jsou z pastvy též vyloučena zvířata nemocná či nadměrně znečištěná.¹⁹² A také zvířata cizí, aby nedocházelo k rozšiřování služebnosti.

Konkrétní vymezení podmínek, rozsahu a obsahu práva (čas pastvy, druh a počet dobytka) je ponechán na vůli stran.

Pokud chybí ujednání o druhu a počtu dobytka, jakožto i o času a míře, vyvratitelná domněnka stanoví, že se vychází z pokojné desetileté držby.

¹⁸⁹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

¹⁹⁰ §498 OZO, §425 Osnova občanského zákoníku 1937

¹⁹¹ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁹² §1279 odst. 1, věta druhá OZ

To, že si zákonodárce mohl dovolit takto dlouhou dobu, ukazuje dle mého názoru na trvanlivost pozemkových služebností, více než co jiného.

Pokud došlo v posledních deseti letech, která jsou rozhodným obdobím pro posouzení pokojného stavu, k zásadnějším změnám v počtu dobytka, rozhoduje se dle průměru za první tři roky pastvy.

Nelze-li ani toto dovodit, vychází se ze zásad slušnosti a přiměřenosti ve vztahu k rozloze a úživnosti pastviny.

Poslední měřítkem je, že oprávněná osoba nemůže na pozemku pást více dobytka, než kolik ho může přezimovat s pící získanou z panujícího pozemku.¹⁹³

Tímto zapeklitým propočtem zákonodárce vyjádřil maximální množství kusů zvířat. Není-li na panujícím pozemku píce pěstována, nelze tohoto měřítka využít a je třeba vyjít jen z rozsahu a jakosti pastvy, při zohlednění zásad přiměřenosti a řádného hospodaření. Sající mláďata se do počtu kusů nezahrnují.

Není-li dohoda stran ohledně doby pastvy a nelze-li to dovodit z pokojné desetileté držby ani z prvních tří let, přichází na řadu místní zvyklost. Takovou zvyklost v době OZO nebylo těžké určit, vycházelo se nepopřené obyčeje obce, což byla zvyklost nebo soubor zvyků ohledně pastvy. Dnes již pasta dobytka nepředstavuje tolik rozšířenou a důležitou hospodářskou činnost v obcích, a proto místní zvyklosti v této oblasti budou chybět.¹⁹⁴

Pokud by mohla hrozit škoda na služebném pozemku nebo i na sousedních pozemcích, má oprávněný povinnost pastvu zvířat hlídat.¹⁹⁵ Vyhodnocení potřeby dohledu je na straně oprávněné, která též posoudí vhodný způsob hlídání dobytka.

Služebnost pastvy není možné zřídit k pozemkům plnicím funkci lesa, to je dáno jejich zvýšenou ochranou.¹⁹⁶

Právu pastvy je v OZ věnován široký prostor, a to i přesto, že k tomu praktický důvod není. Ačkoli zákonodárce předpokládá využití zejména v horských a podhorských oblastech při chovu ovcí a koz,¹⁹⁷ ospravedlnění pro předimenzovanost institutu v tomto odůvodnění nespátřují.

¹⁹³ §1280 odst.1 OZ

¹⁹⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

¹⁹⁵ §1282 odst. 2 OZ

¹⁹⁶ „Věcné břemeno nelze zřídit v rozporu s veřejnoprávními předpisy; zapovídá-li zákon určitý způsob užití pozemku, nelze zřídit věcné břemeno se zapovězeným obsahem.“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006

¹⁹⁷ Důvodová zpráva OZ

4.1.8.2. Osobní služebnosti

Osobní služebnosti jsou naopak od pozemkových zřizovány ve prospěch konkrétní osoby oprávněné. Oprávnění je spjata s potřebami či zájmy individualizované osoby, které jsou pomocí služebnosti uspokojovány. Dotyčná osoba musí být dostatečně jasně popsána.

Osobní služebnost není možná převádět na třetí osoby ani nepřechází na právní nástupce oprávněného. Zaniká tedy nejdéle smrtí resp. zánikem osoby oprávněné. Může být také sjednána na dobu určitou.

Z osobní služebnosti nemůže mít prospěch jiná osoba, než ta, které práva služebnosti svědčí, neplatí to však absolutně. Například u služebnosti bytu judikatura říká, že vzniká odvozený právní titul užívání služebné věci i manželovi/manželce oprávněné osoby a nedochází tím k nedovolenému rozšiřování práv ze služebnosti.¹⁹⁸ Dle mého názoru je z tohoto patrné, že by k platnému rozšíření došlo i pro příbuzného v linii přímé.

V OZ jsou zmiňovány tři nejužívanější osobní služebnosti, ovšem opět je stranám dovoleno dohodnout se na jiném netypizovaném věcném břemenu, které odpovídá povaze osobní služebnosti.

4.1.8.2.1. Právo užívací

Jde o první osobní služebnost sloužící k potřebám konkrétní osoby. Definováno je jako právo věc cizí užívat a brát z ní užitek.¹⁹⁹ Toto právo se může týkat jakékoli nemovité či movité věci.

Míra využití je stanovena jako právo užívat věc pro vlastní potřebu oprávněného subjektu a potřebu jeho domácnosti. Vychází se z potřeby v době vzniku služebnosti. Dojde-li ke zvětšení míry těchto potřeb, neznamená to automatické rozšíření užívacího práva. Služebnost nelze postoupit ani převádět, je spjata s konkrétní osobou.²⁰⁰

Uživatel může užívat věc podle své potřeby, ale bez poškození podstaty věci.²⁰¹

¹⁹⁸ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 9. 1993, sp. zn. 2 Cdo 54/93

¹⁹⁹ §1283 OZ

²⁰⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 20. 12. 1934, sp. zn. R II 647/34

²⁰¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 26. 1. 1927, sp. zn. R II 444/26

Užitky²⁰², které věc, jež je předmětem užívání přináší, náleží v zásadě do vlastnictví vlastníka zatížené věci. Uživatelem je v braní užitků omezen jen do té míry, jak mají ujednáno, všechno nad míru ujednání je vlastnickovým majetkem. Z toho plyne, že vlastník může mít z věci i po zatížení užívacím právem užitek, který mu přináší zisk. Ten by měl být použit zejména na zachování věci v dobrém stavu, na údržbu věci, její opravy, které jdou obecně na jeho vrub.

Pokud by však zisky z užitku byly značně nižší než náklady na udržování věci, přenáší se tato povinnost na uživatele. Ten, pokud náklady platit nechce, se může rozhodnout tak, že přestane věc užívat a ztrácí tak toto právo.

Vlastník je omezen pouze v možnosti věc užívat, nikoliv však v možnosti s věcí disponovat, např. prodat. Prodejem užívací právo nezaniká.

4.1.8.2.2. Právo požívací

Právo požívací je co do rozsahu nejširší osobní služebností. Zahrnuje v sobě jak právo oprávněného subjektu služebnou věc užívat, tak zároveň i právo brát z věci veškeré plody a užitky, které věc nese. Typickým užitkem je příjem z nájmu, plodem obilí z pole.

Poživatelova práva jsou široká. Kromě běžných plodů a užitků, má právo i na mimořádný výnos z věci. Právo nemá jen na pozemku nalezené věci skryté.²⁰³

Je povinen udržovat věc ve stavu, ve kterém ji převzal a musí šetřit její podstatu, tzn. zachovávat hospodářské určení věci, nezhoršovat její stav, ale také neměnit její podstatu takovým způsobem, že by nadále nemohla sloužit svému účelu. Dále nesmí věc zcizit či ji zatížit věcným právem.

S převzetím věci poživatel přejímá také veškeré závady (věcná břemena, zástavní práva, daně, apod.), které na ní v okamžiku zřízení služebnosti váznou.

Zároveň na něj spadá povinnost nést veškeré náklady spojené se získáváním plodů a užitků, včetně těch na údržbu a obnovu věci a také pojistit věc, jestliže je to k její povaze běžné.

Ohledně odpovědnosti za škodu, poživatel odpovídá pouze za tu, která vznikla vlastníkovu zanedbáním řádné údržby a obnovy věci. Vlastník věc se může bránit i proti potencionální možnosti vzniku škody.²⁰⁴ Zmenší-li se hodnota věci i přes řádnou péči o ni, není za to poživatel odpovědný.

²⁰² „Užitky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy,“ §491 odst. 2 OZ

²⁰³ §1286 OZ

²⁰⁴ „Vlastník, jehož věc je zatížena věcným břemenem, se může bránit proti takovému výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, který způsobuje škody na zatížené věci nebo i jiné jeho

Poživatel sice nesmí převést na jiného poživací právo, ale s jeho výkonem disponovat může. Smí věc další osobě pronajmout či propachtovat. Nikdy ne však na dobu delší, než na jakou je sjednáno poživací právo s vlastníkem věci.²⁰⁵

Dále z judikatury plyne, že poživací právo k ideální polovině domu nedává poživateli právo nakládat s celou věcí nebo s její určitou částí. Nemá tak právo sám užívat byt, který si v domě vybere, neboť je omezen právem vlastníků domu, kteří mají právo na požitky z druhé poloviny.²⁰⁶

Ačkoli je vlastníkově reálně znemožněno věc užívat a brát z ní jakékoli užítky a plody, nakládat s podstatou věci zůstává v jeho kompetenci (měnit, zcizit, zatížit). Zatížením však nesmí zasáhnout do kvality poživacího práva.²⁰⁷

Pokud zřídí vlastník objektu, který je pronajat někomu jinému, právo požívání k tomuto objektu, postupuje tímto poživateli veškeré užítky, které věc poskytuje, a to i takové, které dříve měl sám. Nezáleží na tom, že smlouvu uzavřel vlastník s nájemci sám, bez účasti poživatele. V okamžiku předání věci do jeho detence, má na nájemné právo poživatel.²⁰⁸

Nedohodnou-li se strany jinak, je právo požívání zřízeno bezplatně. Nejčastěji je však zřizováno za úplaty formou pravidelných splátek či jednorázově.²⁰⁹

Po svém uvážení může vlastník s vědomím poživatele provádět na věci stavební práce na svůj náklad, je-li to nutné (nehody či stáří věci). Oprávněný ho na nutnost oprav je povinen upozornit, a pokud vlastník věci tyto stavební práce nechce či nemůže provádět, může se zhostit práce sám, a po skončení požívání vymáhat na vlastníkově náhrady.

Vlastník nemůže po poživateli požadovat jistinu (zálohu na možné škody). Výjimkou je případ, kdy věci hrozí reálné nebezpečí, které může ve vlastníkově vyvolat obavy o osud věci (např. nadměrné zatěžování věci).

věci, anebo sice škody dosud nepůsobí, nicméně vyvolává nebezpečí poškození, a to i tak, že učiní opatření, které znemožní škodlivý způsob výkonu práva, nebude však bránit oprávněnému v jeho řádném výkonu.“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004

²⁰⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 1. 6. 1933, sp. zn. Rv I 955/33

²⁰⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 10. 11. 1933, sp. zn. Rv I 1863/33

²⁰⁷ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁰⁸ „Zřídil-li vlastník pronajaté věci k ní jinému právo požívání, postoupil mu i nárok proti nájemci na vybírání činže a vedlejších poplatků.“ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 22. 9. 1934, sp. zn. Rv II 683/32

²⁰⁹ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

Odmítne-li poživatel jistinu složit, má vlastník právo bránit se žalobou na vydání věci.

Po skončení požívání se plody z požívané věci dělí mezi vlastníka a poživatele. Byly-li plody od věci odděleny před zánikem služebnosti, náleží poživateli. Neoddělené plody náleží vlastníku věci a ten musí nahradit poživateli náklady, které vynaložil za účelem zisku těchto plodů.²¹⁰

4.1.8.2.3. Služebnost bytu

Obecně platí, že služebnost bytu je zřizována jako služebnost užívání.²¹¹ Dohodnou-li se strany na zřízení služebnosti bytu jako na služebnosti požívání, zákon tomu nebrání. Pokud stranami sjednáno jinak nebude, vychází se z úpravy práva užívacího.²¹²

Služebnost se vztahuje k bytu jako určité části domu, která je způsobilá plnit bytové potřeby. Byt je místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a je určen a užíván k účelům bydlení.²¹³ Jiné ustanovení si vystačí si s definicí, že „*byt je prostorově oddělená část domu.*“²¹⁴ Služebnost se může vztahovat k bytové jednotce jako celku, tak k její části.

Služebnost se v zásadě nevztahuje na jiné prostory domu (např. společné prostory, nebytové prostory), kde se byt nachází. Ujednáním stran může dojít k rozšíření služebnosti i na jiné než obytné prostory, strany jsou pak vázány stejně.²¹⁵

Oprávněnou osobou ze služebnosti je individuálně určená osoba (fyzická či právnická). Fyzická osoba je oprávněna užívat byt pro svoje potřeby a pro potřeby členů své domácnosti. U právnické osoby se bude jednat o její zaměstnance nebo členy orgánů. Z dohody stran bude vyplývat, zda a koho může oprávněný přijmout do své domácnosti.

Judikatura dle OZO nebyla jednotná. V dřívějším rozsudku potvrzovala možnost rozšíření služebnosti bytu v zájmu zletilých dětí, které byly odkázány na podporu svého otce (oprávněného), a to v případě, že mu přísluší výhradní

²¹⁰ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář svazek III.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.

²¹¹ §1297 OZ

²¹² §1283 a násl. OZ

²¹³ §2236 odst. 1 OZ

²¹⁴ §1159 OZ

²¹⁵ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář.* 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

používání celého bytu.²¹⁶ Naopak pozdější rozhodnutí toto popírá a soud rozhodl, že oprávněný ze služebnosti nemůže byt nebo jeho užívání postoupit jiným osobám, ani svým příbuzným.²¹⁷

Vlastníkovi domu je ponecháno právo disponovat a nakládat se všemi částmi domu, do kterých služebnost bytu nezasahuje. Zároveň je stanoveno, že vlastník má právo (i povinnost) o svou věc pečovat a dohlížet na ni. Služebnost bytu nesmí vlastníkovi znemožnit či znesnadnit potřebný dohled nad domem.²¹⁸

Služebnost bytu je věcným právem, které se mimo svůj věcně-právní charakter, velmi podobá závazkovému vztahu, který plyne ze smlouvy o nájmu. Ustanovení týkající se nájmu se proto užití podpůrně, nejsou-li detaily dohodnuté mezi stranami při zřízení služebnosti.²¹⁹

Stavební práce prováděné na bytu sdělí povinný subjekt oprávněné osobě nejméně tři měsíce předem. Oprávněná osoba může v bytu provádět úpravu, přestavbu, nebo jinou změnu sama, pokud s tím povinná osoba souhlasí. Po uplynutí doby služebnosti bytu, tyto změny oprávněný odstraní a uvede vše v předešlý stav, ledaže tak povinný nežádá.

4.1.9. Zánik služebnosti

Zánik služebnosti je chápán jako zánik věcného práva k věci cizí.²²⁰ Mimo speciální úpravy zániku služebností,²²¹ lze využít i obecné úpravy OZ zániku závazků.²²²

Zánikem věcného břemene dochází k zániku soukromoprávního omezení vlastnického práva v míře, odpovídající rozsahu služebnosti, zatímco vlastnické právo vlastníka služebné věci se bez dalšího obnoví do svého rozsahu, který zde byl před vznikem služebnosti.²²³

²¹⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 21. 8. 1923, sp. zn. Rv I 383/23

²¹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 14. 4. 1932, sp. zn. Rv I 625/32

²¹⁸ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

²¹⁹ §2235 a násl. OZ

²²⁰ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář svazek III*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.

²²¹ §1299 a násl. OZ

²²² §11 a násl. OZ

²²³ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář svazek III*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.

Ačkoli běžně platí, že nikdo nemůže být v právním vztahu k sobě samému a takový právní vztah tím zaniká, pokud jde o služebnosti, OZ připouští výjimku stanovením, že „*spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.*“²²⁴ Takto výjimka platí pouze pro pozemkové služebnosti, v případě osobních služebností není tento vztah možný a služebnost zaniká.

Způsob zániku obecně nemusí odpovídat způsobu zřízení služebnosti. To neplatí absolutně, např. dohoda stran nemůže zavdat na zániku služebnosti, která byla zřízena na základě zákona, jelikož by takové jednání bylo absolutně neplatné z důvodu rozporu s veřejným pořádkem.²²⁵

Zrušení služebnosti se může domáhat jen vlastník služebné věci, tedy povinný.

Služebnosti mohou zanikat trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku či oprávněné osobě, trvalou změnou vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, uplynutím času, vykoupením služebnosti, dohodou, promlčením a rozhodnutím orgánu veřejné moci. U osobních služebností smrtí fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby.

4.1.9.1. Trvalá změna

Trvalá změna (faktická či právní), pro kterou už služebná věc nemůže sloužit věci panující či oprávněné osobě, vede k zániku služebnosti (pozemkové i osobní) ze zákona.²²⁶ Tím nastává rozpor mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a skutečným stavem. Vlastník původní služebné věci se může domáhat výmazu zapsané skutečnosti, který bude mít jen deklaratorní charakter.²²⁷

Zánik služebnosti nastává tím, že služebná věc přestane úplně existovat nebo častěji ztratí vlastnost nezbytnou pro realizaci oprávnění plynoucího ze služebnosti.²²⁸

²²⁴ §1301 OZ

²²⁵ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

²²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006

²²⁷ KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Občanský zákoník: Praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. ISBN 978-80-7380-742-9.

²²⁸ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář svazek III*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.

Trvalá změna má charakter takové změny, která již nemůže být obnovena. Nesmí se jednat o přechodný stav na zatížené věci s možností navrácení do stavu původního.

Není-li služebnost vykonávána, nemá to automaticky za následek její zánik²²⁹.

4.1.9.2. Hrubý nepoměr

Jiná situace nastává, vznikne-li hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby resp. panujícího pozemku a zatížením služebné věci. V takovém případě se vlastník služebné věci může žalobou domáhat vydání soudního rozhodnutí (s konstitutivní povahou) o zrušení či omezení služebnosti. K zániku dochází spolu s právní mocí rozhodnutí. V případě služebností, které se zapisují do veřejného seznamu, dochází k zániku až společně s výmazem z tohoto seznamu zpětně ke dni podání návrhu na výmaz.

„Změna poměrů, v jejímž důsledku nastane hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nemá za následek zánik věcného břemene. V tomto případě se lze domáhat, aby soud za přiměřenou náhradu věcné břemeno zrušil (nikoliv konstatoval jeho zánik).“²³⁰

Ke změně poměrů vedoucích k hrubému nepoměru musí dojít až po uplynutí nějakého času od vzniku služebnosti. Z podstaty institutu je totiž ve služebnosti běžně zakořeněn jistý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panující věci. Teprve po vystupňování nepoměru nad tuto běžnou míru, se může povinný bránit.²³¹ Nesmí jít o změny vyvolané protiprávně vlastníkem zatížené věci.

„Změna poměrů, kterou vznikne hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, spočívá nejen v objektivních okolnostech, ale i v osobních poměrech účastníků a za určitých okolností může vzniknout i změnou v chování účastníků. Za změnu poměrů se nepovažuje sama o sobě skutečnost, že došlo ke změně vlastnického práva k nemovitosti, ke které se věcné břemeno váže, a to ani tehdy, když se nový vlastník octl v horší situaci než v době převodu.“²³²

²²⁹ „Nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemeni nemůže být důvodem zániku věcného břemene.“ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2008, sp. zn. 22 Cdo 2231/2007

²³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004

²³¹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

²³² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 755/2000

Ke zrušení služebnosti v případě hrubého nepoměru dochází za přiměřenou náhradu.

4.1.9.3. Dohoda

Běžný způsob zániku služebnosti je na základě dohody stran. Nejčastěji je takto rušena služebnost vzniklá ze smlouvy, ale oprávněný s povinným se mezi sebou mohou smluvit i na zániku služebnosti vzniklé na jiném právním titulu, vyjma služebností ze zákona.

V případě nemovité služebné věci musí mít smlouva o zániku služebnosti písemnou podobu.²³³ Pokud je služebná věc zapsána ve veřejném seznamu, je pro zánik služebnosti nutný vklad dohody do příslušného veřejného seznamu. Až tento vklad s konstitutivními účinky ruší služebnost.

4.1.9.4. Uplynutí času

Většinou jsou služebnosti zřizovány na dobu neurčitou. Pokud si ale oprávněný s povinným smluví služebnost na dobu určitou, nic tomu nebrání.

„Skutečnost, že občanský zákoník výslovně způsob zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo věcné břemeno zřízeno, neupravuje, neznamena, že tímto způsobem v praxi nemůže věcné břemeno zaniknout (za předpokladu, že uvedená skutečnost bude vložena do příslušného katastru nemovitostí).²³⁴

Doba trvání služebnosti může být vymezena různými událostmi. Může jít o konkrétní údaj za kolik let nebo který rok služebnost zanikne. Lze si ujednat zánik služebnosti obecněji, a sice spojit ho např. s dosažením určitého věku některé jiné osoby (nemusí se tedy jednat jen o oprávněnou osobu, ale např. jejího potomka). Pak se uplatňuje vyvratitelná domněnka, že dřívější smrt této třetí osoby nemá na trvání služebnosti vliv.²³⁵

K zániku služebnosti dochází okamžikem uplynutí sjednané doby. Jedná-li se o zrušení služebnosti k věci zapsané ve veřejném seznamu, dochází k zániku až výmazem služebnosti z něj.

²³³ §560 OZ

²³⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 104/04

²³⁵ §1300 odst. 2 OZ

4.1.9.5. Vykoupení

Jelikož mají služebnosti trvalou povahu, nemohou zanikat výpovědí.²³⁶ Ta je možná jen v případě, dohodnou-li se na tom strany při zřizování služebnosti. Zvláštním případem výpovědi je ujednání o vykupitelnosti.

Vykoupením služebnosti se rozumí splnění plnění, obvykle zaplacení předem dohodnuté peněžité částky. Pokud toto plnění vlastník služebné věci poskytne oprávněnému, vyváže se („vykoupí se“) ze služebnosti, a ta tím zaniká.²³⁷

I u tohoto druhu zániku je však nutný výmaz z veřejného seznamu u služebnosti zatěžující věci v takovém seznamu evidované.

4.1.9.6. Promlčení

Promlčení staví na dvou právních pravidlech. Za prvé, že pokud právo nebylo vykonáno v promlčecí lhůtě, promlčí se a dlužník není povinen plnit. Za druhé, že pokud dlužník plnil i po uplynutí promlčecí lhůty, nemůže požadovat, aby mu plnění bylo vráceno.²³⁸

Nevykonává-li oprávněný právo ze služebnosti, nemá to za následek zánik služebnosti, ale její promlčení. Promlčí-li se služebnost, nedomůže se oprávněný u soudu svého práva, vznese-li povinný námitku promlčení.

Služebnosti nezapsané ve veřejném seznamu se promlčují po uběhnutí tříleté obecné lhůty.²³⁹ Služebnost v takovém seznamu zapsaná se promlčí, nevykonává-li ji oprávněný po dobu deseti let. Jde-li o služebnost vykonávanou zřídkakdy, musí se během těchto deseti let vyskytnout příležitost ji vykonat alespoň třikrát. Nenastane-li tato příležitost, promlčuje se, až tato třetí šance nastane.

Pokud vlastník služebné věci brání výkonu služebnosti, promlčí se služebnost, neuplatní-li opevněný své právo u soudu do tří let od doby, kdy mu povinný začal bránit.²⁴⁰

²³⁶ § 1999 a násl. OZ

²³⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C. H. Beck, 2018. Academia iuris (C. H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

²³⁸ Důvodová zpráva k OZ

²³⁹ § 629 OZ

²⁴⁰ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C. H. Beck, 2018. Academia iuris (C. H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

4.1.9.7. Rozhodnutí orgánu veřejné moci

Dle předpisů práva veřejného mohou služebnosti zaniknout rozhodnutím soudu, a to například usnesením o schválení soudního smíru, při prodeji zatížené nemovité věci a při soudním výkonu rozhodnutí dle občanského soudního řádu²⁴¹, nebo v insolvenčním řízení za podmínek insolvenčního zákona²⁴², ve vyvlastňovacím řízení dle zákona o vyvlastnění.²⁴³

Pravomoc zrušit věcné břemeno má také pozemkový úřad. Ten tak může učinit při schvalování dohody o vydávání nemovitosti a ve věci pozemkových úprav²⁴⁴ nebo schváleným návrhem na pozemkové úpravy.²⁴⁵

K zániku dochází právní mocí rozhodnutí příslušného orgánu, případně dnem uvedeným v rozhodnutí.

4.1.9.8. Smrt a zánik osoby

Tento způsob zániku služebností je možný u osobních služebností.

Ty zanikají smrtí oprávněného v případě fyzické osoby nebo jeho zánikem, jednali se o osobu právnickou. To platí i v případě, že oprávněná právnická osoba zanikla přeměnou (s právním nástupcem).²⁴⁶

Výjimku z tohoto pravidla představuje možnost rozšíření služebnosti i na dědice oprávněné fyzické osoby, je-li tak ujednáno při zřizování služebnosti.

²⁴¹ „Soud zároveň může rozhodnout o zániku nájemního či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni, jestliže a) je nájemné či pachtovné, případně poměrná část výnosu z věci zcela nepřiměřená nájemnému či pachtovnému, případně poměrné části výnosu z věci v místě a čase obvyklé nebo je-li věcné břemeno či výměnek zcela nepřiměřený výhodě oprávněného, a b) toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitou věc v dražbě.“ §336a, zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

²⁴² „Věcná břemena zatěžující majetkovou podstatu, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, se prohlášením konkursu stávají v insolvenčním řízení neúčinnými,“ §248, zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

²⁴³ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

²⁴⁴ „Pokud je toho nezbytně třeba, může pozemkový úřad zřídit nebo zrušit na převáděné nemovitosti věcné břemeno, případně uložit jiná opatření k ochraně životního prostředí nebo důležitých zájmů jiných vlastníků.“ §9 odst. 5, zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

„O provedení pozemkových úprav a v souvislosti s tím o výměně nebo přechodu vlastnických práv, o určení hranic pozemků nebo o zřízení, popřípadě zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům rozhoduje pozemkový úřad na základě dohody vlastníků. V případě, že se vlastníci nedohodnou, rozhoduje pozemkový úřad za podmínek stanovených zákonem. Rozhodnutí pozemkového úřadu přezkoumá na návrh účastníka soud.“ §19 odst. 2, zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

²⁴⁵ §11 odst. 8, zákona č. 139/2002 Sb., zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

²⁴⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 12. 2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003

Pak je stanovena domněnka, která určuje, že tato možnost dopadá jen na dědice první třídy.

Druhou výjimku uplatníme v případě, slouží-li služebnost provozu závodu. To pak nezaniká, ale přechází na jeho nového vlastníka spolu se závodem (či částí, které slouží).²⁴⁷

4.2. Reálná břemena

4.2.1. Podstata reálných břemen

Vedle služebností jsou dalším typem věcných břemen reálná břemena (*onera realia*). Reálné břemeno je též věcné právo k věci cizí, které je spojeno se zatíženou věcí. Je pro ně typická dlouhodobost, přechází spolu s touto věcí na nového vlastníka.

Charakteristickým rysem reálného břemena je, že vlastník věci, která je zatížena, je povinen něco dávat (*dare*) nebo konat (*facere*). Jedná se tedy na rozdíl od služebnosti o aktivní plnění ve prospěch oprávněného.

Plnění může nabývat nejrůznějších podob. Povinnost konat znamená zejména aktivně poskytovat oprávněnému služby, naopak povinnost dávat směřuje spíše k dodávkám určitého zboží či placení peněžitých rent.²⁴⁸

Obvykle je obsahem reálného břemena opakované plnění. Avšak nevyžaduje se pravidelný charakter či stejná velikost poskytovaných dávek, což bude nejčastěji plynout z povahy zatížené věci či ze smluvního ujednání stran.

Plnění jednorázové vyloučeno není, ačkoli se nevyskytuje tak četně. V takovém případě by reálné břemeno zaniklo spolu se splněním dojednané povinnosti²⁴⁹

Z hlediska plnění, jímž je zatížena věc se vlastník nachází v postavení dlužníka a oprávněný v postavení věřitele.²⁵⁰

V době, kdy dospěla jednotlivá dávka, odpovídá za splnění své povinnosti osobně ten, kdo je (byl) vlastníkem zatížené věci. Je povinen platit řádně a včas, použijí se obdobě ustanovení o závazcích.

²⁴⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C. H. Beck, 2018. Academia iuris (C. H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

²⁴⁸ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁴⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C. H. Beck, 2018. Academia iuris (C. H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

²⁵⁰ Na plnění se použijí obecná ustanovení o plnění závazků (§1908 a násl. OZ)

Právo na jednotlivé plnění se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.²⁵¹

Nedojde-li k plnění, lze uspokojit oprávněného z hodnoty zatížené věci ve formě peněžitého plnění. Uspokojit lze jen ty nesplněné dávky, které se staly splatnými. Reálné břemeno tímto uspokojením nezaniká, nebylo-li sjednáno s formou jednorázového plnění.²⁵²

Obecně platí, že je reálné břemeno sjednáno jako bezúplatné, osahuje-li smlouva ujednání o úplatnosti, je zřízeno jako úplatné.²⁵³

Funkce práva ze služebnosti je užívací, kdežto funkce reálných břemen je zaopatřovací.

4.2.2. Druhy reálných břemen

Také reálná břemena se dělí podle oprávněného subjektu na reálná břemena *in personam* – zatěžující konkrétní osobu, a reálné břemena *in rem* – zatěžující každého vlastníka panující věci.

U reálných břemen *in personam* je oprávněným fyzická osoba (pak břemeno zaniká spolu s její smrtí, nepřejde-li na dědice²⁵⁴) nebo právnická osoba (zánik reálného břemene spolu se s jejím zánikem, neslouží-li provozu závodu - pak by přecházelo spolu s ním²⁵⁵).

Oprávněným z reálného břemena *in rem* je vlastník panující věc. Nejčastěji se bude jednat o pozemek. Na rozdíl od věci zatížené nemusí být zapsána ve veřejném seznamu Z povahy institutu plyne, že by se mělo jednat o věc nezužitelnou, individuálně určenou.

4.2.3. Služebná věc

Reálným břemenem lze zatížit pouze věc zapsanou ve veřejném seznamu²⁵⁶ Budou to především pozemky, ale mohou to být i stavby, bytové jednotky a např. i ochranné známky či patenty.²⁵⁷ Mohou to být věci ve výlučném vlastnictví, ale i ve spoluvlastnictví.

²⁵¹ §633 odst. 2 OZ

²⁵² ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

²⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98

²⁵⁴ §1308, §1302 odst. 1 OZ

²⁵⁵ §1308, §1302 odst. 2 OZ

²⁵⁶ §1303 odst. 1 OZ

²⁵⁷ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář svazek III*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.

Pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik různých věcí. Patří-li jednomu vlastníkovi je situace jednoduchá, odlišní vlastníci se dostávají do postavení spoludlužníků a řídí se ustanoveními o společných dluzích.²⁵⁸

Zatížená věc by měla dostatečně zajišťovat splnění povinnosti z reálného břemene. Jde-li o jednorázové plnění, měla by její hodnota odpovídat hodnotě tohoto plnění. U peněžitého plnění by zatížená věc měla nést alespoň takový výnos, který by pokryl rentu oprávněného, bez poškození podstaty věci.

Vlastník zatížené věci se musí zdržet všeho, co by zhoršilo podstatu věci vzhledem k její hodnotě či výnosům. Postarat by se měl i o její řádnou údržbu popř. obnovu.

4.2.4. Vykupitelnost reálných břemen

Reálné břemeno lze sjednat na dobu určitou nebo neurčitou. Pokud bude sjednáno jako časově neomezené, pak vždy s možností povinného vyvázat se ze své povinnosti vykoupením.

Zákonodárce, který reálná břemena vnímá jako větší zátěž pro povinného,²⁵⁹ nechtěl připustit „nekonečnost“ trvání tohoto břemena, tak jak se s tím můžeme setkat u služebností, a proto podmiňuje zřízení časově neomezeného reálného břemena možností vykoupit se z něj. Vykupitelností se rozumí právo vlastníka zatížené věci vyvolat zánik reálného břemena jednostranným právním jednáním, spojeným s poskytnutím náhrady oprávněnému.

Podmínky výkupu by měly být upraveny při zřízení reálného břemene. Splněním podmínek výkupu, pak reálné břemeno zaniká.

4.2.5. Vznik reálných břemen

Vzhledem k tomu, že lze zřizovat reálné břemeno pouze k věcem zapsaným ve veřejném seznamu, je vznik reálného břemeno spojen se zápisem do tohoto seznamu. Ten je proveden na základě platného a účinného právního jednání (právního titulu).

²⁵⁸ §1868 a násl. OZ

²⁵⁹ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

Tímto titulem bude povětšinou smlouva. Smlouva musí mít písemnou formu.²⁶⁰ Není vyloučeno ani zřízení břemene pořízením pro případ smrti a u reálných břemen *in rem* ho může vlastník věci zřídit jednostranným jednáním ve prospěch jiné své věci.

Zřízení jinak než právním jednáním znamená vznik reálného břemene bez dalšího v okamžiku, kdy nastane zákonem předvídaná skutečnost.

Orgán veřejné moci může zřídit reálné břemeno v případě, dávali mu k tomu zákon oprávnění.²⁶¹

Soud může zřídit reálné břemeno při zrušení spoluvlastnicí rozdělením společné věci.²⁶² Toto právo má i vyvlastňovací úřad v rámci vyvlastňovacího řízení. Vznik je spojen s právní mocí rozhodnutí, které je vkladovou listinou, na jejímž podkladě probíhá deklaratorní zápis do KN.

Jiné případy, než které výslovně stanoví zákon, neumožňují soudu zřídit věcné břemeno, a to ani v případě, kdy by se to jevilo jako nutné východisko.²⁶³

Vydržet reálné břemeno z jeho povahy není možné, jelikož ho právním jednáním nelze na nikoho samostatně převést. Není možné ho tedy samostatně držet, čili ani vydržet.²⁶⁴ Na rozdíl od služebností, které díky speciálnímu ustanovení vydržet lze.²⁶⁵

4.2.6. Typy reálných břemen

Oproti služebnostem v OZ nenalezneme typizovaná reálná břemena. Výslovně upraveny jsou jen výměnek a stavební plat. Zřizovat lze ale i jiná. Je však nutné, aby plnění z nich bylo vždy penězi ocenitelné.

V dřívějších dobách bylo právo odpovídající reálnému břemeni běžnou součástí výměnku, který zajišťoval především vlastníky zemědělských usedlostí ve stáří. Tento staříčkový institut přetrvává dodnes, ačkoli vzhledem k politice sociálního zabezpečení, nemá tak časté využití.²⁶⁶

Smlouvou o výměnku „*si vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící*

²⁶⁰ §560 OZ

²⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 30. 1. 1989, sp. zn. 3 Cz 4 /89

²⁶² §1145 OZ

²⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 30. 1. 1989, sp. zn. 3 Cz 4 /89

²⁶⁴ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

²⁶⁵ §1260 OZ

²⁶⁶ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. ²⁶⁷

Výměnek v sobě zpravidla obsahuje služebnost i reálné břemeno (např. právo užívání bytu (služebnost), ke kterému se připojuje také povinnost aktivní-reálné břemeno - v podobě naturálních (zejména dodávky potravin), ale i peněžitých dávek (spojených se zaopatřením ve stáří, např. doprava k lékaři).

„Podstata výměnku tkví v tom, že vlastník nemovitosti při jejím postoupení vyhrazuje sobě neb osobě jiné na čas svého života neb této osoby jisté požitky nebo práva za účelem upravení budoucí výživy a zaopatření.“²⁶⁸

Dalším reálným břemenem vymezeným OZ je stavební plat ²⁶⁹. Tento pojem náleží k institutu práva stavby, které lze sjednat jako úplatné i bezúplatné. Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opakujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Oprávněným z tohoto platu je vlastník pozemku.

Reálné břemeno může sloužit také k zaopatření dobročinných ústavů či spolků, dodávkami služeb či peněžitou rentou.

V mnohých situacích mohou reálná břemena konkurovat zástavnímu právu a bude tak záležet na vůli stran k jakému institutu se přikloní.

4.2.7. Zánik reálných břemen

Zákon odkazuje na ustanovení o zániku služebností, které se použijí obdobně. Platí tedy, že na zánik reálných břemen se použije ustanovení o zániku závazků.

Z povahy reálných břemen vyplývají i pro jejich zánik určitá specifika. V úvahu přichází především zánik splněním či započtením u jednorázových reálných břemen a u plnění určeného fixní částku. Zaniká též dohodou stran.

Reálné břemeno zřízené na dobu určitou zaniká uplynutím této doby. V souvislosti se zřízením časově neomezeného břemene, může zaniknout také jeho vykoupením.

Stejně jako u služebnosti zanikají i reálná břemena trvalou změnou zatížené věci, pro kterou nemůže tato věc nadále sloužit věci panující nebo

²⁶⁷ § 2707 odst. 1 OZ

²⁶⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 21. 2. 1923, sp. zn. R I 169/23

²⁶⁹ §1247 OZ

oprávněné osobě. To platí v případě zániku zatížené věci či zániku panující věci u břemene *in rem*. Jiné změny v povaze zatížené věci způsobí zánik reálného břemene v případě, pokud znemožňují její plnění a změna je trvalého charakteru.

Při řešení hrubého nepoměru mezi zatížením věci a výhodou panujícího pozemku (či oprávněné osoby) přichází v úvahu zejména změna osobních poměrů účastníků či změna veřejnoprávních předpisů.

Reálné břemeno *in personam* zaniká smrtí fyzické, nebylo-li rozšířeno na dědice²⁷⁰ nebo zánikem právnické osoby, neslouží-li však provozu závodu- to pak přechází spolu s ním na nového vlastníka závodu.²⁷¹

Promlčení reálných břemen jakožto práv zapsaných do veřejného seznamu, nastává po uplynutí deseti let od doby, kdy mohla být poprvé vykonána. U jednorázového plnění se tím míní okamžik jeho splatnosti a u opakujícího se plnění je to pak deset let od doby, kdy povinný plnil naposledy.

Jedná-li se o plnění nepravidelné, vyžaduje se, aby nárok na plnění vznikl nejméně třikrát za posledních deset let a oprávněný se jej nedomáhal.

Vedle těchto lhůt běží ještě tříleté promlčecí lhůty k jednotlivým dávkám, neboť ty se promlčují jako běžné pohledávky.²⁷²

Promlčení nemá za následek zánik, nýbrž pouze ztrátu možnosti domáhat se plnění soudní cestou, v případě že žalovaný vznesl námitku promlčení.

Kdo má na tom právní zájem, může žádat vymazání reálného břemene z veřejného seznamu. Tím je míněn především vlastník zatížené věci, ale i třetí osoby mající k věci věcné právo, kterému se vymazáním břemene zlepšil postavení.²⁷³

²⁷⁰ §1308, 1302 odst. 1 OZ

²⁷¹ §1308, 1302 odst. 2 OZ

²⁷² §633 odst. 2 OZ

²⁷³ SPÁČIL, Jirí. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

5. Závěr

Hlavním cílem diplomové práce bylo co nejkomplexnější seznámení s právním institutem věcných břemen.

Po krátkém úvodu byla vložena kapitola logicky zařazující věcná břemena do systematiky občanského práva, a to konkrétně mezi práva věcná k věci cizí. Kapitola nastiňuje základní podstatu a funkci věcných břemen, jakožto i subjekty tohoto právního vztahu.

V třetí kapitole jsem se pokusila o exkurz napříč historií tradice věcných břemen. Z tohoto ohlédnutí je patrná nezastupitelná role, kterou věcná břemena v systému věcných práv zastávají. Docházím k závěru, že jakkoli se zákonodárce v minulosti snažil z právního řádu českého státu věcná břemena vystrnadit, jeho snaha byla nakonec vždy vytlačena jejich účelností. Historický exkurz přinesl také uvědomění, nakolik velikou inspirací pro právní řády do dnešní doby představuje římské právo.

Čtvrtá, nejobsáhlejší kapitola, se věnovala nejdůležitějšímu pilíři práce, a to seznámení se s aktuální úpravou věcných břemen, která vychází z občanského zákoníku. Věcná břemena řadím dle tradičního dělení na služebnosti a reálná břemena, ke kterému se kodifikace vrací. V podkapitole o služebnostech se zabývám jejich podstatou, obsahem, náklady, ochranou, způsoby vzniku a zániku. Řeším také nově vzniklou vlastnickou služebnost. Kodex nabízí paletu typizovaných pozemkových i osobních služebností. Tento výčet je demonstrativní a v rámci dispozitivnosti není třeba se jich striktně držet. Přináší ale možnost lepšího pochopení institutu, než z jeho definic a slouží i jako inspirace pro subjekty právních vztahů a při sporech mezi nimi může napomoci najít východisko. Reálným břemenům se věnuji okrajově.

Věcných břemena dle OZ, až na výjimky nepřináší dle mého uvážení větší problémy v praktickém používání. Velká míra autonomie stran, kterou zákonodárce připouští a vítá, opravňuje k jejich rozličnému využití. Úpravu OZ je koncipována ve prospěch zúčastněných, což vnímám pozitivně.

Moje největší výtka je spojená s tím, že OZ čerpá inspiraci z návrhu osnovy občanského zákoníku z roku 1937, a do platné právní úpravy věcných břemen se tak zbytečně vrací archaická věcná břemena, která již v praxi nemají valný význam a užívány jsou zřídka (především služebnost opory cizí zdi, právo pastvy, ale i jiné).

Institut věcných břemen do společenských vztahů, potažmo do moderních občanských zákoníků dozajista nadále patří a nepředpokládám, že by v budoucnu vymizel. Naopak se domnívám, že s vývojem společnosti bude přibývat i nových typů věcných břemen.

Cizojazyčné resumé

This thesis deals with the legal institute of easements. These are rights in rem to another person's property which restrict the owner of immovable property in favor of another person or another land. Owner is obliged to tolerate something, to refrain from something or to perform something. The easements serve more beneficial usage of someone's land or in favor of a particular person. Easements are divided into servitudes and real easements.

The thesis consists of three main chapters. The first chapter deals with concept and purpose of easements. The second chapter describes the historical development of easements. The main part is devoted to the Roman law concept of easements and the rest deals with the development of the institute in the Czech Republic. The third chapter examines current legislation-Civil Code (Act.No. 89/2012Coll). It is based on the division of easements into servitudes and real easements. The greater part is devoted to servitudes, their division into land and personal, the ways of their origin and termination and the rights arising from them. Furthermore, the thesis deals with particular land and personal servitudes under the law. Last part is focused on real easements.

Seznam použitých zkratek

- **ABGB** Císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s., všeobecný občanský zákoník
 - **OZO** Zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský
 - **SOZ** Zákon č. 141/1950 Sb., střední občanský zákoník
 - **ObčZ 1964** Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
 - **OZ** Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
 - **OSŘ** Zákon č.99/1963 Sb., občanský soudní řád
-
- **Sb.** Sbírka zákonů
 - **sp. zn.** Spisová značka
 - **odst.** Odstavec
 - **KN** Katastr nemovitostí

Seznam použité literatury a pramenů

Monografie, komentáře, učebnice

- SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C. H. Beck, 2018. Academia iuris (C. H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.
- KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Občanský zákoník: Praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. ISBN 978-80-7380-742-9.
- KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 3. opr. a dopl. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.
- SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III.: Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.
- ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.
- PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1.
- ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA. *Občanský zákoník: Komentář svazek III*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-546-7.
- LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.
- FIALA, Josef. *Občanské právo hmotné: [právní stav k 1. 1. 2002]*. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně. ISBN 80-723-9111-9.
- KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C. H. Beck, dot. 1. vyd.). Praha: C. H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1.
- SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN 978-80-7380-566-1.
- KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1.
- BRADÁČ, Albert. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2. přeprac. vyd.. Praha: Academia, 1994. ISBN 80-200-0243-X.
- KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské Instituce: Iustiniani Institutiones*. Přeložil Peter BLAHO, přeložil Michal SKŘEJPEK. V Praze: Karolinum, 2010. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-1749-7.
- FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1988. Spisy

Právnické fakulty University J. E. Purkyně v Brně, ISBN 80-210-0064-3.

- VANĚČEK, Václav. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945. Vysokoškolská učebnice.* vyd. Praha: Orbis, 1975.
- ADAMOVÁ, Karolina. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě: stručný nástin.* Praha: C. H. Beck, 2001. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-283-7.
- ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* II. Díl. Praha: V. Linhart, 1935
- ELIÁŠ, Karel. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.).* Praha: Linde Praha, 2012. ISBN 978-80-7201-893-2.
- FIALA, Josef. *Občanský zákoník: komentář.* Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-395-9.
- SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku.* V Praze: C. H. Beck, 2006. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9524-0.

Odborné články

- BOROVIČKA, Petr, ŠUSTROVÁ, Daniela. Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí. *Bulletin advokacie.* 2014, č. 10
- DOBROVOLNÁ, Eva. K platnosti smlouvy o zřízení věcného břemene cesty. *Právní rozhledy.* 2014, č. 18
- SPÁČIL, Jiří. Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku. *Právní fórum.* 2011, č. 11-12
- HANDRLICA, Jakub. Služebnost inženýrské sítě. *Právní rozhledy.* 2013, č. 11
- STRADĚJ, Jakub. Výměnek. *Ad Notam.* 2016, č. 5
- TÉGL, Petr. § 509; Inženýrské sítě. *Rekodifikační novinky.* 2014, č. 7

Judikatura

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 14. 4. 1943, sp. zn. Rv I 1039/42
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 19. 6. 1923, sp. zn. Rv II 63/23
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 18. 1. 1930, sp. zn. Rv II 299/29
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 3. 10. 1931, sp. zn. R I 613/31
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 22. 3. 1930, sp. zn. Rv I 873/29
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 28. 8. 1923, sp. zn. Rv I 269/23

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 22. 1. 1943, sp. zn. Rv I 839/42
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 20. 12. 1934, sp. zn. R II 647/34
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 26. 1. 1927, sp. zn. R II 444/26
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 1. 6. 1933, sp. zn. Rv I 955/33
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 10. 11. 1933, sp. zn. Rv I 1863/33
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 22. 9. 1934, sp. zn. Rv II 683/32
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 21. 8. 1923, sp. zn. Rv I 383/23
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 14. 4. 1932, sp. zn. Rv I 625/32
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 21. 2. 1923, sp. zn. R I 169/23
- Rozsudek Nejvyššího soudu České socialistické republiky ze dne 30. 1. 1989, sp. zn. 3 Cz 4 /89
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. 8. 2008, sp. zn. 22 Cdo 2231/2007
- Usnesení Ústavního soudu České republiky ze dne 26. 2. 1998, sp. zn. II. ÚS 249/97
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 755/2000
- Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. 12. 2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 17. 12. 1998, sp. zn. 33 Ca 3/98
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 17. 7. 1995, sp. zn. 35 Ca 31/94
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 2. 2009, sp. zn. 22 Cdo 60/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2769/2018
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1577/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 2. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1856/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. 4. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2871/2010
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 5. 1994, 33 Ca 86/94
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20

Cdo 1265/98

- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 1. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1568/2012
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22. 9. 1998 sp. zn. 15 Ca 244/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 2. 2008, sp. zn. 22 Cdo 2989/2006
- Rozsudek nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 973/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 8. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1870/2018
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 22 Cdo 789/2019
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 9. 1993, sp. zn. 2 Cdo 54/93
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98