

**Západočeská univerzita v Plzni**  
**Fakulta právnická**

## **SLUŽEBNOSTI**

**Mgr. Bc. Kateřina Heřmanová**

**disertační práce**  
**k získání akademického titulu doktor**  
**ve studijním programu Teoretické právní vědy**  
**se specializací Občanské právo**

**Školitel: doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.**  
**katedra: Katedra občanského práva**

**Plzeň 2022**

**University of West Bohemia in Pilsen  
Faculty of Law**

# **SERVITUDES**

**Mgr. Bc. Kateřina Heřmanová**

**dissertation  
to obtain the academic title of doctor  
in the study program Theoretical Legal Sciences  
with in specialization Civil Law**

**Thesis supervisor: doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.  
The Department of Civil Law**

**Pilsen 2022**

Prohlašuji, že jsem disertační práci na téma „Služebnosti“ vypracovala samostatně a zachovala postupy ve vědecké práci obvyklé.

V Plzni dne 17. 5. 2022

.....

Mgr. Bc. Kateřina Heřmanová

## SEZNAM ZKRATEK

<b>ABGB</b>	císařský patent č. JGS Nr. 946/1811, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch; Německý občanský zákoník z roku 1900
<b>Code civil</b>	Code civil des Français; Francouzský občanský zákoník z roku 1804
<b>Codice Civile</b>	Italský občanský zákoník z roku 1942
<b>Císařský patent</b>	Císařský patent č. 130 z roku 1853 ř.z., o vyvázání a výkupu služebností
<b>Dig</b>	Digesta seu Pandectae
<b>Energetický zákon</b>	Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Insolvenční zákon</b>	Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů
<b>Inst. Iust.</b>	Iustiniani Institutiones, Justiniánské instituce
<b>Katastrální zákon</b>	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
<b>KC</b>	kodeks cywilny z roku 1964; Polský občanský zákoník z roku 1964
<b>Lesní zákon</b>	Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>LZPS/Listina</b>	Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů
<b>NS</b>	Nejvyšší soud České republiky
<b>NSS</b>	Nejvyšší správní soud České republiky
<b>OSŘ</b>	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>OZ</b>	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony

<b>ObčZ</b>	Zákon č. 40/1964 Sb., ve znění zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
<b>OZO</b>	Obecný zákoník občanský z roku 1811 platný v českých zemích do roku 1950
<b>ÚS</b>	Ústavní soud České republiky
<b>Vyvlastňovací zákon</b>	Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě
<b>Zákon o elektronických komunikacích</b>	Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o pozemních komunikacích</b>	Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch; Švýcarský občanský zákoník z roku 1907

# OBSAH

<b>SEZNAM ZKRATEK .....</b>	<b>4</b>
<b>1 ÚVODNÍ ČÁST .....</b>	<b>9</b>
1.1 Úvod.....	9
1.2 Teoretická východiska .....	10
1.3 Cíle a přínos disertační práce .....	12
1.4 Vymezení metod použitých při zpracování disertační práce .....	15
1.5 Výzkumné otázky a hypotézy .....	16
1.6 Rozsah a pojmosloví užitá v disertační práci .....	20
<b>2 OBECNÉ VYMEZENÍ SLUŽEBNOSTI .....</b>	<b>22</b>
2.1 Vymezení pojmu služebnosti .....	22
2.2 Vlastníková služebnost.....	33
2.3 Obsah a rozsah služebnosti .....	39
2.4 Dělení služebností .....	46
2.4.1 Dělení služebností v římském právu .....	46
2.4.2 Dělení služebností ve středověku.....	53
2.4.3 Dělení služebností v obecném zákoníku občanském .....	54
2.4.4 Dělení služebností v novodobých právních řádech.....	55
2.4.5 Služebnosti nepravidelné, zákonné a zdánlivé.....	59
2.4.6 Dělení služebností v zahraničních úpravách .....	63
2.4.6.1 Všeobecný občanský zákoník rakouský .....	63
2.4.6.2 Německý občanský zákoník.....	64
2.4.6.3 Italský občanský zákoník .....	66
2.4.6.4 Francouzský občanský zákoník .....	69
2.5 Předmět služebnosti .....	72
<b>3 OCHRANA PRÁV ZE SLUŽEBNOSTI.....</b>	<b>77</b>
3.1 Žaloby osoby oprávněné ze služebnosti.....	83
3.2 Žaloby vlastníka zatížené věci .....	87
3.3 Žaloby na zřízení služebnosti.....	88
3.4 Žaloby na zrušení nebo omezení služebnosti.....	90
3.5 Žaloby na určení neplatnosti smlouvy o zřízení služebnosti .....	91
3.6 Formální náležitosti a vady návrhů na určení existence/ neexistence služebnosti.....	93
3.7 Formální náležitosti a vady žalob na ochranu výkonu práva odpovídajícího služebnosti.....	95

<b>4</b>	<b>ZŘÍZENÍ, VZNIK A NABYTÍ SLUŽEBNOSTI.....</b>	<b>98</b>
4.1	Vznik služebnosti na základě smlouvy .....	101
4.2	Vznik služebnosti pořízením pro případ smrti .....	112
4.3	Vznik služebnosti vydržením .....	115
4.4	Vznik služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci a ex lege .....	123
4.4.1	Vznik služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	126
4.4.2	Zřízení služebnosti při zrušení spoluvlastnictví .....	129
4.4.3	Zřízení služebnosti při povolení nezbytné cesty .....	130
4.4.4	Zřízení služebnosti na základě zvláštního právního předpisu.....	138
4.4.4.1	Zřízení služebnosti pozemkovým úřadem .....	138
4.4.4.2	Zřízení služebnosti vyvlastňovacím a jiným správním úřadem .....	139
4.4.5	Vznik služebnosti ze zákona .....	142
4.5	Vznik služebnosti k lesnímu pozemku.....	147
4.5.1	Lesní služebnosti v historii.....	147
4.5.2	Lesní služebnosti v občanském zákoníku .....	153
<b>5</b>	<b>PRÁVNÍ POMĚRY ZE SLUŽEBNOSTI .....</b>	<b>155</b>
5.1	Úhrada nákladů na zachování a opravu služebné věci.....	155
5.2	Míra služebnosti .....	157
5.3	Zákaz přenesení služebnosti.....	161
5.4	Konkurence služebností .....	165
<b>6</b>	<b>ZÁNİK SLUŽEBNOSTI .....</b>	<b>168</b>
6.1	Zánik služebnosti podle ustanovení o zániku závazku.....	169
6.2	Zánik služebnosti z důvodu trvalé změny služebné věci .....	171
6.3	Omezení a zrušení služebnosti pro hrubý nepoměr .....	174
6.4	K promlčení služebnosti.....	178
6.5	Zánik služebnosti dohodou .....	182
6.6	Zánik služebnosti plynutím času a splněním rozvazovací podmínky ...	183
6.7	Zánik služebnosti splnutím vlastnictví věci panující a služebné .....	185
6.8	Smrt fyzické osoby a zánik právnické osoby .....	188
6.9	Zánik služebnosti soudním rozhodnutím a rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	193
6.10	Zánik služebnosti v insolvenčním a vykonávacím řízení .....	195
6.11	Vykoupení a neposkytnutí přiměřené jistoty .....	197

<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>200</b>
<b>RESUMÉ V ČESKÉM JAZYCE.....</b>	<b>209</b>
<b>RESUMÉ V ANGLICKÉM JAZYCE .....</b>	<b>210</b>
<b>RESUMÉ V NĚMECKÉM JAZYCE .....</b>	<b>211</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....</b>	<b>213</b>
<b>SEZNAM PUBLIKOVANÝCH PRACÍ AUTORA .....</b>	<b>231</b>



# 1 ÚVODNÍ ČÁST

## 1.1 Úvod

Institut služebností patří mezi skupinu práv, která v rámci právních řádů přetrvává v podstatných obrysech již tisíciletí, což minimálně vypovídá o určité stabilitě hospodářských a společenských vztahů, které jsou služebnostmi řešeny, či si kladou za cíl problémy s nimi související vyřešit. Když začal být v roce 2014 účinný občanský zákoník, navrátila se do jeho úpravy i poměrně rozsáhlá úprava služebností. Ač institut služebností stále přetrvával, zákonná úprava byla po desítky let téměř absentována. Současný občanský zákoník tak neopomněl začlenit ustanovení právě předmětného tradičního pojmu, kdy právě ona tradičnost úpravy je odrazem tohoto návratu. Vznik služebností byl totiž provázán s hospodářskými potřebami rolníků již v době před vznikem samostatného římského státu, kteří v rámci společenských regulí upevňovali a stabilizovali rozvíjející se právní vztah k půdě. Ona stabilizace vytvářející podstatu vlastnického práva musela být nezbytně doprovázena řadou zcela přirozeně se rodících konfliktů mezi zájmy a potřebami jednotlivých vztahů, a proto jsou i nejstarší služebnosti, jako cestné a vodní, bezprostředním výsledkem těchto konfliktů.

To, že jsou služebnosti jednou ze skupin nejstarších věcných práv, dosvědčuje už zákon XII tabulí a skutečnost, že mezi *res mancipi* se řadily i venkovské služebnosti. Služebnosti sice představují určité omezení a oslabení pojetí moci nad věcí jako výrazu vlastnického práva, na druhou stranu jsou projevem smysluplného a vhodnějšího hospodářského využití pozemku, či věci obecně.

Služebnosti, jak je patrné, není možné zcela oddělit od vlastnického práva, když si vzájemně v určité spojitosti umožňují optimálnější existenci, nehledě na to, že vlastnické právo bude vždy vystupovat v pozici o něco silnějšího institutu než služebnosti. Možná i z těchto důvodů je nesporné, že samotná existence vlastnického práva vyžadovala a vždy bude vyžadovat existenci služebností a jim podobných práv pro řešení vzniklých konfliktů.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> ŠEJDL, Jan, Služebnosti a jejich (ne)proměny: In: *Dny práva - 2010: 4. ročník mezinárodní konference pořádané Právnickou fakultou Masarykovy univerzity: sborník příspěvků = Days of Law - 2010: the fourth year of the international conference held by Masaryk University, Faculty of Law: the conference proceedings* [online]. Brno: Masarykova univerzita, 2010. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně; svazek 378 = Acta Universitatis Brunensis Iuridica; No.

## 1.2 Teoretická východiska

Česká právní úprava služebností je v rámci odborné literatury zpracována v řadě pramenů, které jsou však většinou přehledového charakteru. V odborné literatuře je téma tohoto institutu zpracováno v různých učebnicích vážících se k samotnému občanskému právu. V roce 2018 pak byla vydána učebnice přímo k věcným právům<sup>2</sup>, která však v oblasti služebností nabízí opravdu jen jejich strohý popis. Jde vždy jen o stručné vymezení institutu bez zkoumání hlubší problematiky.

Komentářová literatura k jednotlivým ustanovením zákona primárně přejímá důvodové zprávy k občanskému zákoníku a doplňuje je o starší komentářová znění a dříve známou judikaturu.<sup>3</sup> Starší úpravu služebností popisuje Emanuel Tilsch v rámci své publikace z roku 1911<sup>4</sup> a úpravu věcných práv k věci cizí zas Emil Svoboda v rámci své monografie.<sup>5</sup>

Nejnovější úprava služebností je zpracována v rámci komentáře od Evy Kabelkové<sup>6</sup>, který vychází z úpravy současného občanského zákoníku a věnuje se komplexně problematice věcných břemen a problematiku zasazuje i do historických souvislostí, kdy důraz je kladen i na jejich praktické využití. Monografie vycházející z předchozí právní úpravy v podobě praktické právnické příručky je představována publikací *Věcná břemena od A do Z*,<sup>7</sup> jejíž poslední aktualizované vydání je z roku 2009 a obsahuje mimo jiné i informace o vkládání

---

378 Řada teoretická. ISBN 978-80-210-5305-2. [cit. 15. 8. 2021] Dostupné z: [https://www.law.muni.cz/sborniky/dny\\_prava\\_2010/files/sbornik.html](https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2010/files/sbornik.html).

<sup>2</sup> FIALA, Josef et al. *Občanské právo hmotné*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. 650 s. ISBN 978-80-7380-228-8.; HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné: obecná část: absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2018. 302 s. ISBN 978-80-7380-718-4.; DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Díl třetí, Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 225 s. ISBN 978-80-7478-325-8.; SPÁČIL, Jiří et al. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C. H. Beck, 2018. xxix, 301 s. Academia iuris. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>3</sup> 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. 69 s. ISBN 978-80-7201-893-2.; ROUČEK, František et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý, (§§ 285 až 530.)*. Reprint původního vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 970 s. Komentáře velkých zákonů československých; sv. 1. ISBN 80-85963-64-7.; ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III, (§ 976-1474)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. xxviii, 1298 s. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2.

<sup>4</sup> TILSCH, Emanuel. *Služebnosti*. [Praha]: Všehrd, 1911. 40 s.

<sup>5</sup> SVOBODA, Emil. *Osnova přednášek o věcných právech k věci cizí*. V Bratislavě: nákladem Spolku československých právníků „Všehrd“, 1925. 177 s.

<sup>6</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xx, 344 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>7</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4.

věcných břemen do katastru nemovitostí a způsobu oceňování věcných břemen. Na úzké téma oceňování služebností v teorii a praxi je zaměřena nejnovější publikace z roku 2018 od kolektivu autorů.<sup>8</sup> V české odborné literatuře se vůbec nevyskytují publikace, které by se zabývaly nějakým typem pozemkové nebo osobní služebnosti a blíže je zkoumaly. V tomto směru existuje pouze monografie Jaroslava Trunečka „Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem“<sup>9</sup> a řada sekundárních pramenů v podobě odborných článků.<sup>10</sup>

Z publikací zaměřených, nebo obsahujících komparaci služebností s jiným právním řádem či historickou úpravou lze vyzdvihnout odborné články Jana Šejdla<sup>11</sup>, rukopis Aleše Liska<sup>12</sup>, či článek Rydlové<sup>13</sup>. Jak se promítlo římské právo do úpravy věcných práv, řeší publikace z roku 2017, kterou sepsal kolektiv autorů v čele s Michalem Skřejpekem.<sup>14</sup> Úpravu občanského zákona z roku 1964 se současným porovnává Michal Králík v právní příručce o věcných právech.<sup>15</sup>

Ze zahraničních publikací, pojednávajících o tématu služebností nebo obdobných institutech, lze z rakouské uvést komentář od George Kodeka<sup>16</sup>, z francouzské publikace od Desgorce<sup>17</sup> a Mémeteau<sup>18</sup>, z německé autora Palant a Bassengeho<sup>19</sup> a Günzela<sup>20</sup>, polské komentář k věcným právům od Gnieweka<sup>21</sup> a švýcarské znění textu občanského zákona ZGB<sup>22, 23</sup>.

---

<sup>8</sup> HANÁK, Jakub, Kristýna KUHROVÁ, a Jan SEDLÁČEK. *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. xiv, 161 s. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-628-1.

<sup>9</sup> TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010. 135 s. Praktik. ISBN 978-80-87212-37-0.

<sup>10</sup> LEBEDOVÁ, Anna. Inženýrské sítě jako věc v právním smyslu. *Soukromé právo*. 2017, roč. 5, č. 12, s. 12–17. ISSN 2533-4239.; PAVLÍK, Miroslav. Inženýrské sítě a liniové stavby. *Soukromé právo*. 2017, roč. 5, č. 1, s. 2–9. ISSN 2533-4239; CHADT-ŠEVĚTÍNSKÝ, Jan Evangelista, ed. *Lesní svobody (služebnosti): příspěvek k dějinám lesů a lesnictví*. Písek: J. V. Rozmara, 1909. 6 s.

<sup>11</sup> ŠEJDL, Jan. *Služebnosti a jejich vybrané terminologické změny v justiniánských Digestech*. Praha: Leges, 2016. strany 143-154. ISBN 978-80-7502-183-0.

<sup>12</sup> LISKO, Aleš. *České věcné břemeno ve srovnání s rakouskou služebností* [rukopis]. Brno, 2003.

<sup>13</sup> RYDLOVÁ, Nina. Věcná břemena jako věcné právo k věci cizí dle návrhu nového Občanského zákoníku a italského Code Civile – komparace. *Obchodní právo*. 2009, č. 11.

<sup>14</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. 304 s. ISBN 978-80-87284-65-0.

<sup>15</sup> KRÁLÍK, Michal. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku: uplatňování nároků a rozhodování o nich: procesní a hmotněprávní souvislosti*. 2., podstatně dopl. a rozš. vyd. Praha: Leges, 2014. 527 s. Praktik. ISBN 978-80-87576-96-0.

<sup>16</sup> KODEK, Georg E., ed. *ABGB: Praxiskommentar*. 4. Auflage. Wien: LexisNexis, 2012-. svazky. Kommentar. ISBN 978-3-7007-5175-5.

<sup>17</sup> DESGORCES, Richard. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011. ISBN 978-2-01-140119-9.

<sup>18</sup> MÉMETEAU, Gérard. *Droit des biens*. Orléans: Editions Paradigme, 2009. ISBN 978-2-35020-3 (br.).

<sup>19</sup> PALANDT, Otto a Peter BASSENGE ed. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Nebengesetzen insbesondere mit Einführungsgesetz (Auszug) einschließlich Rom I-, Rom II – und Rom III-Verordnungen sowie Haager Unterhaltsprotokoll und EU-Erbrechtsverordnung, Allgemeines*

Protože pro vývoj služebností byla a stále jsou významná soudní rozhodnutí je možné jako užitečné shledat i přehled judikatury v oblasti věcných břemen, kterou sestavil Jiří Spáčil<sup>24</sup> a dále přehled od Róberta Jakubáča.<sup>25</sup> Použitelnosti judikatury nejen z posledních desetiletí, ale i např. z období padesátých let, se pak věnuje monografie Milana Kindla a Aleše Rozehnal.<sup>26</sup>

I přes značné množství publikací lze poukázat na jisté mezery ve zpracování tématu služebností v české odborné literatuře. Neexistuje žádná monografická publikace zabývající se obecnějšími teoretickými základy institutu služebností a zároveň analyzující současné praktické problémy se zohledněním probíhající odborné diskuze, a navíc srovnávající současné zahraniční úpravy, které vycházejí ze stejného či obdobného právního vývoje. Lze shrnout, že řada publikací trpí i nedostatkem vysvětlení samotných pojmů tohoto institutu, když jsou stále přebírány již dříve užívané definice, aniž by se někdo pozastavil nad jejich použitelností a aktuálností.

### 1.3 Cíle a přínos disertační práce

Disertační práce si klade za cíl poskytnout čtenáři ucelené informace o obecné úpravě služebností včetně jejich historického vývoje, který se však bude prolínat jednotlivými kapitolami a nebude mu věnována samostatná část na úvodu práce, jak tomu bývá běžně zvykem. Práce totiž vymezí služebnosti dle obecných kritérií a v historických souvislostech. Jak je výše uvedeno, práce nepodá úplně komplexní obraz o celém institutu služebností, respektive předmětem práce

---

*Gleichbehandlungsgesetz (Auszug), Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz, BGB- Informationspflichten-Verordnung, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Versorgungsausgleichsgesetz, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz.* 75., nebearbeitete Auflage. München: Verlag C. H. Beck, 2016. xxxiv, 3212 s. Beck'sche Kurz-Kommentare; Band 7. ISBN 978-3-406-68000-7.

<sup>20</sup> GÜNZEL, Fritz, Brigitte GÜNZEL a Ulrich KLAPPROTH. *Bürgerliches Recht.* 16., überarb. und erg. Aufl. Herford: Maximilian-Verlag, 1990. 156 s. ISBN 3-7869-0262-3.

<sup>21</sup> GNIEWEK, Edward. *Prawo rzeczowe.* 12. wydanie zmienione i zaktualizowane. Warszawa: Wydawnictwo C. H. Beck, 2018. xxvi, 367 s. Podręczniki Prawnicze. ISBN 978-83-8128-675-6.

<sup>22</sup> Dostupné z: [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/de](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de).

<sup>23</sup> GAUCH, Peter, ed., Hubert STÖCKLI, ed. a Daniela GMÜNDER PERRIG, ed. *ZGB: Schweizerisches Zivilgesetzbuch: Textausgabe unter Einschluss von ZPO, Nebenerlassen und Übereinkommen, mit Kontextverweisen und Anmerkungen.* 52. Auflage. Zürich: Schulthess, 2018. xl, 873, 158 s. ISBN 978-3-7255-7838-2.

<sup>24</sup> SPÁČIL, Jiří, ed. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen: (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku).* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. 555 s. Judikatura. Přehledy judikatury; sv. 84. ISBN 978-80-7357-926-5.

<sup>25</sup> JAKUBÁČ, Róbert, ed. *Judikatúra vo veciach vecných práv k cudzím veciam.* Bratislava: Wolters Kluwer, 2014. 215 s. ISBN 978-80-8168-102-8.

<sup>26</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2015. 255 s. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3.

nebudou samostatné jednotlivé v zákoně uvedené typy služebností, ač samozřejmě i jim bude v určitých segmentech věnován prostor, především v rámci kapitoly o dělení služebností. Institut služebností tkví v klasickém pojetí v úhrnu mnoha určitých a do notné míry kasuistických oprávnění, což zcela zřetelně vyjadřuje i termín *iura praediorum*<sup>27</sup> představující právo k věci cizí, tehdy v podobě práva cesty, nebo vedení vody. Tento popis služebností jako skupiny klade sice do popředí otázku kategorizace služebností, ve smyslu vytváření konkrétních skupin se shodnými, nebo obdobnými atributy, ale nelze si nevděkovat, že historie a vývoj tohoto institutu si i bez těchto teoretických snah a aktivit poradila, protože jednotlivé služebnosti fungovaly i bez potřeby jejich zařazení. Až v průběhu rozvoje právní vědy se do popředí dostávaly jisté společné rysy jednotlivých práv a začaly se vyvíjet struktury, které budou v práci rozepsány.

Ač ze zvoleného tématu práce nevyplývá, že je zaměřena na oblast srovnávacího práva, nelze se při jejím psaní vyhnout právní komparatistice, neboť ta vymezuje dlouhodobost a intenzitu používání institutu služebností, stejně jako četnost historických a zahraničních vlivů pro podobu jejich současného zakotvení v právním řádu. Komparace se navíc předpokládá v nezbytné míře u každé disertační práce, stejně jako je tomu s prací se zahraniční literaturou. Aby se mohlo v práci objevit srovnání s jinou právní úpravou, je nezbytné, aby na základě funkcionální analýzy byly zkoumány jednotlivé právní řády s ohledem na to, jakým způsobem dosahují podobných cílů a porovnat výhody a nevýhody uplatňovaných způsobů, kdy výsledkem bude nalezení toho nejefektivnějšího. Komparací navíc není myšlen jen popis daného institutu, ale především nutnost uvědomit si, jakým způsobem se do právního řádu promítají jednotlivé aspekty, ať už historické, politické, či například sociální. U zvoleného tématu tak pokládám komparatistiku za významnou metodu, a proto ji bude využito v rámci předkládané práce. Jedním z důvodů je i obecné zaměření disertační práce do oblasti historického institutu užívaného okolními zeměmi, které má navíc metodologický, odborný a vědomostní potenciál práci zpracovat z části jako komparační. Dalším důvodem je širší rámec otázek nabízejících se pro zpracování daného tématu, když nebudu vázána pouze úpravou právního řádu ČR a mohu srovnat jiné zahraniční přístupy s českou úpravou a zhodnotit jejich řešení, či navrhnout jejich promítnutí do české úpravy. V neposlední řadě

---

<sup>27</sup> Cf. Inst. Iust. 2. 2. 3. („*Eodem numero sunt iura praediorum urbanorum et rusticorum, quae et servitutes vocantur.*“). [online] Dostupné z: <https://www.gutenberg.org/files/5983/5983-h/5983-h.htm>.

je možné informovat domácí odbornou veřejnost o zahraniční právní úpravě a rozšířit tak rámec odborné diskuze.

Hlavním cílem práce je rozbor problematiky služebností v českém právním řádu, neboť práce má být přínosná především pro českou právní vědu. Cílem práce však nebude předložit vyčerpávající a zcela komplexní úpravu služebností, když to není ani v rámci požadovaného rozsahu práce možné, ale snaha o to upozornit na jejich specifika a možnosti jejich využití v konkrétních situacích, které přináší společenská realita regulovaná právními normami, případně poukázat na vzniklé mezery v zákoně, či nesprávnou právní úpravu. Pro dosažení uvedeného cíle bude nutné analyzovat nejen zákonnou úpravu, ale především stanoviska a argumenty uvedené v rámci rozhodovací činnosti soudů a též poznatky odborné veřejnosti.

Práce tak má ambici být přínosem nejen pro vědeckou společnost, ale i pro širší společnost, která se ať už v rámci pracovních povinností či společenských situací dostane do styku s daným institutem. Práce tak bude užitečná v otázkách, kde není česká úprava jednotná a u problémů vznikajících při praktické aplikaci zákona.

Dalším cílem práce je analyzovat aktuální změny v právní úpravě služebností, a to především v souvislosti s občanským zákoníkem a souvisejících právních předpisů a jejich promítnutí se do odborné literatury. V současné době již sice existuje v rámci odborné literatury popis služebností podle občanského zákona, leč jedná se spíše o přehledové či dílčí zdroje a nenabízí komplexní analýzu předmětného institutu. Zajímavý tak bude nejen samotný popis právní úpravy, ale především jeho uplatňování v soudní praxi, kdy ta bude nejvíce demonstrována v rámci kapitoly o ochraně služebností.

V kontextu komparace lze pak nalézt i inspiraci pro nový pohled na užívání služebností v českém právním řádu, včetně kritického zhodnocení zahraničních úprav s tou českou. Dílčím přínosem tak bude pohled na problematiku služebností, který není v zásadě zastoupen v české ani zahraniční literatuře, především ve smyslu analýzy sporných aspektů. Z komparačního pohledu je cílem práce i analýza římskoprávních vlivů na současnou právní úpravu a její efektivní zakotvení v zákoně, potažmo zjištění primárních úmyslů zákonodárce pro vhodnost úpravy užívané v římském právu a zahraničních soudobých úpravách. Srovnávací analýza tak bude provedena nejen s poukazem na zhodnocení již provedených změn, ale i na případné budoucí změny v oblasti

občanskoprávní úpravy služebností, kdy v návaznosti na kritické zhodnocení daného stavu s porovnáním zahraničních úprav lze nastínit i možné budoucí řešení.

#### **1.4 Vymezení metod použitých při zpracování disertační práce**

Pro zpracování této disertační práce budu vycházet převážně z logické metody. Empirické metody budou užívány ve vztahu k sekundárním zdrojům, a to z důvodu značeného množství odborné literatury. U zdrojů primárních bude empirické metody užito jen v nezbytném rozsahu. Podstatnou metodou bude i metoda sumarizační, která povede ke kategorizaci jednotlivých práv a povinností, které jsou obsahem institutu služebností. Vzhledem k historickému vývoji služebností, kdy bude v rámci práce poukázáno i na římské právo, následný vývoj a jiné současné zahraniční systémy, budu využívat i komparační metodu, která bude primárně zaměřena na srovnání s vybranou úpravou služebností v římském právu, francouzských, italských a rakouských zemí, leč tam, kde to bude účelné a vhodné, zkusím učinit i komparační závěry obecného charakteru. Na komparaci nebude zaměřena přímo samostatná kapitola, ale bude se prolínat celou strukturou práce včetně poznámkového aparátu, kdy takto zvolený způsob zahrnutí srovnávací metody pokládám za přínosnější, neboť čtenář bude mít možnost přímo porovnat srovnávané úpravy v kontextu vybrané části tohoto institutu.

V rámci práce se neobejdu bez klasických analytických, syntetických a popisných postupů, které mi umožní dostatečně rozebrat právní úpravu a vyvodit o ní obecné závěry. Ve spojení s induktivními a deduktivními metodami se otevře prostor pro nové hodnocení zkoumaných institutů, pro aplikaci obecných závěrů na konkrétní situace a pro navržení možných doplnění právní úpravy služebností.

Ač je vědecká práce primárně pojímána jako teoretická, není možné se v rámci vymezení služebností vyhnout i zkoumání jejich aplikace v praxi, když zrovna služebnosti jsou tím institutem, který byl po celá desetiletí dotvářen rozhodovací činností soudů. S ohledem na to, že ani judikatura není zcela souladná v přístupu řešení jednotlivých sporů vyplývajících z právních vztahů vzniklých v oblasti služebností, bude zcela namístě i částečné srovnání závěrů jednotlivých českých soudů.

## 1.5 Výzkumné otázky a hypotézy

Pro specifikaci a změření práce je významné určit základní výzkumné otázky a hypotézy. Správná formulace výzkumných otázek určuje směr, kterým by se zpracování disertační práce mělo ubírat a hypotéza stanovuje předpokládanou odpověď na danou otázku. Nelze samozřejmě vyloučit, že v průběhu sepsání práce se do popředí dostanou i jiné otázky, které bude nutné zodpovědět než zde uvedené. Stěžejní výzkumné otázky, které budou zkoumány v mé disertační práci, jsou následující:

- 1) Co lze rozumět pod pojmem služebnost? Co odlišuje služebnost od jiných věcných práv? Jak ovlivňuje pojetí „věci“ úpravu služebností?
- 2) Jakým způsobem dělíme služebnosti? Odráží současné dělení služebností faktický stav a je odrazem historického vývoje?
- 3) Lze zřídit služebnost jen k pozemku a k osobě a co vše může být předmětem služebnosti?
- 4) Jak služebnosti vznikají a zanikají a jak jsou upraveny v českém právním řádu? V kontextu komparativní metody jde o typickou, či atypickou právní úpravu?
- 5) Jaké jsou hlavní problémy při praktickém uplatnění pozemkových a osobních služebností a je zákonná úprava služebností dostatečná pro řádnou rozhodovací činnost soudů? Lze vycházet při jejich řešení z historické úpravy tohoto institutu?
- 6) Jak se odlišuje právní systém v oblasti služebností v blízkých zahraničních úpravách, kterými se současný občanský zákoník inspiroval?

Základní hypotézy práce naváží na shora uvedené výzkumné otázky, když ty lze stručně formulovat následovně:

1. Co lze rozumět pod pojmem služebnost? Co odlišuje služebnost od jiných věcných práv? Jak ovlivňuje pojetí „věci“ úpravu služebností?

V rámci práce je významné samotné vymezení pojmu služebnosti, a to i v kontextu pojmu věcného břemene, které se v průběhu doby s pojmem služebnosti částečně překrývalo. Občanský zákoník vymezuje služebnosti deskriptivním způsobem v § 1257 an. OZ, kdy se nejedná o vymezení pojmu služebnosti, natož o jeho definici. Vlastník věci navíc nemusí ve prospěch jiného jen něco strpět nebo něčeho se zdržet, když v rámci určitých druhů služebností má povinnost i něco konat. S ohledem na výše uvedené se domnívám, že není



možné jednoduše vymezit pojem služebnosti, když s ohledem na množství výjimek a odlišnosti u jednotlivých druhů služebností by tyto nebylo možné obsáhnout, respektive je otázkou, zda je vůbec nutné pojem služebnosti jednoznačně vymezit a není spíše vhodnější jej pouze přehledově zařadit do systému absolutních práv.

U širokého pojetí věci občanský zákoník upustil od předchozí tripartice věcí, práv a jiných majetkových hodnot. Široké pojetí věci, ač někdy kritizované pro nepoužitelnost na celý rozsah zákonné úpravy věcných práv<sup>28</sup>, má nesporně i určité výhody. Komentář<sup>29</sup> k občanskému zákoníku uvádí, že služebnosti jsou podle § 489 OZ věcmi, leč toto ustanovení nelze zřejmě interpretovat dílčím gramatickým způsobem, tedy že by nemovitými věcmi byla pouze věcná práva k pozemku a podzemní stavbě se samostatným účelovým určením. Dalším aspektem je otázka zřízení věcných práv k těmto služebnostem jakožto věcem a pojetí některých služebností jako věcí a důsledek jejich opuštění.<sup>30</sup>

## 2. Jakým způsobem dělíme služebnosti? Odráží současné dělení služebností faktický stav a je odrazem historického vývoje?

U dělení služebností vychází teorie z historického dělení na pozemkové a osobní služebnosti, kdy toto dělení je uvedeno i v rámci zákonné úpravy. Vycházím z hypotézy, že dělení služebností na pozemkové a osobní neodpovídá faktickému právnímu stavu, ale tato bipartice je pozůstatkem justiniánského práva. Prvním problémem je samotné užití pojmu pozemek a osoba, a to především v kontextu občanského zákoníku. Problém vzniká i v případě vlastnické služebnosti, kterou je možné dle zákona zatížit jen pozemek a vůbec není řešena situace, kdy bude nutné zřídit služebnost k bytovému domu a jedna z bytových jednotek bude vlastněna vlastníkem zatěžovaného pozemku, nebo ji bude potřeba zřídit k stavbě, která není součástí pozemku, či stavbě podzemní se samostatným účelovým určením. Další rozpor v pojmosloví je např. u vodních služebností v případě služebnosti okapu, když již není řešen pozemek, ale nemovitá věc.

---

<sup>28</sup> BYDLINSKI, Peter. *Grundzüge des Privatrechts: für Ausbildung und Praxis*. 9., aktualisierte Aufl. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2014. xliii, 460 s. ISBN 978-3-214-14922-2, s. 94.

<sup>29</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1257. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 908.

<sup>30</sup> Cf. § 1050 a § 1045 ObčZ.

Komplikací jsou pak služebnosti nepravidelné, které v sobě zahrnují jak prvky tzv. pozemkových, tak osobních služebností, jako je tomu např. u práva vody. S daným však zákonodárce vůbec neoperuje. Lze tak shrnout, že zákonodárce nesprávně užívá pojmy a nejspíše sentimentálně setrvává na dělení služebností, které již neodráží fakticky právní stav. V konečném důsledku, i přes několik novelizací zákona, je stále absentováno i uvedení samotného názvu „osobní služebnosti“ v zákoně.

3. Lze zřídit služebnost jen k pozemku a k osobě a co vše může být předmětem služebnosti?

Předpokládám, že služebnost lze zřídit nikoliv jen k pozemku a osobě. Občanský zákoník totiž přináší zásadní změnu v předmětu služebnosti. Pokud věcné břemeno mohlo podle § 151n ObčZ zatěžovat výlučně věc nemovitou, předmětem služebnosti dle občanského zákoníku může být jakákoli věc. Jednotlivé dílčí úpravy v textu zákona mohou, jak jsem již uvedla, sledovat jistou tradici. Část omezení vychází i z účelu služebnosti a sleduje ráz zatížitelné věci. Naopak v případě zátěže lesního pozemku je výslovně stanoveno, že jej nelze zatížit každou služebností a služebnost k němu nelze vydržet. Občanský zákoník se odklání od římskoprávní zásady *neminem res sua servit*<sup>31</sup> a výslovně upravuje institut vlastnickovy služebnosti.

Předmětem služebnosti bude i věc movitá, případně věc hromadná. Podobně s původním římskoprávním vymezením pozemkových služebností je možné uvést, že zásadu pozemek slouží pozemku, je možné vyložit v souvislosti se zněním zákona tak, že věc slouží věci. Jestliže je v občanském zákoníku kategoricky stanoveno, že movitou věcí je i cenný papír, pak není vyloučeno jeho zatížení např. požívacím právem.

4. Jak služebnosti vznikají a zanikají a jak jsou upraveny v českém právním řádu? V kontextu komparatistické metody jde o typickou, či atypickou právní úpravu?

Vznik a zánik služebností je uveden výčtem přímo v zákoně a je tak otázkou, zda je zde nějaký prostor, jakým způsobem zákonem neupraveným by bylo možné např. ještě zřídit služebnost, ač zvláštní typ vzniku služebnosti se předpokládá u vlastnickovy služebnosti, neboť tuto problematiku zákon nijak neupravuje. Domnívám se, že občanský zákoník tak neobsahuje ucelený výčet způsobů vzniku služebnosti. U zániku služebnosti se mi jeví jako

---

<sup>31</sup> Paul. Dig. 8. 2. 26.

problematická úprava, respektive neúprava, zániku legálních věcných břemen zřízených do roku 2006, které se nezapisovaly do katastru nemovitostí, a je nutné zjistit, zda tehdy zřízená věcná břemena přecházejí při převodu či přechodu podniku na jeho právní nástupce, když zákonodárce se sice přijetím zákona pokusil tento problém řešit, leč zcela nedostatečně. V praxi tak mají současné soukromé podniky, dříve ve státním vlastnictví, problém s prosazováním svého věcného nároku na např. vodovodní potrubí, umístěné v pozemcích soukromých vlastníků, když ty nejsou povinni s nimi uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti a znemožňují jejich práva s ohledem na absenci zápisu věcného břemene v katastru nemovitostí.

5. Jaké jsou hlavní problémy při praktickém uplatnění pozemkových a osobních služebností a je zákonná úprava služebností dostatečná pro řádnou rozhodovací činnost soudů? Lze vycházet při jejich řešení z historické úpravy tohoto institutu?

U služebnosti lze narazit na problémy v oblasti aplikace zákonné úpravy. Časté problémy jsou v případě zapisování a nezapisování služebností do katastru nemovitostí, oceňování služebností a určení nákladů na zachování služebnosti. U některých pozemkových služebností pak strany musí pamatovat i na to, že při jejich zřízení budou muset zohledňovat pravidla a povinnosti vyplývající z veřejnoprávních předpisů. Úprava služebností dle zákona z roku 1964 nebyla nijak obsáhlá a neřešila žádné samostatné druhy věcných břemen, a při jejich zřizování a řešení sporů tak byla jediným zdrojem informací judikatura. Už v rámci přípravy znění nového občanského zákoníku tak zákonodárce zhodnotil, že je nutné nedostatečnou úpravu řešit, a tak vycházejí z historických úprav a soudy vyřešených sporných otázek úpravu značně rozšířil. I přesto však existuje řada soudních rozhodnutí, které na současnou úpravu nedopadají, leč v praxi se zcela běžně zohledňují.

6. Jak se liší právní systém v oblasti služebností v blízkých zahraničních úpravách, kterými se současný občanský zákoník inspiroval?

Úprava služebností je dle výkladu legislativní komise k občanskému zákoníku inspirována úpravou obsaženou v ABGB<sup>32</sup>, který vycházel z tradice římského práva s důrazem na koncepci práva přirozeného. Po rozpadu Rakousko-Uherska se jeho aplikace v jednotlivých nástupnických zemích lišila,

---

<sup>32</sup> Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie. [online] Dostupné z: <https://alex.onb.ac.at/cgi-content/>.

kdy např. na území Lichtenštejnska a Rakouska platí ABGB dodnes. V rámci komparace se tak jeví jako zajímavé porovnat, jak byla jednotlivá ustanovení ABGB inspiračním zdrojem nové kodifikace se zohledněním jejich výkladu a mohou vést především k zjištění, zda byla zákonodárcem vůbec užitá správně a nedošlo, jak je často typické, k jejich chybnému výkladu.

Inspiračním zdrojem nebyl pouze ABGB, ale např. i BGB<sup>33</sup> a Code civil<sup>34</sup>, respektive obecné střeoevropské pojetí služebností. Pro ucelený pohled na danou problematiku je tak nutné nahlédnout i do úprav služebností podle BGB, francouzského, italského občanského zákoníku apod. Například ABGB rozděloval služebnosti na pozemkové a osobní, přičemž pozemkové služebnosti se shodně s římským právem dělily na služebnosti polní a domovní. Naopak pro srovnání Code civil rozděluje služebnosti podle jiných hledisek. Zprv podle zdrojů na služebnosti vznikající z přirozené situace, ze zákona a dále z rozhodnutí stran. Zadruhé podle způsobu výkonu. V belgickém právu je služebnost definována jako sloužící pozemek ve prospěch jiného panujícího pozemku.

## **1.6 Rozsah a pojmosloví užit v disertační práci**

Jak již bylo nastíněno výše, disertační práce nebude pojednávat o jednotlivých typech služebností, respektive nebudou jim věnovány jednotlivé samostatné kapitoly této práce. Původně bylo záměrem disertační práci rozdělit na obecnou a zvláštní část, kdy právě zvláštní část měla být věnována jednotlivým v zákonně uvedeným typovým pozemkovým a osobním služebnostem, leč vzhledem k požadovanému rozsahu disertační práce se v průběhu jejího sepisování ukázalo jako nereálné postihnout celou šíři problematiky služebností tak, aby nebyla práce pouze povrchovou a měla nějakou vypovídací hodnotu. S ohledem na uvedené je stěžejním obsahem práce obecné vymezení služebností.

V rámci práce jsem se též musela vypořádat s pojmy věcné břemeno jako shrnující označení pro služebnosti a reálná břemena, služebnost, reálné břemeno, nemovitost a nemovitá věc, vzhledem k tomu, že jednotlivé úpravy užívají jiné pojmy, nebo je užívají v jiném právním slova smyslu. V práci je tak s danými pojmy pracováno vždy s ohledem na řešenou problematiku podle konkrétního občanského zákoníku a pakliže je například pojem věcné břemeno, či nemovitost užit i v souvislosti se zákony platnými a účinnými za účinnosti současného občanského zákoníku, důvodem je buď to, že se jednotlivé zvláštní zákony

---

<sup>33</sup>Bürgerliches Gesetzbuch. [online] Dostupné z: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html>.

<sup>34</sup>Code civil des Francais. [online] Dostupné z: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte>.

v tomto směru novelizovaly (typicky v případě užití pojmu nemovitost), nebo je zákonodárcem myšleno pod pojmem věcné břemeno shrnující označení pro reálná břemena a služebnosti, respektive lze se tak domnívat.

Pro přehlednost si dovoluji uvést, že pokud je v textu práce psáno bez dalšího upřesnění o „občanském zákoníku“, je jím myšlen zákon č. 89/2012 Sb., neboť definovaná zkratka tohoto zákona „OZ“ je výhradně používána ve spojitosti s příslušným ustanovením (§) zákona.

## 2 OBECNÉ VYMEZENÍ SLUŽEBNOSTI

### 2.1 Vymezení pojmu služebnosti

Pojem má být představován podstatnými vlastnostmi, které jej definují. Nejprve je podstatné vytvořit skupinu pojmů, které se stanoví konsensuálně a s použitím základních pojmů stanovit přímo definici služebnosti. Občanský zákoník tak činí pouze obsahově deskriptivním způsobem. Nejde tedy o teoretickou, nebo didaktickou definici.

Služebnost je klasickým institutem římského práva, kde byla charakterizována jako konkrétní věcné právo k užívání cizí věci, které se vázalo k určitému pozemku, nebo na konkrétní osobu. Tehdejší vymezení služebností tak nebylo výrazně odlišné od toho současného, respektive vždy reflektovalo daný historický a právní stav. Pozemky, jimž svědčilo právo z věcného břemene, se nazývaly *praedium dominans* a ty, které byly zatíženy povinností, byly *praedium serviens*; pozemky panující a pozemky služebné. Služebnost bylo možné vymezit jako určitou vlastnost panujícího pozemku přecházejícího na toho, kdo se stal vlastníkem takového pozemku. Právo služebnosti bylo nerozlučně spjato s panujícím pozemkem a nebylo možné ho od panujícího pozemku oddělit. Služebný pozemek, tj. ten služebností zatížený, omezoval výkon vlastnického práva jeho vlastníka. Pro některé případy mohlo svědčit právo užívání cizí věci určité osobě, s kterou bylo neoddelitelně spjato a toto právo zanikalo až jejím úmrtím.

Základy pro vymezení definice služebnosti tedy vymezilo již římské právo, když zavedlo jistá pravidla, která jsou v různých obdobách aplikovatelná dodnes. Podle římského práva si nikdo nemohl zřídit služebnost k vlastní věci (*nemini res sua servit*), takže služebnost zanikla v okamžiku, kdy se oprávněný stal vlastníkem služebné věci (*consolidatio*). Zároveň nebylo možné zřídit další služebnost k služebnostem jako nesamostatnému předmětu práv (*servitus servitutis esse non potest*). Uplatňovala se zásada šetrného výkonu služebnosti. Služebnost zavazovala vlastníka služebné věci zásadně něco strpět (*pati*), jedná se o tzv. afirmativní služebnost, anebo něco nekonat (*non facere*), hovoříme o tzv. negativní služebnosti (např. právo na výhled). Spíš výjimečné byly služebnosti aktivní, spočívající v aktivním konání, jako je povinnost udržovat v dobrém stavu zeď vlastníka služebného pozemku, o který je opřen sousední

dům.<sup>35</sup> Jiným pravidlem bylo stanovení ohleduplného výkonu služebnosti a že k služebnosti nelze zřídit další služebnost, neboť zásadně platilo, že služebnost není samostatným předmětem práv.<sup>36</sup>

Na našem území platila nejdéle úprava služebností vymezená v rakouském Všeobecném zákoníku občanském<sup>37</sup> definující služebnost v § 472 OZO tak, že „*Prámem 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.*“ V rámci osnovy k československému zákonu však bylo v § 399 OZO uvedeno, že věc může být zatížena ve prospěch jiných osob uživateli právy věcnými (služebnostmi). V souladu s verzí uvedenou v osnově mohl vlastník zatížit svůj pozemek služebností ku prospěchu užívání svého odlišného pozemku. I přes tuto formální odlišnost se však stále vycházelo z klasického římského pojetí služebností. Obecným zákoníkem občanským byl kladen důraz na služebnost jako přímé uživateli právo, neboť vlastník služebné věci sám ničeho aktivně nečiní pro toto oprávnění, pouze trpí to, co by jinak mohl na základě svého vlastnického práva zakázat, nebo nekoná, ač by jinak konat mohl. Služebnost představovala absolutní uživateli věcné právo, které působilo absolutně ve vztahu ke všem třetím stranám a ukládalo jim za povinnost nerušit toto právo. Předmětem služebnosti byla věc v právním slova smyslu, a to věc cizí, a proto se toto právo absolutní, právo služebnosti, označovalo jako věcné právo<sup>38</sup>.

Od předchozí právní úpravy služebností a reálných břemen se odklonil občanský zákoník č. 141/1950 Sb., účinný od 1. 1. 1951, když zavedl pojem věcná břemena. Nejednalo se v právní úpravě o zcela nový pojem, neboť již zákon č. 96/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách v § 9 uváděl, že „*do pozemkových knih mohou se zapisovati jen věcná práva a břemena, dále právo zpáteční koupě a předkupní právo (§§ 1070 a 1073 ob. zák. obč.), jakož i nájemní a pachtovní právo (§ 1095 ob. zák. obč.)*.“ Nelze s jistotou konstatovat, že se zákonodárce přímo inspiroval tímto předpisem při zavedení výrazu věcné břemeno, ale vzhledem k tomu, že knihovní zákon platil po celou dobu účinnosti občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., tak se tato

<sup>35</sup> REBRO, Karol a Peter BLAHO. *Římské právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2019. 414 s. ISBN 978-80-7380-782-5, s. 291–292.

<sup>36</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. Vyd. 2., dopl. a přeprac., v nakl. C. H. Beck. Praha: C. H. Beck, 1995. xxii, 386 s. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1, s. 152.

<sup>37</sup> Obecný zákoník občanský ze dne 1. 6. 1811, č. 946/1811 sb. z. s.

<sup>38</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK, op. cit. sub. 36, s. 152.

úvaha nabízí, když byl zrušen až zákonem o evidenci nemovitostí. Pojem věcné břemeno zákon v § 166 definoval jako omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco činit.

Zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, byla právní úprava věcných břemen zcela upozaděna, neboť dle zákonodárce jejich význam klesal a jednalo se o pouhý historický přežitek, proto jej vymezovala pouhá dvě ustanovení. Zákon v § 495 a násl. uváděl, že věcná břemena omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo něco činit anebo něčeho se zdržet a vznikají jen ze zákona a přecházejí s vlastnictvím na nabyvatele.

Novela, platná od 1. 4. 1983, navrátila do ObčZ právní úpravu věcných břemen, jako věcných břemen, které omezují vlastníka nemovité věci a toho, komu náleží právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného, a to tak, že tyto subjekty jsou povinny něco trpět, něco konat nebo se něčeho zdržet. Vzhledem k tomu, že jako objekt věcného břemene mohla být jen nemovitost, bylo jeho zřízení možné jen k pozemku nebo stavbě.

Současný občanský zákoník v § 1257 uvádí, že *věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo*. Úprava služebností je v občanském zákoníku zařazena do části třetí – Absolutní a majetková práva. Třetí část se dále dělí do tří hlav, kde v hlavě druhé (Věcná práva) v pátém dílu (Věcná práva k cizím věcem) druhého oddílu (Věcná břemena) jsou obsaženy služebnosti a reálná břemena. Jak vyplývá i z výše uvedeného, tak věcná břemena, služebnosti a reálná břemena jsou už tradičně právní teorií řazena mezi věcná práva (*iura in re*), konkrétně mezi věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*).

Poměrně široká kategorie věcných práv k věci cizí, jejíž název není římskoprávního původu, nýbrž vychází ze středověké recepce římského práva a doposud představoval spíše pojem teoretický, než že by byl zakotven přímo v zákonných textech, se dále systematicky dělí na právo stavby, věcná břemena, zástavní právo a zadržovací právo.

S ohledem na teoretiky neřešenou problematiku pojmu subjektivního práva ve starověku, kdy byla na základě žalob (*actiones in personam, actiones in rem*) řešena ochrana jednotlivých práv, je nutné zdůraznit, že věcná práva nejsou věcnými proto, že se týkají věci, ale protože se jí týkají zvláštním způsobem



a zajišťují oprávněnému trvalý a výlučný vztah odlišný od ostatních právních vztahů, jejichž předmětem by se věc mohla stát.<sup>39</sup>

Zákon obsahuje i definici absolutního majetkového práva v § 976 OZ jako práva, které působí vůči každému, nestanoví-li zákon něco jiného. Jen zákon navíc stanoví, která práva k majetku jsou absolutní. Až v období středověku bylo věcné právo definováno jako bezprostřední, přímý vztah člověka k věci. Obecná teorie pak hovoří o věcných právech jako právech absolutních. Toto pojetí, které se odráží v úpravě občanského zákoníku, též vychází z římského práva, kde se postupně formovalo právo absolutní jako výlučné právo osoby oprávněné vůči všem ostatním osobám, které byly povinny nijak nerušit oprávněného v užívání, držbě, či jiných dispozicích s věcí.<sup>40</sup> Obecně lze uvést, že věcné právo poskytuje oprávněnému přímé panství nad věcí, oprávněný nevyžaduje k jeho realizaci žádné jednání povinného a jde o práva působící *erga omnes*. Až na základě neoprávněného zásahu do práv oprávněného vznikne vztah mezi oprávněným a konkrétním subjektem.

Věcná práva k cizím věcem občanský zákoník jako právní institut nijak nedefinuje. Povaha věcného práva k věci cizí je taková, že působí i proti osobě, která má k věci absolutní majetkové právo, neboť ta má v důsledku omezení svého práva vlastnického právem jiného subjektu k její věci za povinnost se zdržet určitého jednání, něco snášet, opominout, co by v případě, že by jiné právo neexistovalo, trpět nebo opomíjet nemusela. U reálných břemen, které je svou povahou také věcné právo k věci cizí, je navíc osoba, která má vlastnické právo k věci povinna něco konat nebo něco dát.<sup>41</sup>

Je možné si klást i otázku, proč jsou služebnosti řazeny mezi věcná práva, když mají mnoho společných znaků s obligacemi; shoda dvou subjektů na nějakém právu/oprávnění, kterým jsou ony dva subjekty vázány. Podstata služebností totiž spočívá v provázanosti s věcí, typicky s pozemkem, a právě věc je stabilním prvkem v tomto vztahu. I přes napsané lze dovést existenci určitého relativního prvku, neboť služebnost je také realizována mezi minimálně dvěma subjekty a aspekt věcně-právnosti vyplývá z ochrany, která je poskytována *erga omnes* nejen dotyčným subjektům, ale i jejich věcnému právu.

Ze systematiky občanského zákoníku vyplývá, že termín věcná břemena označuje souhrnné označení pro služebnosti a reálná břemena. Dané pak vyplývá

---

<sup>39</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK, op. cit. sub. 36, s. 152.

<sup>40</sup> *Ibid.*, s. 152.

<sup>41</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 13-14.

i z jiných ustanovení občanského zákoníku, když výraz věcné břemeno je uveden i v § 633 OZ ohledně promlčení věcného břemene, v § 767 odst. 2 OZ pojednávající o zřízení věcného břemene bydlení soudem pro pozůstalého manžela, v § 1151 a § 1152 OZ o přetrvání věcného břemene při rozdělení panující věci při oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví a v § 1696 OZ, kde je řešena možnost zřídit věcné břemeno v rámci dohody o rozdělení pozůstalosti. Jinde zákon uvádí výraz služebnosti, jako je tomu v § 1029 OZ o zřízení nezbytné cesty ve formě služebnosti a např. v § 1153 OZ „*poskytuje-li právo ze služebnosti nebo jiné zatížení právo k plodům nebo užitkům, může každá z osob zúčastněná na dělení, at' věci panující, nebo věci zatížené, navrhnout, aby výkon služebnosti upravil soud.*“

Právě z uvedeného je tak zřejmé, že termín věcné břemeno v sobě zahrnuje jak služebnost, tak i reálné břemeno, když v rámci uvedených příkladů je možné dle § 1151 a § 1152 OZ uvažovat jak o služebnosti a reálném břemenu a dle § 1153 OZ se může s ohledem na právo braní plodů a užitků jednat vždy jen o služebnost. Kabelková<sup>42</sup> je toho názoru, že tím chtěl zákonodárce nejspíše naznačit, že lze výraz věcné břemeno používat pro zjednodušení jako společné synonymum pro služebnost a reálné břemeno, a to i v těch případech, kde by jinak muselo být užito obou těchto pojmů zároveň. Spíše jsem však toho názoru, že dané je jen logickým výsledkem historického vývoje tohoto institutu a předchozího dělení zavedeného v rámci zákona č. 141/1950 Sb. a vhodnost schématu věcných břemen a pod nimi reálných břemen vyvolává spíše více nejasností. Šejdl<sup>43</sup> naopak uvádí, že samotná etymologie obou slov svědčí pro jejich užívání ve zcela shodném smyslu, a nikoliv zanedbatelným problémem bude překlad těchto termínů. Domnívá se, že není vhodné ponechat služebnosti a reálná břemena na totožné úrovni, jako je tomu příkladem u práva stavby, nebo zástavního práva, ač nelze popřít z jazykového pohledu jistou provázanost termínů reálné a věcné břemeno.

Termín reálné břemeno římské právo neznalo a jsem toho názoru, že v průběhu doby vzniklo jako reakce na to vytvořit kategorii práv podobných

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, s. 18.

<sup>43</sup> ŠEJDL, Jan, Služebnosti a jejich (ne)proměny: In: *Dny práva - 2010: 4. ročník mezinárodní konference pořádané Právnickou fakultou Masarykovy univerzity: sborník příspěvků = Days of Law - 2010: the fourth year of the international conference held by Masaryk University, Faculty of Law: the conference proceedings* [online]. Brno: Masarykova univerzita, 2010. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně; svazek 378 = Acta Universitatis Brunensis Iuridica; No. 378 Řada teoretická. ISBN 978-80-210-5305-2. [cit. 16. 8. 2021] Dostupné z: [https://www.law.muni.cz/sborniky/dny\\_prava\\_2010/files/sbornik.html](https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2010/files/sbornik.html).

služebnostem, které však zavazovaly povinného i k aktivnímu konání. Uvedená konstrukce je výrazem promítnutí středoevropského pojetí služebností, primárně rakouského ABGB a německého BGB, na rozdíl od francouzského pojetí, které je věrné klasické formulaci služebností jen jako služebností pozemkových. I přes výše uvedené představuje znovuzavedení služebností důležitý krok, kterým se české občanské právo navrácí mezi vyspělé klasické evropské právní systémy.

Pojem služebnosti je dále nutné zkoumat i v souvislosti s pojetím věci v občanském zákoníku. Věci se dle § 498 OZ rozumí vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Pro účely věcných práv je dále v § 979 OZ uvedeno „*ustanovení této hlavy se použijí na věci hmotné i nehmotné, na práva však jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného.*“ Ze znění zákona tak vyplývá, že předmětem služebnosti nemusí být na rozdíl od předchozí úpravy pouze nemovitost.

Zásadní a koncepční změnou je tzv. široké pojetí věci. Občanský zákoník upustil od předcházející tripartice věcí, práv a jiných majetkových hodnot, kterou doplňovala zvláštní kategorie bytů a nebytových prostor. U teoretického vymezení věci je i tak stále předpokládána ovladatelnost a užitečnost v objektivním slova smyslu. S tímto souvisí právě i úprava rozdělení věcí na hmotné a nehmotné. Široké pojetí věci má nesporně celou řadu výhod, ale kritizovala jej i samotná rakouská doktrína, protože široké pojetí věci, užívané rakouským zákoníkem, nemůže být v celém rozsahu použitelné pro zákonnou úpravu věcných práv.<sup>44</sup> Při výkladu věcných práv je nezbytné vždy zohlednit právě § 979 OZ.

Komentář<sup>45</sup> k občanskému zákoníku uvádí, že služebnosti jsou v souladu s § 489 OZ věcmi, které dále zákon rozděluje na věci nemovité a movité, přičemž movité věci jsou ty, které nejsou nemovité. Ustanovení § 489 OZ nelze nejspíše vykládat dílčím gramatickým způsobem v tom smyslu, že nemovitými věcmi jsou pouze věcná práva k pozemku a podzemní stavbě se samostatným účelovým určením. Důvodem této interpretace je především to, že nemovitých věcí je více a v rovině nemovitých nehmotných věcí jsou nemovitými věcmi i věcná práva. Právě z tohoto důvodu jim zákon přiznává vlastnickou ochranu. Vlastníci těchto věcí mají zároveň povinnost své vlastnické právo nezneužívat. Dané

---

<sup>44</sup> BYDLINSKI, Peter. *Grundzüge des Privatrechts: für Ausbildung und Wirtschaftspraxis*. 3. Aufl. Wien: Manzsche Verlags – und Universitätsbuchhandlung, 1997. xxxviii, 375 s. Manz Studienbücher. ISBN 3-214-14851-6, s. 94.

<sup>45</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1257. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 908.

je pak v souladu se zněním § 298 OZO („Práva počítají se k movitým věcem, nejsou-li spojena s držbou nemovité věci nebo zemským zřízením prohlášena za nemovitost“). U pozemkových služebností navíc komentář Roučka – Sedláčka přímo uvádí, že se jedná o právo, jenž je nemovitou věcí. Uvedené dokládá i důvodová zpráva uvádějící, že služebnost není možné výlučně spojovat pouze s nemovitými věcmi jako věcmi zatíženými. Lze tedy služebností omezit jak vlastníka nemovité i movité věci.

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku klade důraz i na výraz „zatížena“ (dříve užíván výraz „omezení“), když jak je i uvedeno, zákonodárce preferuje smluvní zřízení služebnosti. Služebnosti tak lze na základě obecného jazykového výkladu § 498 odst. 1 OZ pokládat za nemovité věci, který za nemovité věci pokládá i věcná práva k pozemkům, leč zákon toto neuvádí. Definici uvedenou v § 498 OZ však není možné přeceňovat, když stále je poplatná zásada *omnis definitio in iure civile periculosa est, parus est enim, subverti possit*.<sup>46</sup> Služebnost je věcným právem připouštějící většinou opětovný výkon anebo vykazuje jistou trvalost. Právo služebnosti může být předmětem držby a může být i vydržena. Bez částečné korekce § 979 OZ by nic nebránilo tomu, aby služebnost byla dána do zástavy, nebo byla samostatně zcizena nebo vložena do společnosti.

Chápání služebnosti k nemovité věci jako nemovitosti nesporně přináší určité teoretické a praktické problémy. U oprávněného z práva pastvy (zatížen může být jen pozemek), by absence spojení s veřejnou komunikací vedla k nemožnosti řádně užívat svou nemovitou věc a mohl by v souladu s § 1029 a násl. OZ nárokovat zřízení nezbytné cesty. V konečném důsledku by dané platilo i u ostatních služebností zatěžujících pozemek, pro který by byl nezbytný přístup.

Dalším aspektem je otázka zřízení věcných práv k služebnostem jakožto věcem. Tato úvaha není jen vyspekulovaným problémem, protože i komentář Roučka-Sedláčka k obecnému zákoníku občanskému jednoznačně udává, že poživací právo může být předmětem zástavního práva.<sup>47</sup> Tento závěr mohl mít však různé kořeny. Prvním zdrojem mohlo být to, že zástavní právo je věcné

---

<sup>46</sup> Javol Dig. 50. 17. 202.

<sup>47</sup> ROUČEK, František. Komentář k § 511. In: ROUČEK, František et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý (§§ 285 až 530.)*. Reprint původního vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 970 s. Komentáře velkých zákonů československých; sv. 1. ISBN 80-85963-64-7, s. 890.

právo k věci cizí a požívací právo je věcí, tudíž nic nebrání tomu dát jej do zástavy. A zadruhé už samotná povaha zástavního práva, které je sice věcným právem, ale předmětem zástavního práva může být i pohledávka (myšleno nikoli věc), tedy jiné právo, jehož majetkovou přeměnou lze dosáhnout uspokojení zástavního věřitele.

Jinou problematickou stránkou pojetí určitých služebností jako věcí je následek jejich opuštění.<sup>48</sup> Například u opuštění pozemku či jiné nemovité věci lze připustit, že se stát může stát nejen povinným ze služebnosti, které váznou na pozemku nebo jiné nemovité věci, jež mu připadla, ale zároveň i oprávněným, jestliže by služebnost byla zřízena ve prospěch opuštěného pozemku nebo jiné nemovité věci.

V další části ustanovení § 1292 OZ je služebnost charakterizována jako povinnost *ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet*. Jde o klasický konstrukt, z kterých vycházely i předchozí právní úpravy a zavazuje jiného k pasivnímu jednání. Služebnost, respektive věcné právo k věci cizí, omezuje vlastníka služebnosti v uskutečnění vlastnických oprávnění v původně plném rozsahu. Obráceně tomu odpovídá zvětšení souboru subjektivních oprávnění náležejících oprávněné osobě ze služebnosti.

Služebnost je pojmově založena na pasivitě vlastníka služebné věci, neboť povinný je vždy určen vlastnictvím zatížené věci. Nelze se však domnívat, že se jedná o úplnou pasivitu, která by měla hraničit až s opuštěním věci. Předmětnou pasivitou se myslí takové nekonání, které je druhou stranou práv osoby ze služebnosti oprávněné. Vlastník služebné věci je tak povinen se něčeho zdržet, něco nekonat, či něco strpět.

Z pohledu současné právní úpravy není ani služebnost opory sousední stavby takovou odchylkou, jako ji vnímalo římské právo – *servitus oneris ferrendi*. Ustanovení § 1269 OZ ohledně opory sousední zdi je sice ve své podstatě zároveň popřením zásady *servitus in faciendo consistere nequit*,<sup>49</sup> v souvislosti s poměrným přispíváním na udržování zdí či podpěr, ale spíše lze dovodit, že se jedná o projev zásady uvedené v Listině, že vlastnictví zavazuje a v daném případě je tak zcela vyloučeno provedení služebnosti bez dobrého stavu

---

<sup>48</sup> Cf. § 1050 a § 1045 ObčZ.

<sup>49</sup> Služebnost opory cizí zdi nabourává právě pojmové vymezení služebností, které by mělo spočívat jen v nekonání a strpění, když spočívá v konání. Cf. BURDESE, Alberto. *Sulla refectio parietis nell'actio de servitute oneris ferendi*, in Scritti in ricordo di Barbara Bonfiglio [online]. Milano, Giuffrè, 2004, s. 59-76. [cit. 16. 8. 2021] Dostupné z: <https://shop.giuffre.it> > pub > INDICE\_000055659.

služebné věci. Povaha tohoto typu služebnosti nebyla sporná ani v římském právu<sup>50</sup>, když představovala v podstatě obligační závazek spočívající v udržování zdi, nebo jiné stavby, dotčené služebností, v technicky dobrém stavu.<sup>51</sup> Souladnost se služebností je možné dovodit ze specifity takového závazku, neboť nesledoval osud osoby, ale byl zaměřen na vlastníka pozemku. Od obligací jej odlišovala i možnost jednostranného vzdání se závazku ze strany povinného, který mohl pozemek opustit.

Zásada *servitus in faciendo consistere nequit* je pojmovým vymezením služebnosti<sup>52</sup>, kdy tomuto věcnému právu může odpovídat jen negativní a absolutní povinnost<sup>53</sup>. Vymezení vlastnictví v římském právu se sice neslučuje s pojetím vlastnictví,<sup>54</sup> v jakém jej chápeme dnes, ale povinná osoba ze služebnosti je v nějakém konkrétním rozsahu povinna k tomu umožnit vlastníkovu panujícímu pozemku, aby přes něj například přecházel; vlastník se zaváže k nevykonávání něčeho, na co by měl jinak z titulu vlastnického práva nárok. Vlastník služebného pozemku je tedy omezen pouze v rámci jeho vlastnického práva. Projevem uvedené zásady bylo již v římském právu vyústění dělení služebností na pozitivní a negativní a v budoucnu pak měla zásadní vliv

---

<sup>50</sup> Cf. Ulpianus Dig. 8.5.6.2.: „*Etiam de servitute, quae oneris ferendi causa imposita erit, actio nobis competit, ut et onera ferat et aedificia reficiat ad eum modum, qui servitute imposita comprehensus est. et gallus putat non posse ita servitute imponi, ut quis facere aliquid cogeret, sed ne me facere prohiberet: nam in omnibus servitutibus refectio ad eum pertinet, qui sibi servitutum adserit, non ad eum, cuius res servit. sed evaluit servi sententia, in proposita specie ut possit quis defendere ius sibi esse cogere adversarium reficere parietem ad onera sua sustinenda. labeo autem hanc servitute non hominem debere, sed rem, denique licere domino rem derelinquere scribit.*“

<sup>51</sup> VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského, Díl I.* [Praha]: J. Vančura, 1923. 255 s., s. 215.

<sup>52</sup> Cf. Pomp. Dig. 8.1.15.1: „*servitutum non ea natura est, ut aliquid faciat quis, veluti viridia tollat aut amoeniorem prospectum praestet, aut in hoc ut in suo pingat, sed ut aliquid patiat aut non faciat*“

<sup>53</sup> VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského, Díl I.* [Praha]: J. Vančura, 1923. 255 s., s. 210.

<sup>54</sup> Myšleno tak, že by vlastníka jakýmkoliv způsobem zavazovalo, navíc tato souvislost vychází až z Výmarské ústavy z čl. 153 zaručující soukromé vlastnictví. Cf. HUBER, Hans. *Jahrbuch des effectlichen rechts* [online]. Mohr Siebeck, 1935, s. 135[cit. 20. 8. 2021] Dostupné z <https://www.mohrsiebeck.com> › lesebroben. („*Das Eigentum wird von der Verfassung gewährleistet. Sein Inhalt und seine Schranken ergeben sich aus den Gesetzen. Eine Enteignung kann nur zum Wohle der Allgemeinheit und auf gesetzlicher Grundlage vorgenommen werden. Sie erfolgt gegen angemessene Entschädigung, soweit nicht ein Reichsgesetz etwas anderes bestimmt. Wegen der Höhe der Entschädigung ist im Streitfalle der Rechtsweg bei den ordentlichen Gerichten offen zu halten, soweit Reichsgesetze nichts anderes bestimmen. Enteignung durch das Reich gegenüber Landern, Gemeinden und gemeinnützigen Verbänden kann nur gegen Entschädigung erfolgen. Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein für das Gemeine Beste.*“).

na rozlišení služebností a reálných břemen. Obsahem služebnosti nemůže být v žádném případě ani zákaz zcizit služebnou věc.<sup>55</sup>

Pokud jsou služebnosti věcnými právy k věci cizí a v obecné rovině spočívají v nekonání, není možné dovodit, že reálná břemena, jež jsou z aspektu uspořádání zákona druhou skupinou věcných břemen, jsou jejich párovou či dokonce kontrární kategorií. O daném lze snad uvažovat jen z důvodu povinnosti povinné osoby něco konat, jak uvádějí Koziol a Welser: „*Reálná břemena se od služebností odlišují především tím, že vlastník zatíženého pozemku nemá pouhou povinnost něco trpět, ale je povinen ke konání.*“<sup>56</sup> S ohledem na účel, předmět a i praktické využití jsou totiž reálná břemena zcela jinou kategorií.

I přesto, že stále platí výše nastíněný teoretický výklad o podstatě služebnosti, jakožto odděleného souboru oprávnění vlastníka služebné věci a tomu odpovídajících oprávnění osoby oprávněné ze služebnosti, doznal pohled na právní povahu služebností v současném občanském zákoníku zásadních změn.<sup>57</sup> I když je služebnost odloučením vlastnickových oprávnění<sup>58</sup>, nemůže sama o sobě tato oddělená množina splňovat vždy prvek ucelené autonomie práv a povinností.

K řádnému vymezení pojmu služebnosti nepostačuje pouze výslovná úprava § 1257 OZ, neboť bez hlubší znalosti navazujících ustanovení a historického vývoje není možné v celém rozsahu postihnout danou problematiku. I samotný zákonodárce v rámci důvodové zprávy konstatuje, že úprava služebností v občanském zákoníku je koncipována jako velmi široká a ustanovení o obsahu služebností jsou dispositivní. Spíše než samotné definování

---

<sup>55</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III*, (§ 976-1474). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. xxviii, 1298 s. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2, s. 773.

<sup>56</sup> KOZIOL, Helmut a Rudolf WELSER. *Grundriss des bürgerlichen Rechts. Band I, Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht*. 15. Auflage. Wien: Manzsche Verlags – und Universitätsbuchhandlung, 2018. xxxv, 698 stran. Manzsche Kurzlehrbuch-Reihe. ISBN 978-3-214-14714-3, s. 433.

<sup>57</sup> THÖNDEL, Alexandr. Služebnosti: Vybrané aspekty starého právního institutu [online]. IN: *Právník*, 10/2014, roč. 153. [cit. 20. 8. 2021] Dostupné: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/sluzebnosti-vybrane-aspekty-stareho-pravniho-institutu>.

<sup>58</sup> ELIÁŠ, Karel a PSUTKA, Jiří. Komentář k § 151n. In: 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. 69 s. ISBN 978-80-7201-893-2, s. 35.; MIKEŠ, J. Věcná práva k věci cizí. In: ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanské právo hmotné. 5., jubilejní aktualizované vyd.* Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. sv. ISBN 978-80-7357-466-6, s. 408.

pojmu služebnosti, se tak jeví jako účelné služebnosti přehledově zařadit do systematiky absolutních práv a vymezit jejich povahu.

S ohledem na shora uvedené lze shrnout, že služebnosti jsou věcnými právy k věci cizí, mají absolutní povahu, obsahem služebností jsou taková práva, kterými nedisponuje vlastník služebné věci a slouží ve prospěch oprávněné osoby. V tomto směru je služebnost absolutním majetkovým právem, kdy minimálně povinnou osobu určuje vlastnictví služebné věci.

Na samotný závěr této kapitoly je vhodné zmínit odlišné přístupy ke služebnostem v některých evropských státech. Belgické právo definuje služebnost jako sloužící pozemek ve prospěch jiného panujícího pozemku. Obsahem služebností je shodně jako s naší, rakouskou a německou doktrínou nekonání. Za zajímavé lze pokládat to, že belgická úprava nezná pojem osobních služebností.<sup>59</sup>

Zcela zvláštní přístup k služebnostem má pak francouzská úprava v případě definice služebností zakotvené v čl. 637 Code civil, kdy ta je právem k nemovitému majetku, které je příslušenstvím nemovitého majetku a zatěžuje kus cizího nemovitého majetku.<sup>60</sup>

Německý občanský zákoník (dále také jen „BGB“) dělí věcná břemena též na služebnosti a reálná břemena; služebnosti dále na služebnosti pozemkové, omezené osobní služebnosti a poživací právo. Služebnosti podle pojetí v BGB opravňují k používání cizího předmětu, a to v závislosti na jejich typu v odlišném rozsahu. Poživací právo může být v německém pojetí zřízeno nejen k věcem a právům, ale i k majetku. Bergerova a Brehmova učebnice pojednává v rámci pojmu služebnosti o „oprávnění“.<sup>61</sup>

Polský občanský zákoník<sup>62</sup> (dále také jen „KC“), upravuje tři druhy služebností, a to pozemkové, osobní a tzv. přenosové. Pozemkovou služebnost vymezuje jako právo, kterým je možné zatížit služebnou nemovitost ku prospěchu vlastníka panující nemovitosti takovým způsobem, aby mohl služebnou nemovitost užívat v určitém rozsahu, nebo aby byl vlastník služebné nemovitosti

---

<sup>59</sup> BOCKEN, Hubert, ed. a Walter DE BONDT, ed. *Introduction to Belgian law*. Bruxelles: Bruylant, 2001. xxxiv, 464 s. ISBN 2-8027-1458-9, s. 218.

<sup>60</sup> AYNES, Laurent. In: BERMANN, George A., ed. a Étienne PICARD, ed. *Introduction to French law*. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International, ©2008. xl, 486 s. ISBN 978-90-411-2466-1, s. 167–168.

<sup>61</sup> BREHM, Wolfgang a Christian BERGER. *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000. XXVI, 553 s. Mohr Lehrbuch. ISBN 3-16-147389-2, s. 332.

<sup>62</sup> Dz. U. 1964 r. Nr. 16 poz. 93, kodeks cywilny, z 23. 4. 1964. [online] [cit. 9. 3. 2020]. Dostupné z: <http://isap.sejm.gov.pl/>.



omezen v možnostech výkonu stanovených oprávnění ke své nemovitosti případně tak, že nebude oprávněn vykonávat práva, která by mu jinak vzhledem k panující nemovitosti patřila na základě předpisů o obsahu a výkonu vlastnictví.<sup>63</sup> Z hlediska právní teorie KC rozděluje služebnosti na affirmativní a zbylé dva druhy jsou vzájemně si podobné služebnosti negativní.

Zcela stranou stojí úprava tohoto institutu v USA, kde je zcela odlišný systém oproti právě střeoevropskému pojetí. V USA existují tzv. *conversation easement*, tj. věcná břemena za účelem ochrany přírody, kdy obsahem je zajištění částečných práv k pozemku pro účel ochrany, navíc mají povahu dobrovolného aktu ze strany vlastníka pozemku. Darování navíc umožňuje vlastníku využít řady daňových výhod. Jedná se tak o jistý protipól, kdy je území chráněno z pozice zákona nebo nařízení. Ochranu navíc zajišťují pozemkové spolky.<sup>64</sup>

## 2.2 Vlastníková služebnost

Vlastník může podle § 1257 odst. 2 OZ zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Zákonodárce tak umožňuje vlastníkovi, aby zřídil služebnost k vlastní věci, respektive pouze k pozemku, jak vyplývá z textu zákona. Vlastníková služebnost bude též zatěžovat i stavbu na pozemku zřízenou, vše v souladu se superficiální zásadou. Ustanovení § 1257 odst. 2 OZ představuje téměř doslovnou recepci čl. 733 švýcarského zákoníku<sup>65</sup> (dále také jen „ZGB“), který problematiku dále rozvíjí v čl. 735 ZGB tak, že pokud se oprávněný stane vlastníkem zatíženého pozemku, může nechat věcné břemeno vymazat z pozemkového rejstříku a do doby, než je výmaz proveden, je věcné břemeno jako věcné právo zachováno<sup>66</sup>.

Do rozporu se zde dostává klasická římskoprávní zásada, že nikomu neslouží jeho vlastní věc (*nemini re sua servit*<sup>67</sup>), kterou ctil i předchozí občanský

---

<sup>63</sup> Čl. 285 KC.

<sup>64</sup> PA Board · 2005–2. *PARKS Vol 15 No 3 HIGH SEAS MARINE PROTECTED AREAS 2005* [online] [cit. 10. 3. 2020]. Dostupné z: [https://www.iucn.org/downloads/parks\\_15\\_2.pdf](https://www.iucn.org/downloads/parks_15_2.pdf)

<sup>65</sup> Code civil suisse z 10. 12. 1907: Čl. 733–3. „*Der Eigentümer ist befugt, auf seinem Grundstück zugunsten eines andern ihm gehörigen Grundstückes eine Dienstbarkeit zu errichten*“ [online] [cit. 10. 3. 2020]. Dostupné z: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/index.html#a80>.

<sup>66</sup> Code civil suisse z 10. 12. 1907: Čl. 735–2. „*1) Wird der Berechtigte Eigentümer des belasteten Grundstückes, so kann er die Dienstbarkeit löschen lassen. 2) Solange die Löschung nicht erfolgt ist, bleibt die Dienstbarkeit als dingliches Recht bestehen.*“ [online] [cit. 10. 3. 2020]. Dostupné z: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/index.html#a80>.

<sup>67</sup> Ibid. *nulli res sua servit* – Cf. Paulus Dig. 8.2.26: „*In re communi nemo minorum iure servitutis neque facere quicquam invito altero potest neque prohibere, quo minus alter faciat (nulli enim res sua servit): itaque propter immensas contentiones plerumque res ad divisionem pervenit. sed per communi dividundo actionem consequitur socius, quo minus opus fiat aut ut id opus quod*

zákoník, který splynutí oprávněného a povinného subjektu zahrnoval mezi jeden z důvodů zániku věcného břemene; analogicky tomu tak je i u závazkoprávních vztahů. Zřízení služebnosti ze strany vlastníka upravovala Digesta<sup>68</sup> tak, že měl-li někdo dvě budovy a jednu předal, mohl při předání zavést pravidlo, aby buď budova, která nebyla předána, byla služebnou, nebo naopak, aby předaná sloužila ponechané budově. Moc nezáleželo na tom, zda byly obě budovy sousední, nebo ne. Stejně to bylo i u venkovských pozemků, neboť: *Jestliže měl někdo dva pozemky, mohl předat jako onen onomu sloužící. Ale dvě budovy najednou předané nebylo možné určit /jako/ ona oné sloužící, protože nelze nabýt pro (obě) cizí budovy služebnosti ani ji uložit.*<sup>69</sup>

Zásada, že nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc, je pojmově vázána na každé *iuri in re alinea*, neboť odlišují povinnou a oprávněnou osobu a ten komu náleží vlastnické právo k věci, jej nemůže vykonávat právě z důvodu jiného věcného práva. Římské právo tuto zásadu ctilo a služebnost zanikala *per confusionem* a i u převodů vlastnického práva nebyla tato zásada narušena, neboť vznik služebnosti se vázal k okamžiku převodu práva, ke kterým ponejvíce docházelo *impositionis*, nebo *deductionis*.

Předchozí občanské zákoníky nemožnost zřízení počáteční vlastnické služebnosti opíraly primárně s ohledem na neslučitelnost se zásadami, které byly vysloveny již v § 472, 474 a 480 OZO, tj. výše zmíněná zásada *nemini res sua servit* projevující se v tom, že právo služebnosti vlastníka zavazuje, aby ku prospěchu jiné osoby něco trpěl nebo opomíjel ve vztahu ke své věci, že pozemková služebnost předpokládá dva držitele pozemků, kdy jednomu jako zavázanému náleží služebný statek a druhému panující statek jako oprávněnému, v neposlední řadě se argumentovalo i tím, že zákon uvádí explicitní výčet možností zřízení služebnosti.<sup>70</sup>

---

*fecit tollat, si modo toti societati prodest opus tolli.*“ [online] [cit. 10. 3. 2020]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Corpus/digest.htm>.

<sup>68</sup> *Digesta seu Pandectae*.

<sup>69</sup> Ulpianus Dig. 8.4.6. „*Si quis duas aedes habeat et alteras tradat, potest legem traditioni dicere, ut vel istae quae non traduntur servae sint his quae traduntur, vel contra ut traditae retentis aedibus serviant: parvique refert, vicinae sint ambae aedes an non. idem erit et in praediis rusticis: nam et si quis duos fundos habeat, alium alii potest servum facere tradendo. duas autem aedes simul tradendo non potest efficere alteras alteris servas, quia neque acquirere alienis aedibus servitutem neque imponere potest.*“ [online] [cit. 11. 3. 2020]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Corpus/digest.htm>.

<sup>70</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 1943, sp. zn. Rv I 1039/42.

Přesto, že obecný zákoník občanský existenci, respektive možnost vlastníkovy služebnosti výslovně neupravoval, dobová literatura ji připouštěla.<sup>71</sup> Právní úprava na našem území tento institut znala v podobě tzv. následné vlastnické služebnosti, neboť již obecný zákoník občanský určoval výjimku z pravidla, že splynutím subjektu oprávněného a povinného dojde k zániku služebnosti a v § 526 OZO stanovil, že „*spojí-li se vlastnictví služebného a panujícího pozemku v jedné osobě, zaniká služebnost sama sebou. Zcizí-li se však později jeden z těchto spojených pozemků opět, aniž by byla služebnost mezitím ve veřejných knihách vymazána, je nový držitel panujícího pozemku oprávněn služebnost vykonávat.*“ Doslovně pak obecný zákoník občanský tzv. vlastníkovu služebnost upravoval pouze v § 399 osnovy a stanovil, že: „*vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch užívání jiného svého pozemku*“.<sup>72</sup> Určila se tak výjimka z pravidla, že splyne-li subjekt oprávněného s povinným, tak služebnost zanikne, pokud byla nemovitost zapsaná ve veřejné knize. U nemovitosti zapsané ve veřejné knize, kdy služebnost byla také zaknihovaná, trvala služebnost až do jejího výmazu. Uvedené bylo provázáno s principem konstitutivnosti zápisů ve veřejných knihách a v souladu s § 1446 OZO stanovujícím: „*Práva a závazky, vložené do veřejných knih, nezaniknou sloučením, pokud se z veřejných knih nevymaží.*“ Výjimku naopak nepřipouštělo, když oprávněný nabyl vlastnictví k služebné věci, protože osobní služebnost zanikala.

Obecný zákoník občanský tak rozvíjel teorii, že vlastník může zřídit vlastní služebnost, když samotný zákon této teorii nebránil, a naopak umožňoval, aby po prodeji pozemku došlo ke zřízení služebnosti další osobě, a tato osoba pozemek původnímu vlastníku zpětně převedla. Takové obcházení zákona obhajovala argumentace, že pokud může vlastník ku prospěchu druhého svůj pozemek zmenšovat, smí jej také zatěžovat, a proto je nutné vlastníkovi umožnit, aby pro jeden ze svých pozemků v případě prodeje druhého pozemku zřídil služebnost nezbytnou pro řádné obhospodařování prvního pozemku.<sup>73</sup>

---

<sup>71</sup> ROUČEK, František. Vlastníková služebnost. (1. část). *Právník*. 1925, roč. LXIV, sešit VII., s. 201–209. ROUČEK, František. Vlastníková služebnost. (2. část). *Právník*. 1925, roč. LXIV, sešit VIII. ISSN 2533-4239, s. 241–249.

<sup>72</sup> Dostupné z: <https://digi.law.muni.cz/handle/digilaw/19238> [cit. 1. 2. 2019].

<sup>73</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 23-24.

Zákonodárce se snažil zavést počáteční vlastnickou služebnost už v době příprav československého občanského zákoníku<sup>74</sup>, který však nebyl přijat v důsledku událostí, které následovaly po Mnichovské dohodě, a též se tehdy inspiroval švýcarským občanským zákoníkem z roku 1907, konkrétně čl. 733 ZGB. V minulosti byla řešena otázka, zda lze zatížit služebností i spoluvlastnický podíl, načež reagovala kladně judikatura.<sup>75</sup> Naopak zcela opačné stanovisko zastává například rakouská doktrína i judikatura.<sup>76</sup>

Ustanovení § 1257 odst. 2 OZ má podle důvodové zprávy sloužit k předběžné úpravě poměrů mezi jednotlivými pozemky jednoho vlastníka, a předcházet budoucím sousedským neshodám v případě prodeje služebného pozemku. Tzv. následnou vlastnickou služebnost upravuje ustanovení § 1301 OZ představující radikálně odlišný přístup od dosavadní koncepce, která i přes určité výjimky<sup>77</sup> uznávala s odkazem na § 584 ObčZ v takovém případě zánik věcného břemene splynutím.<sup>78</sup> Občanský zákoník tak vytváří konstrukci „trvanlivé“ vlastnické služebnosti závislé výhradně na vůli vlastníka předmětných nemovitých věcí, která bude bez právního jednání vedoucího k jejímu výslovnému zrušení existovat nehledě na to, jak je disponováno s panujícím a služebným pozemkem.

Úprava vlastnické služebnosti v zákoně je poměrně střídmatá, což může při jejím zřizování vést k několika nejasnostem. Zákon totiž nestanoví, jakým způsobem lze vlastnickou služebnost zřídit. Obecná ustanovení o zřizování služebností nelze aplikovat, protože vlastník nemůže uzavřít smlouvu sám se sebou a nelze v tomto směru hovořit o věcném právu k věci cizí, ale spíše vůli vlastníka, který si chce do budoucna uspořádat právní poměry mezi vlastními nemovitými věcmi. Již obecný zákoník občanský práve z důvodu, že věcné právo k věci cizí může vzniknout jen dvoustranným právním jednáním, odmítal výslovné zakotvení vlastnické služebnosti.<sup>79</sup> Ač občanský zákoník vyjmenovává způsoby nabytí služebnosti, zřízení vlastnické služebnosti do ustanovení

---

<sup>74</sup> Viz tisk č. 844 Poslanecké sněmovny z roku 1937, vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník, s 274. [online] [cit. 5. 2. 2019] Dostupné z: <https://www.ilaw.cas.cz> › upload › web › files › books.

<sup>75</sup> Rc 16/87, NS Cpj 44/86.

<sup>76</sup> „Podle platného práva nelze zřídit služebnost k vlastní věci“ - Vážný 18490/43.

<sup>77</sup> Cf. SPÁČIL, Jiří. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2006, č. 3, s. 87.

<sup>78</sup> FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. 2 sv. Kodex. ISBN 978-80-7357-395-9. komentář k § 151p.

<sup>79</sup> Obdobně argumentováno v FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. 2 sv. Kodex. ISBN 978-80-7357-395-9. komentář k § 151p.

§ 1260 odst. 1 OZ nijak nepromítnul, stejně tak tomu neučinily doposud ani předpisy vztahující se ke katastru nemovitostí. Jako jediným řešením se tak s ohledem na logický a teleologický výklad<sup>80</sup> jeví vlastní volní rozhodnutí zhmotněné pro účely evidence ve veřejných seznamech do podoby listiny, tj. jednostranné prohlášení, kterým by vlastník dvou pozemků k jednomu z nich služebnost zřídil. Prohlášení musí mít stejné formální náležitosti jako v případě smlouvy o zřízení služebnosti, tedy být určité a obsahovat náležitosti splňující podmínky pro následný zápis služebnosti do katastru nemovitostí s tím rozdílem, že by se v tomto případě jednalo pouze o právní jednání jednostranné ve formě prohlášení.<sup>81</sup>

Důvodová zpráva příkladem uvádí, že tato úprava se bude nejvíce týkat cest, kanalizací, vodovodů, zákazu zastavení. Typickým představitelem je ale i zřízení služebnosti práva na vodu pro vlastníka pozemku bez studny vůči vlastníku pozemku se studnou, který bude v pozici sloužícího pozemku. Významu pak nabývá vlastníková služebnost v případě zřizování inženýrských sítí, kdy vlastník vícero pozemků bude chtít vést síť ke svému rodinnému domu přes několik, případně i všechny své pozemky, u nichž však není do budoucna vyloučeno, že dojde ke změně vlastníka. Vlastník si do budoucna zajistí zachování svého oprávnění ze služebnosti, která bude pro budoucí prodej jeho vlastnictví již zapsána v katastru nemovitostí. Lze však poznamenat, že i v situaci, kdy by občanský zákoník předmětné ustanovení neobsahoval, nebylo by vyloučeno řešení problému, na které dopadá právě zřízení služebnosti na vlastním pozemku jiným způsobem, leč je zřejmé, že by šlo o způsob zdlouhavý a nákladný.

Další nejasnosti, spojené s vlastnickou služebností mohou, vzniknout ohledně toho, zda je možné – s odkazem na doslovné znění zákona – zřídít vlastnickou služebnost k jiné nemovité věci než k „pozemku“. Příklon k přísně gramatickému výkladu textu naznačuje Švestka<sup>82</sup> s argumentací, že: „*Text zákona výslovně zdůrazňuje, že takto lze zatížit jen pozemek.*“ Ač občanský zákoník neobsahuje definici pozemku, bude při jeho vymezení vycházeno z § 2 katastrálního zákona a účelu a smyslu občanského zákoníku. Zároveň

---

<sup>80</sup> SPÁČIL, Jiří et al., op. cit. sub. 350, s. 916.

<sup>81</sup> *Ibid.*

<sup>82</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III, (§ 976-1474)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. xxviii, 1298 s. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2, s. 726.

je nutné podotknout, že není vyloučeno zřízení například ke stavbě, která je samostatnou věcí.<sup>83</sup>

Z důvodu superficiální zásady nemůže být u zatěžovaného pozemku se stavbou pochyb o aplikaci vlastnické služebnosti na stavbu, která je součástí pozemku. Zákonodárcem omezené zřízení služebnosti jen na pozemek se však jeví jako zcela nepraktické, neboť v praxi nelze vyloučit potřebu zatížit i jinou nemovitou věc, například jednotku v situaci, že je zřizována hypotetická služebnost, která se vztahuje k bytovému domu, pokud je některá z jednotek ve vlastnictví vlastníka (např. obce) zatěžovaného pozemku. Obdobnou právní konstrukci si lze představit u služebností zřizovaných k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením, či stavbám, které nejsou součástí pozemku. Zcela nelogicky, respektive kontra výslovné zákonné úpravě, připouští takový přístup samotná důvodová zpráva k občanskému zákoníku v rámci ustanovení § 1267 až § 1298 OZ, kde uvádí, že není vyloučeno, aby služebnou věcí byla i jiná nemovitá věc než pozemek, a připouští tak analogii.<sup>84</sup> Je tak otázkou, proč zákonné ustanovení zmiňuje pojem „pozemek“, proto je možné dospět v rámci testu kogentnosti (§ 1 odst. 2 OZ) k závěru, že zmíněná kategorie „pozemku“ představuje jen dispoziční ustanovení občanského zákoníku, neboť bude-li zřízena služebnost k jiné nemovité věci než pozemek, nejedná se o rozpor s dobrými mravy, veřejným pořádkem, odchýlení od zákonné úpravy není v neprospěch slabší strany a není v rozporu s jeho účelem a smyslem.

Ustanovení § 1257 odst. 2 a § 1301 OZ ve své kombinaci zcela ruší zavedený princip, že spojením vlastnictví panující a služebné nemovité věci dochází k zániku služebnosti. Obdobně jako za účinnosti obecného zákoníku občanského při spojení služebnostních práv a povinností v jedné osobě automaticky nedochází k zániku služebnosti, nýbrž k tomu, že služebnost není vykonávána a „usne“. Je zcela na vůli vlastníka nemovité věci, oprávněného ze služebnosti, zda si ji ponechá, nebo ji zruší. Rozhodne-li se oprávněný zrušit vlastnickou služebnost, učiní tak na základě prohlášení o zániku práva s náležitostmi jako u zřízení vlastnické služebnosti. Nedojde-li k zrušení služebnosti a v budoucnu se vlastnictví panující a služebné nemovité věci rozdělí,

---

<sup>83</sup> Blíže k vymezení pozemku kapitola 2.4 Dělení služebností – část o vymezení pozemkové služebnosti.

<sup>84</sup> ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 549.

služebnost „obživne“ a může být bez dalšího nadále vykonávána ve svém původním rozsahu.

I když se z právně-teoretického hlediska konstrukce vlastnickovy služebnosti sice vymyká jejímu chápání jakožto *věcnému právu k věci cizí* a spíše inklinuje k *věcnému právu k věci vlastní* a svou povahou se jedná o *contradictio in adjecto*, lze zhodnotit zavedení tohoto institutu pozitivně, když primárně směřuje k zjednodušení a urychlení procesu dispozice s nemovitými věcmi.

### 2.3 Obsah a rozsah služebnosti

Obsah a rozsah služebnosti upravuje ustanovení § 1258 OZ v obecné rovině tak, že služebnost je vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti a není-li zvyklosti, má se za to, že rozsah nebo obsah jsou spíše menší než větší. Předchozí právní úprava nedefinovala obsah jednotlivých typů služebností z důvodu potřeby obecnosti právní úpravy, když i judikatura upozorňovala na to, že jde o různorodou oblast, když při dodržení určitých zásad je možné podle potřeb smluvních stran zřídit jakékoliv věcné břemeno. Kazuistický způsob vyjádření obsahu věcných břemen byl pokládán za nepřiměřeně svazující a nadbytečný.

Obsah a rozsah práv a povinností věcných břemen se v předchozí právní úpravě lišil dle druhu zřizovaného věcného břemene a jediným požadavkem bylo, aby byl obsah věcného břemene v souladu s tím, jak jsou v zákoně obecně upravena věcná břemena, tedy závazek na straně subjektů něco konat, něčeho se zdržet nebo něco trpět. Rozsah a obsah věcných břemen mohl být různorodý, pro posouzení způsobu výkonu oprávnění, a naopak plnění povinností z věcného břemene vyplývající, sloužila i další ustanovení zákona jako výkladová pravidla. Smluvní strany byly při určování obsahu a rozsahu služebnosti vázány zákazem zneužití subjektivních práv a musely zachovávat dobré mravy. U právních vztahů, vyplývajících z věcných břemen, bylo nezasahování bez právního důvodu a korektiv výkonu práv a plnění povinností v souladu s dobrými mravy zásadními měřítky adekvátnosti vyváženosti vzájemných práv a povinností. I tak vznikala spíše obdobná věcná břemena, která nevyžadovala komplikovaný výklad. Do dnešní doby však přetrvávají i věcná břemena z doby obecného zákoníku

občanského, a jsou i platná, byť nejsou používána, buď z důvodu nevědomosti o jejich zřízení, nebo je smluvní strany již nepotřebují využívat.<sup>85</sup>

Občanský zákoník se od předchozí úpravy odklání a koncepce služebnosti není abstraktní a čistě obecná, neboť alespoň demonstrativně uvádí nejtypičtější typy pozemkových a osobních zkušeností; zároveň připouští zřízení i služebnosti jiných zákonem výslovně neupravených. U těchto neupravených typů služebnosti je právě ustanovení § 1258 OZ podpůrnou úpravou pro to, v jakých mezích bude služebnost vymezena, tj. určitým výkladovým pravidlem pro určení obsahu a rozsahu. Zákonodárce sice upřednostňuje vznik služebnosti na základě soukromoprávního jednání, leč ne vždy bude vymezení obsahu a rozsahu služebnosti na základě dohody smluvních stran dostačující.<sup>86</sup> Nebude-li možné služebnost zřízenou smluvními stranami podřadit pod již existující typ služebnosti, užije se výkladové pravidlo pro spravedlivé posouzení obsahu a rozsahu služebnosti a práv a povinností strany oprávněné a strany povinné.<sup>87</sup>

Pozitivní vymezení obsahu služebnosti, která zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu, je nutné posuzovat jako skutečnost, která je nezbytná pro výkon konkrétního práva služebnosti. V případě nedostatečného popisu bude nutné zkoumat na základě specifických okolností, zda je jednání oprávněného, které si nárokuje, a naopak povinnost povinného, která je mu uložena, součástí výkonu faktického práva služebnosti. Výkladové pravidlo je právě z toho důvodu koncipováno jako obecné, když na různé případy bude nutná jeho odlišná aplikace.

Neurčí-li si strany dohodou obsah nebo rozsah služebnosti v dostatečné míře, posoudí se služebnost dle místní zvyklosti. Určení dle místní zvyklosti je v rámci této oblasti zákonodárcem přímo v zákoně upraveno prvně. Dříve bylo dovozováno spíše judikaturou, respektive místním zvyklostem byl přikládán význam při rozhodování sporů, které se týkaly například vydržení služebnosti. Za účinnosti obecného zákoníku občanského Nejvyšší soud ČSR v rámci rozhodnutí sp. zn. RV I 2155/27<sup>88</sup> uvedl, že tuzemskému právu není známa takzvaná zákonná služebnost úvratě, připouští se však výkon takového práva podle místního zvyku.

---

<sup>85</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 32-33.

<sup>86</sup> THÖNDEL, Alexandr, op. cit. sub. 57, s. 925.

<sup>87</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 29.

<sup>88</sup> Vážný 8312.



Pro posouzení obsahu a rozsahu dle místní zvyklosti je nezbytné vymezit samotný pojem zvyklosti. Problém většiny dostupných publikací spočívá v tom, že slučují terminologicky pojem obyčej, zvyk, zvykové právo<sup>89</sup> a dále nerozlišují právní a mimoprávní zvyklosti.<sup>90</sup> Zvyklosti jsou formou existence určité normy a jsou tvořeny společenskou praxí, která je odlišuje od většiny klasických právních norem. Na rozdíl od angloamerického právního systému u nás převažuje restriktivní přístup<sup>91</sup> a zvyklosti nejsou považovány za pramen práva<sup>92</sup>, i když stojí na pomezí toho, co lze považovat za pramen práva, a co ne.

Obecně lze zvyklost definovat jako ustálený způsob chování v určitém místě a určitém čase. Zvyklosti jsou především sociologickým pojmem dalece přesahujícím právní hranice. Zvyklost se vytváří jako mimoprávní norma, která je slabá a je udržovaná krátký čas minimem těch, kteří ji respektují. Pokud se zvyklost udrží a rozšiřuje se jak v místě i čase, a je stále více aplikovaná na situace, které je nutné vyřešit, může se stát postupně i součástí právního řádu.<sup>93</sup> Dle prvorepublikové komentářové literatury reprezentují zvyklosti jen součást skutkové podstaty právní normy. Jejich příklady jsou obdobné tomu, co nalezneme v současném občanském zákoníku jako oznámení nálezů v místě obvyklém, pohřeb přiměřený místním zvyklostem, dobu pasení, znamení v místě obvyklá, mechanické napodobení podpisu, je-li v obchodu obvyklé nebo zvyklosti pořádného obchodu.<sup>94</sup>

---

<sup>89</sup> Cf. § 10 OZO: „Zvyklost zavedená po jedno desetiletí nezakládá trvání práva zvykového, které vyžaduje po dlouhý čas trvajícím usus.“

<sup>90</sup> Cf. WEBER, Max, Claus WITTICH, ed. a Guenther Roth ROTH, ed. *Economy and society: an outline of interpretive sociology. Volume two*. 1st print. Berkeley: University of California Press, 1978. lxiv, 1469 s. ISBN 0-520-03500-3; TRYZNA, Jan. *Právní principy a právní argumentace: k vlivu právních principů na právní argumentaci při aplikaci práva*. Praha: Auditorium, 2010. 332 s. Studie. ISBN 978-80-87284-01-8; HOLLÄNDER, Pavel. *Filosofie práva*. 2., rozš. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. 421 s. ISBN 978-80-7380-366-7; WINTR, Jan. *Říše principů: obecné a odvětvové principy současného českého práva*. Praha: Karolinum, 2006. 278 s. ISBN 80-246-1246-1, s. 98.

<sup>91</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník. Komentář*. II. vyd. Praha: Beck, 2009, 2471 s. ISBN 978-80-7400-108-6, s. 29.; KÜHN, Zdeněk. Význam proměny soudcovské ideologie aplikace práva ve světle ústavní judikatury let 1993–2003. *Právní rozhledy*, 2004, č. 4, s. 123.

<sup>92</sup> Cf. KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. Praha: C. H. Beck, 1995. 247 s. Právnícké učebnice. ISBN 80-7179-028-1, s. 137; ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník. Komentář*. II. vyd. Praha: Beck, 2009, 2471 s. ISBN 978-80-7400-108-6, s. 29; GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 6., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. 310 s. ISBN 978-80-7380-454-1, s. 77.

<sup>93</sup> DARWIN, Charles. *O vzniku druhů přirozeným výběrem čili zachováním vhodných odrůd v boji o život*. Překlad F. Klapálek. Praha: Kober, 1914. 387 s.

<sup>94</sup> FAJNOR-ZÁTURECKÝ. Slovenské právo. In: ROUČEK, František, ed. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl první (§§ 1 až 284.)*. Reprint původního vydání, Codex Bohemia 1998. Praha: CODEX Bohemia, 1998. 1192 s. Komentáře velkých zákonů československých; Sv. 1. ISBN 80-85963-61-2, s. 159.

Zvyklosti v pozici normy jsou obecné, regulovatelné a existuje tlak na jejich dodržování a vynucování. Jedná se o sociální normy, které pokud mají arbitrální prvek, lze zařadit do kategorie zvyklostí.<sup>95</sup> Například Max Weber striktně odděluje právo a zvyklost, považuje je za základní součást sociálního řádu, a i když je primárně nechápe jako součást právního řádu, nezpochybňuje jejich normativní sílu.<sup>96</sup> Odlišně však dovozují, že některé zvyklosti jsou součástí právního řádu a některé stojí mimo něj. S ohledem na to, že v sobě právní zvyklosti nesou právní normy, slouží k tvorbě práva a mohou působit tam, kde je nedostatečná právní regulace a nepokrývá dostatečně předmětnou situaci, na kterou by měla dopadat. V těchto případech mohou právní zvyklosti převážet nad psaným právem. Mimoprávní zvyklostí pak z povahy věci nemohou převážet nad právními normami, ale jsou cenným nástrojem pro interpretaci a zaplňování mezer v právu. Zvyklosti tak v rámci interpretace práva sehrávají roli právě v případě, kdy je na ně odkazováno právní normou, jako je tomu nejen<sup>97</sup> u předmětného ustanovení § 1258 OZ.

Místní zvyklostí tak lze pro účely výkladu předmětného ustanovení rozumět určité lokální pravidlo chování, které existuje dlouhodobě, je opakovaně dodržováno určitou společností na určitém místě na základě přesvědčení, že jeho dodržování je nutné a správné i bez toho, aniž by bylo výslovně uvedeno v zákoně. Dojde-li ke sporu o výklad obsahu a rozsahu služebnosti, soud bude při určení přihlížet k zvykostem při výkonu služebnosti, které jsou pro daný typ služebnosti – v místě, kde má být vykonávána – aplikovatelné.

U zvyklostí je zásadní jejich dokazování. Soud musí zkoumat, zda konkrétní ustálená praxe již nevyšla z užívání a též, nakolik je v konkrétní společnosti rozšířena, tedy jak dlouho trvá určitá sociální praxe, jaké procento osob ji praktikuje, kolikrát se v průběhu času tato praxe opakuje. Dle ustálené judikatury jsou to procesní subjekty, které navrhují důkazy a je na nich,

---

<sup>95</sup> MARMOR, Andrei. *Social conventions: from language to law* [online]. Princeton, N. J.: Princeton University Press, 2009. Princeton monographs in philosophy [cit. 2020-09-12]. Dostupné z:

<http://site.ebrary.com/lib/natl/Doc?id=10435960>, s. 19.

<sup>96</sup> WEBER, Max, Claus WITTICH, ed. a Guenther Roth ROTH, ed. *Economy and society: an outline of interpretive sociology. Volume two*. 1st print. Berkeley: University of California Press, 1978. lxiv, 1469 s. ISBN 0-520-03500-3, s. 319-325.

<sup>97</sup> Těž § 545 OZ: „Právní jednání vyvolává právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe s.“; § 558 odst. 2 OZ: „V právním styku podnikatelů se přihlíží k obchodním zvykostem zachovávaným obecně, anebo v daném odvětví, ledaže to vyloučí ujednání stran nebo zákon. Není-li jiné ujednání, platí, že obchodní zvyklost má přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky, jinak se může podnikatel zvyklostí dovolat, prokáže-li, že druhá strana určitou zvyklost musela znát a s postupem podle ní byla srozuměna.“

aby navrhly i důkazy o existenci zvyklosti, která je přílehlavá k jejich argumentaci, vyjma těch, u kterých je existence nesporná a jsou svou povahou notoriety.<sup>98</sup>

Zákon pamatuje i na situace, kdy neexistuje místní zvyklost a v tomto případě stanovuje vyvratitelnou domněnku, že obsah nebo rozsah služebnosti je spíše menší než větší. Toto pravidlo se zásadně projevovalo a projeví v rámci rozhodování soudů, protože soud bude dané hodnotit v rámci konkrétního případu v daném místě.

Občanský zákoník v podstatě promítl do zákonného ustanovení zásadu šetrného výkonu služebnosti, kterou znalo již římské právo. Zákonnou úpravu obdobného znění obsahoval již § 484 OZO „Držitel *panujícího statku může sice své právo vykonávat, jak se mu líbí; než služebnosti nesmějí býti rozšiřovány, nýbrž spíše, pokud to jejich povaha a účel zřízení dovoluje, musejí býti zužovány.*“ Předchozí občanský zákoník sice dané absentoval, ale stejná zásada se promítala i v přístupu k rozsahu a obsahu věcných břemen při rozhodování soudů.<sup>99</sup> Při sporu o rozsah a obsah služebnosti nebyl a není judikaturou užíváno extenzivního výkladu. Vždy je třeba hledat rozsah nebo obsah služebnosti příznivější služebnému pozemku. Za platnosti obecného zákoníku občanského bylo soudy například rozhodnuto, že je nepřípustné změnit pole v louku, na níž vedla polní cesta, za rozšíření služebnosti se považovalo vydláždění lesní cesty. Sám Nejvyšší soud opakovaně uváděl, že oprávnění vyplývající ze služebnosti musí být realizována tak, aby povinného co nejméně zatěžovala; v případě pochybností spíše méně než více.<sup>100</sup> Služebnost je nutné vykonávat co nejšetrněji – *civiliter modo*.<sup>101</sup> Uvedenou zásadu explicitně zakotvuje ustanovení § 1258 OZ *in fine* jako vyvratitelnou právní domněnku. Zásada, že služebnost má zavazovat spíše méně než více, vyplývá i z § 1151 OZ o zrušení spoluvlastnictví a rozdělení společné věci. Zákaz rozšiřování služebnosti v podobě, že pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem, odráží ustanovení § 1265 OZ.<sup>102</sup>

---

<sup>98</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 2. 2010, čj. 1 Afs 103/2009–232, publ. pod č. 2033/2010; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2009, čj. 23 Cdo 3244/2007.

<sup>99</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2002, sp. zn. 30 Cdo 644/2002; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 22 Cdo 555/2004; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2009, sp. zn. 22 Cdo 60/2008.

<sup>100</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004.

<sup>101</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: DVORÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Díl třetí, Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 225 s. ISBN 978-80-7478-325-8, s. 128.

<sup>102</sup> THÖNDEL, Alexandr. 2014, op. cit. sub. 58, s. 932.

Obsah služebnosti nemůže spočívat v zákazu zcizit služebnou věc.<sup>103</sup> Omezování zasahující do dispozičního práva vlastníka, není právem k věci cizí, a proto nemá ani charakter služebnosti.<sup>104</sup> Ustanovení § 1761 OZ sice připouští možnost zřízení zákazu zatížení či zcizení věci, ale ten působí jen mezi stranami, pokud není zřízen jako věcné právo. Do budoucna lze předpokládat, že judikatura v tomto směru své stanovisko týkající se nepřipustnosti takového ujednání ve formě služebnosti nezmění.<sup>105</sup> K stejnému názoru, že nebude možné zákaz zatížení či zcizení zřídit jako služebnost, se kloní i Kindl.<sup>106</sup> Navíc je nutné zdůraznit i to, že obsahem služebnosti není pouze služebná věc, ale i náklady na její údržbu.<sup>107</sup> Tento aspekt obsahu služebnosti je nutné nepřehlížet, protože z praktického hlediska jsou náklady často ve značné výši a zároveň jsou implicitně zahrnuty i v ustanovení odrážející skutečnost, že služebnost zahrnuje vše, co je k jejímu výkonu nutné; náklady vynaložené na údržbu a zachování služebné věci jsou též bezesporu i častým předpokladem pro udržení samotné její existence. V rámci úpravy nesení nákladů se v neposlední řadě reflektují i vzájemná práva a povinnosti stran.

Současný občanský zákoník tak umožňuje zřízení jakékoliv služebnosti dle dohody smluvních stran, zároveň poskytuje zvláštní úpravu konkrétních typů služebností a v poslední řadě i konkrétní hlediska pro výklad a posuzování obsahu a rozsahu služebnosti, když nejsou náležitě určeny. Lze shrnout, že jak předchozí, tak i současná úprava se vyznačuje prvky obecnosti, ač na rozdíl od té předchozí není tak abstraktní a obecná a poskytuje určitá interpretační pravidla pro určení obsahu a rozsahu služebnosti.

Obsah některých pozemkových služebností upravuje samotný občanský zákoník, příkladem u práva stezky, opory cizí stavby na práva užívacího a požívacího.<sup>108</sup> Asi nejlépe se obsah a rozsah demonstruje na služebnosti stezky<sup>109</sup>, která je ustanovením § 1274 odst. 1 OZ vymezena jako „*právo chodit*

---

<sup>103</sup> THÖNDEL, Alexandr. 2014, op. cit. sub. 58, s. 921.

<sup>104</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. 6. 1995, sp. zn. 33 Ca 24/95.

<sup>105</sup> BEZOUŠKA, Petr. *Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku: komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. xi, 735 stran. ISBN 978-80-7552-090-6, s. 330, 331.

<sup>106</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. xxiv, 478 stran. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0, s. 239.

<sup>107</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: DVORÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Díl třetí, Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 225 stran. ISBN 978-80-7478-325-8, s. 128.

<sup>108</sup> SPÁČIL, Jiří et al. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. 304 stran. Praktik. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 116.

<sup>109</sup> Část kapitoly o služebnosti stezky vychází z bakalářské práce autora: GVARDOVÁ, Kateřina. *Služebnost stezky, průhonu a cesty v proměnách věků* [online]. Plzeň, 2016 [cit. 15. 2. 2019].

*po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali“.* Zákon totiž vymezuje služebnost stezky nejen pozitivně, ale i negativně, když v témže ustanovení v odstavci dvě je uveden i výčet práv, které služebnost stezky neobsahuje. Služebnost stezky umožňuje oprávněnému pohybovat se po služebném pozemku vlastní silou. V rámci doslovného výkladu zákona se tak jeví možné, aby se v rámci služebnosti stezky oprávněný pohyboval na cizím pozemku na kole, či lyžích, když při použití těchto dvou dopravních prostředků je vynaložení vlastní lidské síly nesporné.

Vymezením pojmu „*lidská síla*“ se zabíral i Křeček a polemizoval, zda je možné po stezce jet na kole, ale na motokole již ne.<sup>110</sup> V tomto směru však bylo již za dob účinnosti obecného zákoníku občanského judikaturou<sup>111</sup> dovozeno, že právo stezky zahrnuje pouze právo kolo vést, nikoliv právo na něm jeti. Lze tak dovodit, že v úvahu v rámci služebnosti stezky připadá jen pěší chůze.<sup>112</sup> Opačně se k danému problému staví Spáčil<sup>113</sup>, když podle něj je možné na kole v rámci služebnosti stezky i jezdit. Lasák i Hrabánek<sup>114</sup> rozumějí pod pojmem „*doprovodit se lidskou silou*“ technické prostředky poháněné lidskou silou, tedy již zmíněné lyže, dále brusle, koloběžky a kola, oprávněný se může případně nechat nosit na nosítkách nebo vozit v rikše.

Naopak právo stezky nezahrnuje právo vláčet po služebném pozemku břemena, vjíždět na pozemek na zvířatech, na zvířatech zvířaty taženými nebo motorovými vozidly, a to i přesto, že by motor nebyl v činnosti. Vláčením břemen v podobě těžkých strojů, lesních klád apod. může dojít k poškození stezky. Z rozsahu práva stezky se však nevymykají zavazadla v podobě kolečkového kufru, dětské kočárky nebo sáně, protože nepředstavují podstatné rozšiřování služebnosti.<sup>115</sup> Vzhledem k tomu, že ze služebnosti stezky je zcela vyloučen průchod zvířat, včetně jízdy na zvířatech, lze v tomto rozdílu spatřovat jeden

---

Dostupné z: <https://dspace5.zcu.cz/handle/11025/24069>. Bakalářská práce. Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta právnická.

<sup>110</sup> KŘEČEK, Stanislav. Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2008, č. 9, s. 21.

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

<sup>112</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: DVOŘÁK, Jan et al., op. cit. sub. 107, s. 785, 786.

<sup>113</sup> SPÁČIL, Jiří et al., op. cit. sub. 108, s. 138.

<sup>114</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1274. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 982.

<sup>115</sup> *Ibid.*, s. 982.

z rozdílů oproti služebnosti průhonu nebo cesty.<sup>116</sup> Do služebnosti stezky lze nicméně zahrnout i jízdu invalidním vozíkem, a to včetně elektrického.<sup>117</sup>

Po cestě, na které je zřízena služebnost stezky, může chodit nejen oprávněný, ale také to mohou být třetí osoby, avšak v omezeném rozsahu; mluvíme zde o osobách přicházejících na návštěvu, osobách v poměru blízkém oprávněnému, lékařích, opravářích, a dokonce i poštovním doručovateli. V případě, že slouží panující pozemek k podnikání, pak je právo cesty vztaženo i na zaměstnance, zákazníky a dodavatele vlastníka pozemku.<sup>118</sup> Další kategorií osob jsou pak ti, kteří užívají panující pozemek z titulu práva užívacího, či nájemníci. Tyto osoby tak odvozují své právo průchodu od osoby oprávněné<sup>119</sup>, neboť vůči nim žádná služebnost zřízena nebyla<sup>120</sup>. Vlastník zatíženého pozemku není povinen trpět průchod osob, které překračují přiměřenou míru návštěvnosti, např. z důvodu, že vlastník oprávnění změnil účel užívání nemovitosti na provozovnu, ke které dochází více osob a zaměstnanci. Při možnosti rozšíření služebnosti na další osoby tak nelze připustit extenzivní výklad, kdy by si oprávněný ze služebnosti otevřel hostinec a služebnost by měla sloužit i jeho hostům<sup>121</sup>; jednalo by se o rozšíření v rozporu se zákonným ustanovením § 1265 OZ a uvedené platilo i za účinnosti obecného zákoníku občanského. Zásadní je tak otázka rozsahu, kdy není-li dána dohoda o rozsahu, v jakém mohou třetí osoby využívat práva cesty, pak je rozhodující potřeba panujícího pozemku v době, kdy byla služebnost zřízena, tj. vychází se ze stavu, který lze v době zřízení služebnosti předpokládat. O nepřipustné rozšíření se nejedná v situaci, kdy se osoba samostatně bydlící rozhodne začít bydlet s partnerem a posléze s ním založí rodinu.<sup>122</sup>

## 2.4 Dělení služebností

### 2.4.1 Dělení služebností v římském právu

Již římské právo rozlišovalo pozemkové služebnosti (*servitutes praediorum*) a osobní služebnosti (*servitutes personales*). Základem tohoto dělení

<sup>116</sup> KINDL, Milan, op. cit. sub. 106, s. 270.

<sup>117</sup> Cf. ustanovení § 2 odst. 3 OZ: „výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění“. Pokud by nebyla v rámci práva stezky umožněna člověku se zdravotním handicapem jízda přes stezku, jednalo by se o neodůvodněnou diskriminaci založenou na zcela objektivních faktorech.

<sup>118</sup> SPÁČIL, Jiří et al. op. cit. sub. 108, s. 138.

<sup>119</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005.

<sup>120</sup> Cf. R 14/1988.

<sup>121</sup> ROUČEK, František. In: ROUČEK, František et al. op. cit. sub. 29, s. 864.

<sup>122</sup> SPÁČIL, Jiří et al. op. cit. sub. 108, s. 139.

byl Marcianův výrok v Digestech 8.1.1: „*Služebnosti jsou buď osobní, jako užívání a požívání, anebo věcné, jako venkovské a městské*“ (*Servitutes aut personarum sunt, ut usus et usu fructus, aut rerum, ut servitutes rusticorum praediorum et urbanorum*). Musíme vzít v potaz, že doba vývoje římského práva byla mnohem delší, než jakou prošlo od dob novodobých civilních kodifikací moderní právo, a nutně tak docházelo v rámci vývoje k významným změnám. Pokud odhlédneme od doby stabilizace služebností, či práv s nimi spojených, je možné v římském právu nalézt několik oblastí, které se týkaly jejich změn a posunů. Významnou oblastí je i samotná systematika služebností procházející velmi zajímavým vývojem hlavně v souvislosti s justiniánskou kodifikací. Pozemkové služebnosti jsou historicky starší než služebnosti osobní. Jejich význam se projevoval v nejstarší době, v které patřily venkovské služebnosti mezi *res mancipi*. V průběhu času se pak k venkovským služebnostem přidávaly další, až nakonec pozdně klasické a justiniánské právo počítalo s řadou konkrétních právních institucí, které patřily k služebnostem.

Římské právo dlouhá staletí pojem služebnosti spojoval zejména s právem vázaným k cizímu pozemku. Služebnosti byly v klasickém smyslu představovány jako *iura praediorum*, práva pozemková; právní vztahy, kde měl obecně vlastník panujícího pozemku možnost určitým způsobem působit na cizí pozemek a vlastník služebného pozemku byl povinen ke strpění, nebo nekonání, tedy až na *servitutis oneris ferendi*. Tyto klasické služebnosti se pak dělily mezi služebnosti městské a venkovské.

I v době před justiniánskou kodifikací se vyskytovala jednotlivá práva, které by bylo do jisté míry leč zavádějícím způsobem možné označit jako osobní užívací práva, jako *usus* a *usufructus*. Výrazná změna tohoto systému v justiniánských kodifikacích pak byla nejspíše důsledkem spojení určitých společných znaků předmětných práv, čímž se změnila celá systematika, význam a rozsah pojmu služebnosti, jak i vyplývá z úvodu této kapitoly citovaného Marcianova fragmentu na začátku VIII. knihy Digest. Tento fragment tak zcela zřetelně staví do popředí primární rozdělení služebností na *servitutes personarum* a *servitutes rerum*, kde pod pojem *servitutes rerum* je zahrnut obor původních služebností v klasickém slova smyslu a pojem osobních služebností osobních pak zvláště osobní práva k cizí věci; společně byla tato práva nově zařazena pod společný pojem *servitutes*. Je otázkou, zda systematika uvedená v Digestech je zcela vhodná a oprávněná, neboť spojením původních služebností a osobních

práv v podobě *usus* a *usufructus* pod souhrnný pojem služebnosti se pojem značně přiblížil pojmu *iura in re alinea*, a to i přes to, že tento pojem vznikl mnohem později než v dobách sepisování justiniánské kodifikace. Středověkými právníky byly pozorovány shodné rysy mezi jistými druhy práv a oprávněními, leč zahrnout celou skupinu současných práv k věci cizí pod termín *servitus* by z etymologického hlediska bylo zcela proti smyslu. Konečný pojmový systém, který je zřetelným výsledkem tohoto časového sledu, vykazuje určitou slabinu v přílišné podobnosti pojmů *servitus* a *ius in re alinea*, a naopak relativně velkou šíří pojmu *servitus*.<sup>123</sup>

Jak vyplývá z Marcianova fragmentu<sup>124</sup> u pozemkových, či věcných služebností se jejich dělení dále prohlubuje. Další dělení není odrazem značného množství konkrétních služebností, ale výsledkem historického vývoje, kdy nejdříve vznikaly služebnosti venkovské a v důsledku postupného rozvoje městského života i služebnosti městské. Realitou je, že obě skupiny mezi sebou mají i evidentní principiální rozdíly jak v rámci vztahu dělení služebností na negativní a pozitivní, nebo v pojímání služebností jako *res Mancipi* a *res non Mancipi*. Ač by se mohlo zdát, že rozdělení těchto dvou typů služebností není problematické a u městských služebností se předpokládá, že se budou vztahovat k pozemku nacházejícím se na území města, není tomu tak.

To, co bylo určující pro rozdělení na venkovské a městské služebnosti, bylo hospodářské využívání pozemku, tedy skutečnost, zda se pozemek využíval „k hospodářství rolnickému nebo ke stavbě.“<sup>125</sup> Uvedené též vychází ze skutečnosti, že pozemkové služebnosti mají odrážet objektivní hospodářskou potřebu pozemku,<sup>126</sup> neboť zrovna charakteristika užívání pozemku je též určujícím faktorem pro hospodářskou potřebu pozemku, a tedy pro k tomu relevantní služebnost. Nesoulad ohledně přístupu k charakterizaci pozemků ve vztahu k pojmům *rusticorum* či *urbanorum* může mimo jiné svědčit i o nedostatečném množství informací v dostupných pramenech, nebo být důsledkem pouze toho, že římská právní věda nijak neusilovala o obecnou charakterizaci druhů pozemku, když ta nebyla potřeba. Rozdělení pozemkových služebností na venkovské a městské má jistou důležitost, ale s ohledem na to,

---

<sup>123</sup> ŠEJDL, Jan, op. cit. sub. 43.

<sup>124</sup> Dig. 8.1.1.

<sup>125</sup> VANČURA, Josef, op. cit. sub. 53, s. 260.

<sup>126</sup> Cf. PASTORI, Franco. *Gli Istituti romanistici come storia e vita del diritto*, Bologna, Cisalpino, 1992, 726 s. ISBN 978-8820505226, s. 372–373; ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Istituzioni di diritto romano*, Napoli, Jovene editore, 1994, 624 s. ISBN 978-8824305105, s. 234–235.



že oba typy obsahují určitý výčet konkrétních práv či jejich souborů, je primárním hlediskem pro zařazení služebnosti samotné právo a až sekundární je charakter pozemku svědčící více o oprávněnosti jednotlivých služebností a slouží spíše k jejich obecnému zařazení do určitých skupin podle obvyklých účelů, pro které byly zřízeny.

Je vhodné poznamenat, že venkovské a městské služebnosti byly starší českou romanistikou nazývané polní a domovní služebnosti, nejedná se tak o jiný typ, či skupinu služebností a uvedené pojmosloví je nejspíše projevem klasické interpretace podle charakteru pozemku.<sup>127</sup> Venkovské a městské služebnosti se dále dělily do funkčně určených skupin.

Nikoliv beze zbytku lze venkovské služebnosti dále dělit na jedny z nejstarších služebností cestných: např. právo stezky (*iter*), průhonu (*actus*), cesty (*via*), převozu/přeplavby v loďce přes cizí vodní plochu (*navigandi*)<sup>128</sup>, dále služebnosti vodní: např. služebnost vodovodu (*aquae ducendae*), právo svádět vodu na cizí pozemek (*immitendae*), právo hnát dobytek k vodě (*pecoris ad aquam appulsus*), právo čerpat vodu (*aquae haustus*), právo přijímat vodu z horního pozemku (*recipiendae*) a služebnosti užitkové: např. právo dobývat písek pro svou potřebu (*harenae fodiendae*), právo dobývat křídou (*cretae eximendae*) nebo kámen (*lapidis eximendi*), právo pastvy (*pascendi*), právo hasit vápno (*calsis coquendae*), právo odebírat dřevo (*silvae ceduae*). Je nesporné, že jednotlivé skupiny se vzájemně prolínají a jednotlivá oprávnění v sobě zahrnují i další doprovodná oprávnění, která by jinak byla samostatnou služebností, kupříkladu právo čerpat vodu v sobě zahrnuje i *ius itineris* umožňující vstup na cizí pozemek za účelem čerpání vody.<sup>129</sup>

K městským služebnostem patřily některé negativní služebnosti a lze je rozdělit do několika skupin, kdy jako první je možné uvést práva k světlu (*iura luminum*): např. *servitus luminum*, tj. právo otevírat okna nad sousedův pozemek (*ut vicinus lumina nostra excipiat*)<sup>130</sup>, ale také z důvodu jisté příbuznosti

<sup>127</sup> VANČURA, Josef, op. cit. sub. 53, s. 213-216.

<sup>128</sup> Spojitost *servitus navigandi* s vodou je až druhotná, neboť podstatou skupiny cestných služebností je přímý účel, pro který byly zřizovány, a to umožnění přístupu na pozemek.

<sup>129</sup> Ulpianus Dig. 8.3.3.3: „*Qui habet haustum, iter quoque habere videtur ad hauriendum et, ut ait neratius libro tertio membranarum, sive ei ius hauriendi et adeundi cessum sit, utrumque habebit, sive tantum hauriendi, inesse et aditum sive tantum adeundi ad fontem, inesse et haustum. haec de haustu ex fonte privato. ad flumen autem publicum idem neratius eodem libro scribit iter debere cedi, haustum non oportere et si quis tantum haustum cesserit, nihil eum agere.*“ [online] [cit. 5. 7. 2020]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Corpus/digest.htm>.

<sup>130</sup> Paulus Dig. 8.2.4: „*Luminum in servitute constituta id adquisitum videtur, ut vicinus lumina nostra excipiat: cum autem servitus imponitur, ne luminibus officiat, hoc maxime adepti*

těž právo, aby se nezamezilo vyhlídce, přístupu světla (*servitus ne prospectui officiatorum*), právo majitele panujícího pozemku, aby zakázal sousedovu stavbu, která by zakryla jeho okna (*servitus ne luminibus officiatorum*), částečně lze zařadit i *servitus altius non tollendi*, neboť jejím účelem bylo nejčastěji zamezení změn osvětlení pozemku. Druhou skupinou městských služebností byla práva týkající se odpadních a dešťových vod (*iura stillicidiorum*), např. právo odvádět dešťovou vodu ze střechy, žlabem na cizí pozemek (*servitus stillicidii, avertendi, recipiendi*), právo svádění odpadní vody do stoky (*servitus cloacae immitendae*). Třetí skupinu představují *iura parietum*<sup>131</sup>, ač tento název není úplně přesný, neboť mezi dva hlavní reprezentanty této skupiny náleží *servitus tigni immitendi* a *servitus oneris ferendi*, a proto by bylo vhodnější pojmenování jasně vystihující účel, pro který se tyto služebnosti zřizovaly, a tím bylo zajištění opory pro vlastní stavbu.<sup>132</sup> Obě zmíněné služebnosti slouží primárně k zajištění možnosti zapustit trámy či jinak využít sousedovu zeď jako oporu.

Ještě specifičtější byla poslední skupina městských služebností, kterou si Šejdl dovoluje nazvat skupinou služebností „opačných“<sup>133</sup>, když poukazuje na *servitus altius tollendi a luminibus officendi*, jejichž povaha spočívá v oprávnění majitele panujícího pozemku činit to, co jinak obecné předpisy soukromého a stavebního práva zakazují. U soukromých práv se pak jedná například o právo vhnět kouř na sousedův pozemek a jiné imise. Výjimečnost těchto služebností je pak zřetelná v případě soukromoprávního prolomení stavebních řádů, tedy v dnešním kontextu oblast veřejnoprávní. Jen na okraj lze také uvést, že zdrojem informací o stavebních rádech římského práva jsou často právě tyto služebnosti.<sup>134</sup>

Starší českou romanistikou užívaný pojem domovních služebností pro *servitutes praediorum urbanorum*<sup>135</sup> není tak nevhodný, jako charakterizace

---

*videmur, ne ius sit vicino invitis nobis altius aedificare atque ita minuere lumina nostrorum aedificiorum.*“ [online] [cit. 5. 7. 2020]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Corpus/digest.htm>.

<sup>131</sup> BONFANTE, Pietro. *Istituzioni di diritto romano*, Torino, G. Giappichelli, 1946, 631 s. ISBN 978-0543968579, s. 334.

<sup>132</sup> Samotný zavádějící termín „služebnosti opory“ by mohl omezit určité nezřetelnosti mezi popsány skupinami městských služebností městských, například některé z *iuris luminum* mohou zahrnovat i sousední zdi, a tím se řadit mezi *iura parietum*.

<sup>133</sup> ŠEJDL, Jan. *Rozdělení služebností dle práva římského* [online] 1). *Právněhistorické studie*. Karolinum, 2013, (43), s. 5–24. ISSN 0079-4929. [cit. 10. 3. 2020] Dostupné z: [https://karolinum.cz › claneek › PHS\\_43.5-24.pdf](https://karolinum.cz › claneek › PHS_43.5-24.pdf), s. 15.

<sup>134</sup> REBRO, Karol a Peter BLAHO, op. cit. sub. 35, s. 293; KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK, op. cit. sub. 36, s. 244.

<sup>135</sup> Cf. VANČURA, Josef, op. cit. sub. 53, s. 214; SOMMER, Otakar a Jiří SPÁČIL, ed. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II., Právo majetkové. 2.*, nezměn. vyd. Praha: Wolters Kluwer

služebností venkovských jako polních. Samozřejmě lze uvažovat o městské služebnosti, která se nijak netýká domu, či jiné budovy, ale protože nešlo o častou situaci, není užití pojmu domovní služebnosti výrazně k neprospěchu. Účelová vazba na budovy se navíc u služebností městských zčásti předpokládá. I přesto, v zájmu určitého souladu, se seskupení služebností venkovských a městských jeví vhodnějším než jejich eventuelní smíšení s dvojicí služebností polních a domovních, ač samotné pojmy venkovský a městský mohou svádět k dělení služebností výhradně podle umístění pozemku. U venkovských služebností vycházela do popředí i odlišná forma onoho hospodářského užívání věci, než tomu bylo v případě služebností městských. Podstatná většina městských služebností moc nesouvisela se způsobem užívání budovy (např. provozovna živnosti) a odpovídala více budově jako objektu bydlení, či obecně stavbě, nehledě na způsob jejího užívání. Nelze si nevšimnout, že míra aktivní činnosti oprávněného na cizím pozemku byla u městských služebností významně menší, neboť oprávněný mnohokrát nemusel na povinný pozemek ani vstupovat.<sup>136</sup>

Definici pozemkových služebností je tak možné nalézt již v pramenech římského práva.<sup>137</sup> S ohledem na již napsané měly jak v římském právu, tak i v obecném zákoníku občanském pozemkové služebnosti především hospodářský význam pro sousední nemovitosti, nicméně nebyla vyžadována žádná podmínka bezprostředního sousedství nemovitostí (*praedia vicina esse debent*)<sup>138</sup>. Pozemkové služebnosti, jak již vyplývá z jejich samotného původu a způsobu vzniku, slouží primárně ke zlepšení a zjednodušení možnosti příhodného hospodářského užívání pozemku. Mají tedy důsledně bránit situacím, kdy není možné účelně využívat pozemek například jen z důvodu, že absentuje přístup k vodě, nebo na něho nevede cesta. Je na místě uvést, že na rozdíl od některých moderních právních řádů, římské právo nepracovalo s institutem nutné stezky, nebo cesty. Pozemková služebnost byla totiž pojímána jako zcizitelné a děditelné omezení věcného práva, které umožňuje zasahovat do vlastnického práva jiného pozemku s cílem lepšího využití sousedního pozemku.

---

Česká republika, 2011. 356 s. Klasická právnícká díla. ISBN 978-80-7357-616-5, s. 244; HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. oprav. vyd. V Praze: Nakladatelství J. Otto, 1910. 1248 s., s. 428.

<sup>136</sup> ŠEJDL, Jan, op. cit. sub. 34.

<sup>137</sup> Kniha osmá Digest „*De servitutibus*“.

<sup>138</sup> Gai. D.8.5.1.1.

Předmětem pozemkových služebností byl tzv. služební pozemek (*praedium serviens*), který se nachází v právně podřadném poměru k druhému, tzv. panujícímu pozemku (*praedium dominans*), ve prospěch kterého se služebnost zřídila. Právní podstata pozemkových služebností spočívala v tom, že na vlastníka panujícího pozemku přenesené užívací právo bylo částí vlastnického práva vlastníka služebného pozemku, a proto v tomto smyslu služebnost způsobovala omezení vlastnického práva, ačkoli služebnost byla co do kvantity od počátku omezeným právem. Navzdory tomuto omezení právo služebnosti působilo věcněprávně, tj. oprávněný měl větší míru právní ochrany než jiní uživatelé cizí věci, pokud měli k dispozici pouze obligační právo působící relativně (např. arendátor). Pro pozemkovou služebnost je podstatné, aby byla pro panující pozemek užitečná (*utilitas*), služební pozemek sousedil s panujícím a aby byl výkon služebnosti trvale možný (*perpetua casua*).

Pozemkové služebnosti zasahovaly do cizího vlastnického práva v úzce vymezené míře, kdežto osobní služebnosti byly zaměřené na celkové hospodářské využití celé věci. Pozemkové služebnosti se vzhledem ke své funkci vyznačovaly trvalostí, protože pokud vznikly, existovaly do doby, kdy existoval pozemek, ke kterému se vázaly. Naopak osobní služebnosti zanikly nejpozději smrtí oprávněného a bylo možné je zřídit pod podmínkou, počátečním či konečným časovým omezením, což pozemková služebnost vylučovala.

Pozemková služebnost byla zcizitelným a dělitelným subjektivním právem, čímž se lišila od osobní služebnosti, kterou nešlo převést na jiného *inter vivos* ani *mortis causa*.<sup>139</sup> Účel, či úloha osobních služebností tak byla zcela odlišná. Jejich podstatou bylo primárně zajištění oprávněné osoby, respektive jejich osobních potřeb, například těch vyživovacích. Jednalo se o práva umožňující konkrétní osobě (osobám) působit na cizí věci pro jejich vlastní osobní potřebu, nebo potěchu. Je možné se domnívat, že se osobní služebnosti převážně užívaly při převodu vlastnických práv, kdy byla předchozímu majiteli ponechána doživotně určitá dispoice, nebo možnost na věc působit. U tehdejších osobních služebností je viditelná jistá forma, která je blízká i současnému systému, například zabezpečení pro stáří.<sup>140</sup>

---

<sup>139</sup> BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2. vydání. Praha: Academia, 1994, 471 s., ISBN 80-200-0243-X, s. 252-253.

<sup>140</sup> ŠEJDL, Jan, op. cit. sub. 43.

## 2.4.2 Dělení služebností ve středověku

Ani se zánikem římské říše nezanikla potřeba využití institutu služebností. Soukromé právo v době středověku na území českých zemí má zásadní úlohu především v měšťanské společnosti, tj. v právu městském. Městské právo nebylo limitováno jen samotnou ohraničenou oblastí města, ale dopadalo i na přilehlá území včetně venkovských a zemědělských oblastí.<sup>141</sup> Danou oblastí služebností se zabývala právní kniha města Brna.<sup>142</sup> V článku 603<sup>143</sup> nazvaném „*servitutibus urbanis et rusticis communia*“ se nachází z římského práva recipovaná<sup>144</sup> a dále propracovaná úprava obou uvedených druhů služebností, a to i přesto, že doslovná zmínka o osobních služebnostech je zcela absentována. Služebnostmi se tak podle Brněnské knihy právní míní jen služebnosti pozemkové.

Dalším z pramenů, kde se nachází celá ucelená kapitola „*o služebnostech obapolních městských*“ jsou práva městská Brikcího z Licska.<sup>145</sup> Z textu: „*Stavení městská také poplužní nazýváme, a žádný nemuož služebnosti dobytí, buďto městské nebo vesské, jedině kdož má popluží; aniž kdo muož mieti služebnosti, leč bude mieti popluží aneb forberk.*“<sup>146</sup> je zřejmé, že práva městská Brikcího z Licska rozdělují služebnosti na městské a venkovské, a je tak patrná i souvislost s římským právem, kdy východiskem úpravy byla justiniánská Digesta.<sup>147</sup>

Zmíněný pramen práva stejně jako Brněnská kniha právní nezná pojem osobních služebností, včetně případných vazeb mezi pozemkovými a osobními služebnostmi. Lze se tak domnívat, že sice docházelo k recepci římského práva, ale nejspíše k recepci práva předjustiniánského, které osobní služebnosti neznalo, případně je možné, že uvedené je projevem autonomního vývoje práva ve střední Evropě.<sup>148</sup>

---

<sup>141</sup> *Ibid.*

<sup>142</sup> FLODR, Miroslav. *Právní kniha města Brna z poloviny 14. století*. Brno: Archiv města Brna, 1990-1993. 3 svazky. ISBN 80-7029-041-2.

<sup>143</sup> *Ibid.* s. 353. Cf. čl. 603 (a) „*Edificia urbana eciam praedia appellamus; et nemo servitutes acquirere potest vel urbani vel rustici praedii, nisi qui habet praedium, nec quisquam debere potest servitute, nisi habeat praedium.*“

<sup>144</sup> Cf. Ulpianus Dig. 8.4.1.1: „*Ideo autem hae servitutes praediorum appellantur, quoniam sine praediis constitui non possunt: nemo enim potest servitute acquirere vel urbani vel rustici praedii, nisi qui habet praedium ^ nec quisquam debere, nisi qui habet praedium.*“ [online] [cit. 1. 3. 2020]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Corpus/digest.htm>.

<sup>145</sup> JIREČEK, Josef, ed. *Codex juris bohemici. Tomi IV. Pars III, Monumenta juris municipalis. Sectio I., exhibens Mag. Briccii a Liczko Jus municipale pragense*. Praegae, 1880. 455 s.

<sup>146</sup> *Ibid.* 285 a 286.

<sup>147</sup> Dig. 8.4.1.1.

<sup>148</sup> ŠEJDL, Jan, op. cit. sub. 43.

Jedním z nejznámějších pramenů z období středověku jsou pak práva městská sestavená Pavlem Kristiánem z Koldína.<sup>149</sup> Koldín již vychází z dělení a pojetí služebností zavedených v Digestech justiniánských, které popisuje v rámci kapitoly nazvané „De servitutibus, O služebnostech a nezvolech“. Článek K. XLVI<sup>150</sup> v tomto směru uvádí, že „všechny služebnosti na dvě se dělí... A proto slove servitus realis, to jest, služebnost na věci aneb na gruntu záležející.“ a čl. L. I<sup>151</sup>, že „druhá služebnost jest, kterážto slove servitus personalis, to jest, služebnost na osobě záležející“. Koldín pojímá služebnosti v širším smyslu a užívá nám známé dělení na osobní a pozemkové. Šejdl<sup>152</sup> se tak domnívá, že uvedené je zřejmým důkazem rozšiřování působení justiniánských právních kodifikací, a to navíc nejen v právu, ale i v samotné recepci římského práva. Koldín zahrnuje i dělení služebností na městské a venkovské. O služebnostech hospodářských pojednává čl. K. XLVII, „záležejících na polích, lukách, stodolách, chlívích...“,<sup>153</sup> a v čl. K. XLIV lze číst, že „služebnosti při gruntech městských všechny téměř na těchto věcech záležejí“. Zmíněnému dělení již není věnována výraznější pozornost a spíše je jen tak zmíněno, protože zásadní role se ujímá právě dělení na *servitutes realis* a *servitutes personalis*. Povšimnout si lze i formulace, že městské služebnosti na „věcech záležejí“, která konstrukci v rámci problematiky *servitus realis* a *servitus personalis*. Dílo Pavla Kristiána z Koldína tak znovu objevuje dělení služebností vytvořené kompilátory samotných Digest justiniánských.<sup>154</sup>

### 2.4.3 Dělení služebností v obecném zákoníku občanském

V průběhu vývoje tohoto institutu se tak dělení služebností postupně měnilo, kdy docházelo buď k jejich přesné konkretizaci výčtem, nebo naopak byly stanoveny obecně. Právní úprava služebností a reálných břemen byla pak po dlouhé době prvně uceleně obsažena v obecném zákoníku občanském. Rozdělení služebností mezi osobní a pozemkové je obsaženo v § 473 OZO<sup>155</sup>. Jak původním německým, tak českým textem zákona je opuštěna formulace analogická k *servitutibus rerum* a tento druh služebností je formulován jako

---

<sup>149</sup> JIREČEK, Josef. *Práva městská království českého a markrabství moravského spolu s krátkou jich summou od Pavla Krystyna z Koldína*. 5. vyd. Praha: [s.n.], 1876. 511 s.

<sup>150</sup> *Ibid.*, s. 285.

<sup>151</sup> *Ibid.*, s. 287.

<sup>152</sup> ŠEJDL, Jan, op. cit. sub. 43.

<sup>153</sup> JIREČEK, Josef, op. cit. sub. 149, s. 285 a 286.

<sup>154</sup> ŠEJDL, Jan, op. cit. sub. 43.

<sup>155</sup> § 473 OZ: „Je-li právo služebnosti spojeno s držbou pozemku, aby se mohlo prospěšněji nebo pohodlněji užívat, vzniká pozemková služebnost; jinak je služebnost osobní.“

pozemkové – Grunddienstbarkeit. Vymežujícím činitelem navíc není jen držba pozemku, ale i charakter důvodů, pro které má služebnost vzniknout, tj. otázka prospěšnosti užívání pozemku. Tuto konstrukci například neobsahoval Koldínův zákoník. V souvislosti s problematikou držby dané dělení kritizoval A. Randa: „...Práva záležející v užívání cizí věci; vzorem jsou afirmativní služebnosti... Rozeznávání služebností polních a domovních nemá v rakouském právu vůbec praktické ceny. Za to důležitým jest rozeznávání práv nepřetržitých, která obsahují jistá časově přerušovaná užívání.“<sup>156</sup>

Osobní služebnosti, nejspíše z důvodu obtížnějšího vymezení, jsou pak charakterizovány opačným způsobem jako zbytková kategorie oproti pozemkovým služebnostem. Tato formulace dovoluje vznik služebnosti ve prospěch osoby určené vlastnickým právem k určité nemovitosti a proti movité věci služebné,<sup>157</sup> když osobní služebnosti stejně jako v římském právu připouštějí jako služebnou i věc movitou.<sup>158</sup> Ustanovení § 474 OZO<sup>159</sup> obsahuje další rozdělení služebností podle klasického dělení na městské a venkovské, ač je užíváno jiné pojmenování, a to služebnosti polní a domovní. Jako určující pro povahu dané služebnosti se výslovně uvádí panující pozemek a způsob jeho využívání – zda k polnímu hospodářství, nebo jiné potřebě. Komentář k obecnému zákoníku občanskému nevnímá toto rozdělení jako zcela ostré a bezpodmínečně přijímané.<sup>160</sup>

#### 2.4.4 Dělení služebností v novodobých právních řádech

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb., se zela odchýlil od původní koncepce dělení služebností a reálných břemen a zavedl nový institut věcného břemene. Tento občanský zákoník zároveň absentoval kazuistický výčet jednotlivých druhů služebností působících *in rem*, a nechal tak jejich určení na smluvní volnosti za podmínky, že byly prospěšné pro oprávněného. Věcná břemena osobní se dělila na právo požívání, právo užívání k osobní potřebě a výměnek. Úprava věcných břemen na počátku 60. let doznala dalších změn, kdy v občanském

<sup>156</sup> RANDA, Antonín a Jiří SPÁČIL, ed. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém; Právo vlastnické v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008. xxviii, 188, xx, 340 s. Klasická právnická díla. ISBN 978-80-7357-389-8, s. 108.

<sup>157</sup> ROUČEK, František et al. op. cit. sub. 29, s. 817.

<sup>158</sup> V daném smyslu tak pojem služebnosti nabývá podle obecného zákoníku občanského zhruba stejného rozsahu jako podle justiniánských Digest.

<sup>159</sup> Ustanovení § 474 OZO: „Pozemkové služebnosti předpokládají dva držitele pozemků, z nichž jednomu jakožto zavázanému náleží služební statek; druhému jako oprávněnému panující statek. Panující pozemek jest určen buď k polnímu hospodářství nebo k jiné potřebě; proto rozeznávají se také služebnosti polní a domovní.“

<sup>160</sup> ROUČEK, František et al. op. cit. sub. 29, s. 820 a 821.

zákoníku byla tomuto institutu věnována pouhá dvě ustanovení zákona týkající se vymezení pojmu a dovolených způsobů vzniku věcných břemen a přechodná ustanovení a možnosti omezení nebo jejich zrušení. Další úpravu bylo možné nalézt ve speciálních předpisech.<sup>161</sup> V roce 1982 byla přijata novela občanského zákoníku, na jejímž základě došlo k rozšíření věcných břemen do podoby, v jaké byla upravena až do konce roku 2013.

Až úprava současného občanského zákoníku opětovně zavedla institut služebností a reálných břemen a výčet jednotlivých druhů služebností, mezi které, logicky na rozdíl od římskoprávní úpravy, přibyla služebnost inženýrské sítě a bytu. V zákoně není obsažena výslovná definice pozemkové ani osobní služebnosti. Současný občanský zákoník se tak navrátil k značení věci, která je zatížena služebností, jako „služebné“ a věci oprávněné jako „panující“. Subjektem vztahu služebnosti je pak povinný (vlastník služebné věci a odvozeně od něj i její uživatelé) a oprávněný (vlastník zpravidla sousedící nemovité věci, tzv. panující, odvozeně od něj i její uživatel, anebo v případě osobní služebnosti i jiná určitá osoba). V zákoně je připuštěno, aby oprávněným a povinným byla jedna a táž osoba (např. tím, že povinný koupí panující pozemek), neboť dle ustanovení § 1301 OZ tím služebnost nezaniká.<sup>162</sup>

Zákon služebnosti vymezuje široce, nikoli pouze ve vazbě na nemovitou věc, jako tomu bylo podle ObčZ. Pojem pozemková služebnost je tak terminologicky zavádějící. Předně zákon nijak nedefinuje, co to je pozemek a pak v kontextu jednotlivých typů služebností je zřejmé, že služebnost není zřizována jen k pozemku jako takovému. V občanských zákonících platných pro území současné České republiky nikdy nebyla uvedena definice pozemku, a ten se od roku 1951 odvíjel od definice nemovité věci tak, že „*Pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných, jsou věci nemovité*“ (§ 26 zákona č. 40/1950 Sb.), dále „*Nemovitost je pozemek a stavba spojená se zemí pevným základem*“ (§ 119 odst. 2 ObčZ.) a „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon*“ (§ 498 OZ).

---

<sup>161</sup> Např. zákon č. 51/1964 Sb., o drahách, zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích, zákon č. 138/1973 Sb., o vodách, zákon č. 61/1997 Sb., o lesích.

<sup>162</sup> SPÁČIL, Jiří et al. op. cit. sub. 108, s. 111.



Pozemek definoval a stále definuje katastrální zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.<sup>163</sup> Pozemkem se dle § 2 písm. a) katastrálního zákona ve znění účinném od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017 rozuměla „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“ Novelou účinnou od 1. 1. 2018 byla definice rozšířena o další tři hranice „.... územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, ....“

Je důležité zmínit, že s hranicí pozemku nebyl nikdy spojen rozsah věcného břemene k části pozemku. Zatížil-li někdo pozemek věcným břemenem k části pozemku, musel na geometrickém plánu vyznačit rozsah věcného břemene k části pozemku, ale jeho zřízení nemělo a nemá vliv na hranice pozemku. Od 1. 3. 2007 se rozsah věcného břemene k části pozemku zakresluje do katastrální mapy.<sup>164</sup> Hranice rozsahu věcného břemene na části pozemku se u věcných břemen, zapsaných do katastru nemovitostí, před tímto datem do katastrální mapy doplňují postupně, jak je řešeno přechodným ustanovením § 94 odst. 1 katastrální vyhlášky. Definice pozemku, uvedená v katastrálním zákonu, je však takto definována primárně pro účely katastrálního zákona, nikoli pro účely občanského zákoníku a při jejím použití je nutné zohlednit i smysl a účel zákona.

I když občanský zákoník při označení věci, ke kterým lze zřídit pozemkovou služebnost, uvádí jen pozemek, nelze vyloučit to, aby byla pozemková služebnost zřízena i k jiným věcem než pozemkům. Naopak při respektování účelu a smyslu zákona je možnost zřizování pozemkových služebností i k jiným nemovitým věcem zcela zřejmá.

---

<sup>163</sup> Definici pozemku upravoval již zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení, který byl zrušen až zákonem č. 46/1971 Sb. o geodézii a kartografii a v § 4 odst. 1 uváděl, že „Pozemkem podle tohoto zákona se rozumí část přirozeného povrchu zemského, která jest oddělena od sousedních částí trvale viditelným rozhraničením, hranicí správní nebo držebnostní nebo se od nich liší vzděláváním neb užíváním.“ Tímto zněním se následně inspiroval i zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí a novelou č. 8/2009 Sb. definici rozšířila o hranici rozsahu zástavního práva.

<sup>164</sup> Ustanovení § 5 odst. 1 věty druhé zákona č. 357/2013 Sb. stanovuje, že polohopis katastrální mapy, která je v digitální formě, obsahuje i zobrazení hranic rozsahu věcného břemene k části pozemku.

Problém vzniká i v případě vlastnické služebnosti, kterou je možné podle zákona zatížit jen pozemek a vůbec není řešena situace, kdy bude nutné zřídit služebnost k bytovému domu a jedna z bytových jednotek bude vlastněna vlastníkem zatěžovaného pozemku, nebo ji bude potřeba zřídit k stavbě, která není součástí pozemku, či stavbě podzemní se samostatným účelovým určením. Pozemkovou služebnost lze například zřídit ke stavbě jako samostatné věci, či jednotce, protože zřízení takové služebnosti může být nezbytné pro dosažení jistého hospodářského účelu nebo spravedlivého uspořádání dosavadních poměrů.

Označení „pozemková“ služebnost neodráží jak faktickou, tak ani právní realitu a pro respondenty může být do značné míry matoucí. Užívání tohoto spojení primárně vychází z jeho historického používání a má dávat najevo spojení práva užívat služebnost s určitou věcí, nikoli pouze pozemkem, a to bez ohledu na to, kdo je jejím vlastníkem. Další rozpor v pojmosloví je např. u vodních služebností v případě služebnosti okapu, když již není řešen pozemek, ale nemovitá věc.

Občanský zákoník uvádí demonstrativně jednotlivé typy služebností, kdy v samotném zákoně je uveden název čtvrtého pododdílu „některé pozemkové služebnosti“. Těchto devět uvedených pozemkových služebností má na adresáty cílit i jako návod pro případné zřizování služebností jiných, či s jiným rozsahem a obsahem. Přípustné je se i odchýlit od zákonné úpravy a ujednat si odlišné podmínky například pro údržbu služebné věci.

Mezi některé pozemkové služebnosti zákon (§ 1267–1282 OZ) řadí služebnost inženýrské sítě, oporu cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty a právo pastvy. Další služebnosti jako užívací právo, požívací právo a služebnost bytu (§ 1283–1298 OZ) řadí terminologicky pod služebnosti osobní, ač přímo v zákoně ono označení absentuje, jedná se o legislativní zmetek, který však zákonodárce nepokládal za důležitý upravit ani v následných novelách, leč nelze popřít, že uvedení, či neuvedení tohoto označení je nějakou právní přítěží. Pro služebnost bytu je zákonem stanovena vyvratitelná právní domněnka, že se jedná o služebnost užívání. Opětovně je možné zřídit i jiné typové podobné osobní služebnosti, a dokonce lze takové služebnosti zřídit i ve prospěch pozemku a teoreticky ve prospěch jiné věci (myšleno jejího vlastníka), jak bylo již popsáno.

Současný zákoník, jak vyplývá z předchozího textu, nepřevzal romanistické a následně obecnému zákoníku občanskému vlastní rozdělení

pozemkových služebností na domovní a polní a zachovalo se rozdělení tradičně využívaných služebností.<sup>165</sup> Byly vynechány služebnosti, které se téměř nevyskytují jako služebnost okna a svodu kouře, a naopak zařazeny služebnosti vyplňující po obsahové stránce soukromoprávní mezery, tj. služebnost inženýrské sítě a služebnost rozlivu. Občanský zákoník v zásadě převzal systematiku E. Svobody.<sup>166</sup>

#### 2.4.5 Služebnosti nepravidelné, zákonné a zdánlivé

Současná úprava sice obsahuje stále dělení služebností na pozemkové a osobní, ale existují i další dvě kategorie tzv. služebnosti nepravidelné (*servitutes irregulares*) a tzv. zákonné (legální) věcná břemena a nutné je se zmínit i o služebnostech zdánlivých. Termín *servitutes irregulares* vytvořily až středověké právní školy pro ojedinělé kombinace osobních a pozemkových služebností, jež byly známy již i v právu římském ve formě Digest justiniánských. Konkrétně fragment Digest 7.1.32<sup>167</sup> hovoří o možnosti zřízení práva pastvy jako osobní služebnosti, ač je typickým představitelem služebností pozemkových. Nepravidelnost tkvěla obzvláště ve vztahu k typizaci, která vládne v oblasti služebností. Oprávnění zahrnující pozemkovou služebnost a která byla původně typickou činností této služebnosti, nebylo možné zpočátku vykonávat v režimu osobních služebností. Důvod takového postupu nejspíše spočíval v rozdílech v účelu a funkci, náležejícím oběma druhům služebností.

V průběhu času i uvedené omezení ztrácelo na své síle a nepřekonatelnosti, jak dokazuje i zmíněný fragment Digest o právu pastvy; nejednalo se navíc o výjimku, jak naznačují Digesta<sup>168</sup>. Ojedinělost a kusost zmínek o těchto zvláštních kombinacích vypovídá o skutečnosti, že nejspíše nešlo o příliš častý jev, což bylo zřejmě dáno jistou protikladností s účely služebností a s cíli, kterých chtěli dosáhnout zřizovatelé služebností. Samotný termín

---

<sup>165</sup> CEPL, Vojtěch. Problémy věcných břemen *de lege ferenda*. *Právník*. 1988, CXXVII, č. 8/9, ISSN 2533-4239, s. 766 nn.

<sup>166</sup> SVOBODA, Emil. *Osnova přednášek o věcných právech k věci cizí*. V Bratislavě: nákladem Spolku československých právníků „Všehrđ“1925. 177 s., s. 138 nn.

<sup>167</sup> Pomponius Dig. 7.1.32: „*Si quis unas aedes, quas solas habet, vel fundum tradit, excipere potest id, quod personae, non praedii est, veluti usum et usum fructum. Sed et si excipiat, ut pascere sibi vel inhabitare liceat, valet exceptio, cum ex multis saltibus pastione fructus perciperetur. et habitationis exceptione, sive temporali sive usque ad mortem eius qui excepit, usus videtur exceptus*“. [online] [cit. 7. 8. 2021]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Corpus/digest.htm>.

<sup>168</sup> Ulpianus Dig. 45.1.38.12: „*Sed si quis uti frui licere sibi heredique suo stipulatus sit, videamus, an heres ex stipulatu agere possit. et putem posse, licet diversi sint fructus: nam et si ire agere stipuletur sibi heredique suo licere, idem probaverimus*“. [online] [cit. 7. 8. 2021]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Corpus/digest.htm>.

*irregulares* navíc neoznačuje výjimky a nestejnoměrnosti v zacházení s těmito instituty jako služebnostmi osobními, ale demonstruje nepravidelnosti v zařazení těchto služebností a poukazuje možná na sporadičnost práv tohoto charakteru.

Shodně s římským právem upravuje OZO v § 479 *servitutes irregulares*. Otázku nepravidelných služebností řešil i komentář Roučka a Sedláčka: „*od dob glosátorů bylo sporno, zda popsané služebnosti jsou zvláštním druhem osobních služebností nebo jen případem usus, resp. ususfructus*“.<sup>169</sup> OZO v druhé větě § 479 stanovil vyvratitelnou právní domněnku, že v pochybnostech jde o služebnost pravidelnou, a to služebnost pozemkovou.

Tehdejší judikatura pak uvádí i příklady: Gl. U. 3710: *Právo bráti vodu jest v pochybnostech pozemkovou služebností*; GL. U. N. F. 1125: *služebnost (čerpání vody) může býti pro usedlost také jen potud zřízena, pokud bude v držbě určité rodiny; tato může své právo netoliko sama vykonávati, kdo na usedlosti hospodaří, tedy také svými služebnými nebo svými pachtýři*. Aplikace této domněnky však vyžadovala, aby byly dány podmínky vzniku pozemkové služebnosti.

U nepravidelných služebností se vyskytují i opačné situace, kdy se po obsahové stránce jedná o služebnosti osobní, ovšem osoba oprávněná a povinná je určena prostřednictvím vlastnictví služebné a panující věci. Citovaný komentář též v případě pochybnosti dovozuje, že jde o osobní služebnost.<sup>170</sup> Dnes bychom pod *servitutes irregulares* mohli zařadit např. právo vody. Podstata nepravidelných služebností spočívala v tom, že šlo o právo týkající se na straně oprávněného jen jeho osoby. Vančura nepravidelné služebnosti charakterizuje jako všelike jiné způsoby užívání cizí věci, zejména takové, jež obyčejně bývají obsahem služebností pozemkových.<sup>171</sup>

Obecný zákoník občanský se zabýval i tzv. zdánlivými služebnostmi, za které se považovaly ty, u nichž výhody z nich plynoucí pocházely z poskytnutí ochoty a náležely pouze do jejich odvolání, byly tedy odvolatelné.<sup>172</sup> V § 479 odst. 1 věty první OZO je *in fine* definoval „*jako výhody, které řádným způsobem jsou služebnostmi, pouze do odvolání. Nemá se však za to, že jsou to odchylky od povahy služebností*.“ V podstatě nešlo o služebnost, ale o jiné právo nebo poskytnutí výhody, kdy obsah takového práva nebo výhody odpovídá

<sup>169</sup> ROUČEK, František. Komentář k § 479 OZO. In: ROUČEK, František et al. op. cit. sub. 29, s. 827.

<sup>170</sup> KOZIOL, Helmut a Rudolf WELSER, op. cit. sub. 56, s. 427.

<sup>171</sup> VANČURA, Josef, op. cit. sub. 53, s. 209.

<sup>172</sup> ROUČEK, František et al. op. cit. sub. 29, s. 826-827.

tomu, co je jinak obsahem služebnosti, např. právo bytu s výhradou libovolného odvolání.<sup>173</sup> Občanský zákoník je stejně jako nepravidelné služebnosti nikterak explicitně neupravuje. Lze tak dovodit, že zákonem užití dělení na pozemkové a osobní služebnosti již neodráží faktický obsah a význam jednotlivých služebností.

Čistě klasicko-římskoprávnímu smyslu pojmu služebností jsou vztahy vztahující se k institutu zákonných služebností<sup>174</sup> zcela cizí, a to z důvodu, že jsou obsahově užší a nezahrnují ani fakticky práva, která je možné podřadit pod pozdější termín zákonné služebnosti. Některé právní řády řadí pod pojem zákonných služebností vztahy vznikající mezi sousedními pozemky a jejich stavbami z pouhé povahy vlastnického práva a samotné podstaty dotčených pozemků, jejich charakteru, povrchu a imisím, nehledě na to, zda je příčinou nějaké právní jednání. Takové vztahy se odvíjejí od skutečnosti, že samotné pozemky, potažmo i samotné vlastnické právo jako takové, jsou omezovány jinými pozemky a vlastnickými právy, čímž zcela přirozeně dochází ke vzniku konfliktních situacích, když se daná práva vzájemně překrývají, či dostanou do kolize.

Podíváme-li se například na francouzskou úpravu služebností, které jsou koncipovány odlišně tak, že „*vzcházejí buď z přirozené polohy místa, nebo ze závazků uložených zákonem, či z dohod vlastníků*“<sup>175</sup>, je možné termín zákonných služebností bezpochyby vztáhnout na druhou skupinu vztahů, tedy uložených ze samotného zákona. Naopak je otázkou, zda lze pod tento termín zahrnout první skupinu vzcházející z přirozené polohy místa, neboť ta má spíše blíže k samotným omezením vlastnického práva z povahy věcí tvořící jejich objekt, tj. z povahy pozemků. Uvedené tak představuje omezení vzcházející u každé věci přirozeně bez nějaké aktivní intervence osoby oprávněné, nebo vlastníka oprávněného pozemku, určující způsob, jakým nemůže být již ze své podstaty věc využívána, protože na základě fyzikálních zákonů a vlastností by to představovalo významné omezení sousedních vlastnických práv.

Za služebnosti zákonné lze nesporně považovat vztahy vycházející ze zákonné úpravy vlastnického práva a možností jeho výkonu, včetně možného

---

<sup>173</sup> ROUČEK, František. Komentář k § 479 OZO. In: ROUČEK, František et al. op. cit. sub. 29, s. 828.

<sup>174</sup> Blíže k zákonným služebnostem viz kapitola 4.4.5 Vznik služebností ze zákona.

<sup>175</sup> Čl. 639 Codice civile: „*Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires.*“ [online] [cit. 5. 6. 2021]. Dostupné z: <https://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>.

zasahování vůči sousedním a blízkým vlastníkům pozemků; typově se jedná o práva umožňující například vstup na cizí pozemek za účelem opravy zdi přiléhajících k pozemku, sběr plodů spadlých na cizí pozemek apod.<sup>176</sup> Nabízí se otázka, zda lze ve vztazích sice blízkých, ale originálně nepatřících mezi služebnosti, shledat vliv a intervenci veřejného práva, nebo zda jsou integrální součástí práva soukromého. V tomto směru je možné vyjít z Ulpianovy definice a pojetí rozdělení práva veřejného a práva soukromého.

Náležela tedy oprávnění shrnovaná pod pojem zákonné služebnosti primárně k zájmové sféře státu a obce římské, nebo do výsostné sféry každého subjektu práva? Z obsahu zákonných služebností určitě neplynul žádný primární zájem státu, neboť funkce těchto vztahů sloužila především samotné existenci vlastnického práva, čímž umožnila využití vlastnictví v jeho plné formě jako právní panství nad věcí. Zároveň byl v daných vztazích zachován základní soukromoprávní princip – princip rovnosti – a to právě reciprocitou daných zákonných služebností, tedy každý měl možnost za objektivních podmínek působit ve směru, který zákonné služebnosti umožňovaly. Zákonné služebnosti byly pojímány recipročně, v objektivním smyslu jako rovné vztahy mezi subjekty, a současně stav služebného a panujícího pozemku byl již vztahem právním, leč nerovným jen v subjektivním smyslu, naopak klasické služebnosti byly nerovné v právech a oprávněních i v objektivním smyslu práva.<sup>177</sup>

Kategorie zákonných služebností, které se vymykají charakteristice služebností, jakožto soukromoprávnímu zatížení, představují v současné době spíše veřejnoprávní omezení vlastníka služebné věci.<sup>178</sup> Obdobně je úprava služebností částečně překrývána a vytlačována úpravou veřejnoprávní v německé právní úpravě. Veřejnoprávní úprava sice slouží stejnému účelu, kterého lze dosáhnout i institutem služebností, leč praktický rozdíl spočívá v tom, že touto veřejnoprávní úpravou nejsou zakládána například žádná subjektivní práva

---

<sup>176</sup> Sběr přepadlých plodů byl Římany vnímán jako součást práv a povinností ze samotného vlastnického práva a vůbec jej nezahrnovali pod *servitutes*. Sběr byl navíc vynutitelný na základě *actione de glande legenda*. Cf. Plinius Starší (Gaius Plinius Secundus) *Naturalis historia*, 16, 15.: „*Glande opes nunc quoque multarum gentium etiam pace gaudentium constant. nec non et inopia frugum arefactis emolitur farina spissaturque in panis usum; quin et hodieque per Hispanias secundis mensis glans inseritur. dulcior eadem in cinere tosta. cautum est praeterea lege XII tabularum, ut glandem in alienum fundum procidentem liceret colligere.*“ [online] [cit. 5. 6. 2021]. Dostupné z: <http://penelope.uchicago.edu/holland/index.html>.

<sup>177</sup> ŠEJDL, Jan. Římskoprávní kořeny služebností ve vědě a soudní praxi současnosti [online]. In: VOJÁČEK, Ladislav, Pavel SALÁK a Jiří VALDHANS. *Dny práva 2013*. Brno: Masarykova univerzita, 2014, s. 253–291. IBSN 978-80-210-6814-8. [cit. 16. 8. 2021] Dostupné z: [https://www.law.muni.cz/sborniky/dny\\_prava\\_2013/07\\_Soudy\\_a\\_soudnictvi\\_v\\_historickem\\_kontextu.pdf](https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2013/07_Soudy_a_soudnictvi_v_historickem_kontextu.pdf).

<sup>178</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 82, s. 724.

sousedovi, naopak jsou právním základem pro zakročení ze strany určeného úřadu.<sup>179</sup>

## 2.4.6 Dělení služebností v zahraničních úpravách

Významným inspiračním zdrojem občanského zákoníku byl rakouský, německý, francouzský a italský zákoník.<sup>180</sup> Český právní řád, ne zcela plynule, navazuje na rakouskou právní úpravu a služebnosti dělí na pozemkové a osobní. Na rozdíl od ABG (§ 473) však občanský zákoník neobsahuje výkladové ustanovení, které by takové rozdělení služebností přímo deklarovalo, ale uvedené dělení plyne přímo z textu zákona. Z důvodu absence ustanovení pojednávajícím o rozdělení služebností je pro posouzení toho, jaká služebnost je pozemková, a naopak jaká je osobní, podstatné typové vymezení a výčet jednotlivých služebností v textu zákona, které jsou rozděleny do čtvrtého pododdílu nazvaném „některé pozemkové služebnosti“ a následujícího pododdílu, který je však nazván nikoliv osobní služebnosti, ale uveden je pojem užívací právo.<sup>181</sup> Jak již bylo zmíněno, tato celkem nelogická struktura textu zákona nemění ničeho na tom, že práva v něm uvedená jako právo užívací, požívací a právo bytu jsou služebnostmi podle občanského zákoníku, a to navíc služebnostmi osobními, ač tento termín tyto zákonem zmíněné typy v textu neobsahují. Termín osobních služebností se v textu zákona vyskytuje, a to v rámci obecných ustanovení o služebnostech<sup>182</sup>, a ač není samostatně legislativně vymezen, což je poměrně nešťastným řešením, je možné tento „problém“ překlenout a pojem osobní služebnosti definovat v souladu se soukromoprávní teorií, případně i se zohledněním jeho římskoprávního pojetí a historického vývoje.

### 2.4.6.1 Všeobecný občanský zákoník rakouský

Předně je nutné se zmínit o rakouském právním řádu, odvíjejícím se od ustanovení ABGB, kde je již v úvodu hlavy věnované služebnostem uvedeno, že *„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.“*<sup>183</sup> Na první pohled se můžeme domnívat,

<sup>179</sup> BREHM, Wolfgang a Christian BERGER, op. cit. sub. 61, s. 332.

<sup>180</sup> ELIÁŠ, Karel et al. op. cit. sub. 84, s. 47.

<sup>181</sup> V rámci příprav občanského zákoníku byl pátý pododdíl původně nazván „některé osobní služebnosti“.

<sup>182</sup> Cf. § 1265 odst. 2 OZ.

<sup>183</sup> Ustanovení § 472 ABGB: *„Durch das Recht der Dienstbarkeit wird ein Eigenthümer verbunden, zum Vortheile eines Andern in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu*

že předmětné ustanovení směřuje víceméně na osobní služebnosti, protože má-li být někdo zavázán ve prospěch druhého (*zum Vortheile eines Andern*), nestojí na druhé straně primárně pozemek, nýbrž osoba, což je jistě vlastní osobním služebnostem. Ustanovení § 473 ABGB však zmíněnou definici doplňuje a služebnosti dále dělí tak, že „*Je-li právo služebnosti spojeno s držbou pozemku, aby se mohlo prospěšněji nebo pohodlněji užívat, vzniká pozemková služebnost; jinak je služebnost osobní.*“<sup>184</sup> Ze spojení těchto ustanovení zákona lze celkem jednoznačně dospět k závěru, že pozemkové služebnosti jsou speciálním institutem a nejsou-li splněny podmínky kladené na pozemkovou služebnost pro služebnost pozemkovou, jedná se o služebnost osobní.

Zákonem je řešen i další institut známý již právu římskému, a to nepravidelné služebnosti: „*Služebnosti, které o sobě jsou služebnostmi pozemkovými, mohou se však povoliti také jen osobě nebo výhody, které řádným způsobem jsou služebnostmi, pouze do odvolání. Nemá se však za to, že jsou to odchylky od povahy služebnosti; kdo je tvrdí, tomu náleží dokazování.*“<sup>185</sup>

V rámci dalších ustanovení se již zákon poměrně důsledně soustředí na samotný termín služebnosti v tom smyslu, že je-li stanoveno nějaké pravidlo pro pozemkové služebnosti, je tak činěno velice konkrétně, a naopak obecně uvozená pravidla se vztahují na oba druhy služebností, tj. jak na osobní, tak i pozemkové. Spíše zajímavým úkazem, s ohledem na výše uvedené, je systematika jednotlivých typů pozemkových a osobních služebností v zákoně, když ty pozemkové, pojímané právě jako speciální, jsou zařazeny až za úpravu jednotlivých služebností osobních.

#### 2.4.6.2 Německý občanský zákoník

Samotná německá literatura pak poukazuje na proměnlivost právní úpravy služebností a snahu přizpůsobit právní úpravu služebností současným potřebám společnosti. Německá právní úprava<sup>186</sup> zná i služebnosti soutěžně-právního

---

*unterlassen. Es ist ein dingliches, gegen jeden Besitzer der dienstbaren Sache wirksames Recht.*“ [online] [cit. 5. 6. 2021]. Dostupné z: <https://www.jusline.at/gesetz/abgb>.

<sup>184</sup> Ustanovení § 473 ABGB: „*Wird das Recht der Dienstbarkeit mit dem Besitze eines Grundstückes zu dessen vortheilhafteren oder bequemerem Benützung verknüpft; so entsteht eine Grunddienstbarkeit; außer dem ist die Dienstbarkeit persönlich.*“ [online] [cit. 5. 6. 2021]. Dostupné z: <https://www.jusline.at/gesetz/abgb>.

<sup>185</sup> Ustanovení § 479 ABGB: „*Es können aber auch Dienstbarkeiten, welche an sich Grunddienstbarkeiten sind, der Person allein; oder, es können Begünstigungen, die ordentlicher Weise Servituten sind, nur bloß auf Widerruf zugestanden werden. Die Abweichungen von der Natur einer Servitut werden jedoch nicht vermuthet; wer sie behauptet, dem liegt der Beweis ob.*“ [online] [cit. 5. 6. 2021]. Dostupné z: <https://www.jusline.at/gesetz/abgb>.

<sup>186</sup> Německý občanský zákoník z roku 1896, účinný od 1. 1. 1900.



obsahu, jako zákaz distribuce nebo práva na odběr energie. Poživatí právo může být zřízeno v německém pojetí i k majetku. Naopak pozemkové a omezené osobní služebnosti lze zřídit jen k pozemkům a pozemkovým právům a rozlišují se prostřednictvím osoby oprávněné, protože pozemková služebnost svědčí všem vlastníkům určitého pozemku zatíženého touto služebností jako věcné právo nebo „subjektivní věcné právo“.

Stejně jako česká právní úprava i ta německá pracuje s pojmy služebného a panujícího pozemku. Podle § 96 BGB je pozemková služebnost zatěžující služební pozemek významnou součástí panujícího pozemku; práva pojící se s vlastnictvím pozemku jsou součástí pozemku,<sup>187</sup> a sdílí tak právní osud pozemku.<sup>188</sup>

Německý občanský zákoník jednotlivě neupravuje druhy pozemkových služebností, jen obecně normuje jejich přípustný obsah.<sup>189</sup> Omezené osobní služebnosti překlenují úpravu pozemkových služebností a pořivatího práva. S pozemkovými služebnostmi mají totožný obsah, tj. užívání v jednotlivých vztazích, zatímco spojení s určitou osobou je společným aspektem s právem pořivatím.<sup>190</sup> Zásadním rozdílem mezi pozemkovými a omezenými osobními služebnostmi je to, že oprávnění, které je založené pozemkovou služebností, náleží každému vlastníku panujícího pozemku, zatímco u oprávnění z omezené osobní služebnosti přísluší jen konkrétně určené osobě. Omezené osobní služebnosti nejsou navíc děditelné a přenositelné.<sup>191</sup> Poživatí právo je možné podle § 1068 BGB zřídit i k právům, jako k pohledávce, hypotéce nebo k podílu na zisku akcionáře. Nejčastěji se pořivatí právo zřizuje k pozemku<sup>192</sup> a na návrh se zapisuje do pozemkové knihy.<sup>193</sup> V posledních letech nabývá na významu i zřízení pořivatího práva k podílu na společnosti. Pokud je pořivatí právo zřízeno k pronajatému pozemku, výnosy z takového pronájmu náleží pořivateli.<sup>194</sup>

---

<sup>187</sup> BREHM, Wolfgang a Christian BERGER, op. cit. sub. 61, s. 328.

<sup>188</sup> STÜRNER, Rolf. In: SOERGEL, H. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6. Sachenrecht (§§ 854-1296)*. Zwölfte neubearbeitete Auflage. Stuttgart, Berlin, Köln: Verlag W. Kohlhammer, 1990, ISBN 978-3-17-015797-2, s. 1107.

<sup>189</sup> BAUR, Fritz. *Lehrbuch des Sachenrechts*. 15., neubearb. Aufl. München: C.H.Beck, 1989. 706 s. ISBN 3-406-34405-4, s. 298.

<sup>190</sup> *Ibid.*, s. 303.

<sup>191</sup> BREHM, Wolfgang a Christian BERGER, op. cit. sub. 61, s. 340.

<sup>192</sup> *Ibid.*, s. 346.

<sup>193</sup> SCHULZE, Reiner, ed. et al. *Bürgerliches Gesetzbuch: kommentiertes Vertrags- und Prozessformularbuch*. 1. Aufl. Baden-Baden: Nomos, 2011. 2520 s. Gesetzesformulare. ISBN 978-3-8329-5731-5, s. 1736.

<sup>194</sup> BREHM, Wolfgang a Christian BERGER, op. cit. sub. 61, s. 346.

### 2.4.6.3 Italský občanský zákoník

Právní úprava služebností je na území Itálie obsažena v platném a účinném občanském zákoníku z roku 1942, Codice civile<sup>195</sup>, v rámci třetí knihy pojednávající o věcných právech, i když samotný název této třetí knihy je nazván právo vlastnické.<sup>196</sup> Šestý titul třetí knihy „*delle servitù prediali*“ obsahuje současnou úpravu služebností. Titul je uvozen určitou definicí služebností, která je právem k nemovitému majetku, které je příslušenstvím nemovitého majetku a zatěžuje kus cizího nemovitého majetku.<sup>197</sup>

Současné italské právo staví na obecném vymezení a charakteristice služebností a konkrétnum ponechává zcela na vůli stran konkrétního právního vztahu, které vycházejí z charakteristiky pozemků jako základních elementů jednotlivých služebností. Služebnost tak italské právo zjednodušeně definuje jako jakékoliv zatížení pozemku ve prospěch pozemku jiného. Tato poměrně široká definice je tak schopna do sebe zahrnout nejen původní druhy a typy služebností, ale i práva nová, která nebyla například známa právu římskému. Z uvedeného vyplývá, že stanoviska, na základě kterých bylo přistupováno k služebnostem z pohledu římského práva, jsou v určitém rozsahu dosti protichůdná oproti těm, ze kterých vychází současné italské právo. Tento inverzní přístup současného italského práva k základnímu vymezení služebností má i další důsledky.

Ač bylo výše napsáno, že základem současného pojetí služebností je jejich obecné vymezení, tak v dalších ustanoveních Codice civile<sup>198</sup> se dané tvrzení může zdát jako dosti protichůdné, když z vybraných ustanovení se jeví,

---

<sup>195</sup> Codice civile. [online] Dostupné z: <https://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>.

<sup>196</sup> „*Libro terzo. Della proprietà.*“

<sup>197</sup> Čl. 1027 Codice civile – Contenuto del diritto: „*La servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario.*“ [online] [cit. 12. 10. 2021]. Dostupné z: <https://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>

<sup>198</sup> Cf., čl. 1033 Codice civile – Obbligo di dare passaggio alle acque: „*Il proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle acque di ogni specie che si vogliono condurre da parte di chi ha, anche solo temporaneamente, il diritto di utilizzarle per i bisogni della vita o per usi agrari o industriali. Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti.*“ a dále Cf., Čl. 1051 Codice civile – Passaggio coattivo: „*Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto (1032) di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo. Il passaggio si deve stabilire (1350) in quella parte in cui l'accesso alla via pubblica e più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito. Esso può essere stabilito anche mediante sottopassaggio, qualora ciò sia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente. Le stesse disposizioni si applicano nel caso in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno ai fini suddetti di ampliarlo per il transito dei veicoli anche a trazione meccanica. Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti.*“ [online] [cit. 12. 10. 2021]. Dostupné z: <https://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>.

že by italské právo mohlo spíše stát na jednotlivých služebnostech, a nikoliv na jejich obecném vymezení. Tento závěr by však byl zcela mylný, protože i když právo služebností svým základem stojí na obecné definici institutu jako základního determinantu, nelze se současně zprostit od určení konkrétních práv a zejména od stanovení pravidel regulující specifické služebnosti. V italském právu lze vysledovat určitou hranici mezi služebnostmi, u kterých si lze vystačit s jejich obecnou definicí a takovými, kde již nikoliv.<sup>199</sup>

V současnosti je možné shledat odlišné vnímání a souvislosti s obsahem kategorie služebností oproti právu římskému. Služebnosti jsou totiž vztaženy i na práva, která by v římském právu byla chápána více jako sousedské vztahy a práva bez spojitosti na služebnosti.<sup>200</sup> Taková práva vznikají *coattivamente*,<sup>201</sup> tj. v součinnosti s veřejnou mocí v exaktně definované situaci, kdy služebnost zatěžující pozemek vznikne i bez aktivního svolení, nebo jeho spolupráce s vlastníkem služebného pozemku.<sup>202</sup> Předmětná situace byla poměrně cizí služebnostem podle práva římského právě z důvodu, že srovnatelné vztahy se realizovaly mimo rámec institutu služebností. Podobnou, výjimečnou situaci znalo římské právo ve formě *ius itineris ad sepulchrum*, kdy toto právo bylo vymožitelné pozůstalými i proti vůli vlastníka okolního pozemku.<sup>203</sup> Současné

---

<sup>199</sup> ŠEJDL, Jan, op. cit. sub. 177, s. 262-263.

<sup>200</sup> Cf. HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. oprav. vyd. V Praze: Nakladatelství J. Otto, 1910. 1248 s., s. 314.

<sup>201</sup> Čl. 1031 Codice civile - Costituzione delle servitù: „*Le servitù prediali possono essere costituite coattivamente (853, 1032 eseguenti) o volontariamente (1058 e seguenti). Possono anche essere costituite per usucapione o per destinazione del padre di famiglia (1061 e seguente).*“ [online] [cit. 12. 10. 2021]. Dostupné z: <https://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>.

<sup>202</sup> Cf. čl. 1032 Codice civile - Modi di costituzione: „*Quando, in forza di legge, il proprietario di un fondo ha diritto di ottenere da parte del proprietario di un altro fondo la costituzione di una servitù, questa, in mancanza di contratto, e costituita con sentenza (2908, 2643 n. 14, 2932). Può anche essere costituita con atto dell'autorità amministrativa nei casi specialmente determinati dalla legge (853 e seguenti).*“ [online] [cit. 12. 10. 2021]. Dostupné z: <https://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>.

<sup>203</sup> Cf. Dig. 8.1.14.1.: „*Servitus itineris ad sepulchrum privati iuris manet et ideo remitti domino fundi servientis potest: et adquiri etiam post religionem sepulchri haec servitus potest.*“ (Služebnost přístupu ke hrobu zůstává soukromým právem, a proti jí lze vrátit vlastníkovu služebného pozemku; služebnost je možné nabýt i po zasvěcení hrobu.) a dále cf. Dig. 11.7.12pr.: „*Si quis sepulchrum habeat, viam autem ad sepulchrum non habeat et a vicino ire prohibeatur, imperator antoninus cum patre rescripsit iter ad sepulchrum peti precario et concedi solere, ut quotiens non debetur, impetretur ab eo, qui fundum adiunctum habeat. non tamen hoc rescriptum, quod impetrandi dat facultatem, etiam actionem civilem inducit, sed extra ordinem interpelletur praeses et iam compellere debet iusto pretio iter ei praestari, ita tamen, ut iudex etiam de opportunitate loci prospiciat, ne vicinus magnum patiatur detrimentum.*“ (Pokud má někdo hrob, ale nemá cesty k hrobu a soused mu zakazuje průchod, císař Antonius a jeho otec reskriptem potvrdili, že si může žádat průchodu z titulu výprosy, který mu může být přiznán; jako již vícekrát není toto dovoleno, žádá se od toho, kdo má vedlejší pozemek. Nicméně tento reskript, který poskytuje možnost žádat si, však nedává civilní žaloby, ale mimořádné dožádání. Předseda provincie může oproti spravedlivé úplatě průchod přiznat, pokud by pak soused neutrpěl větší

italské právo naopak uvádí několikéré případy vynucení služebnosti, což ač se nejedná o totéž, mělo souvislost i s institutem zákonných služebností.

Služebnosti vznikající *coattivamente* není možné, natož vhodné, zaměňovat s veřejnoprávními služebnostmi, které jsou sice v rámci systematiky zákona zařazeny ve stejné kapitole,<sup>204</sup> ale obsahově jsou podstatně užší skupinou, než *coattivamente*.

Tento typ tzv. nutných služebností se věnuje dvěma dílčím problémům, a to tzv. nezbytné cestě<sup>205</sup> a dále problematice vedení vod mezi pozemky, či z jednoho na druhý. Služebnosti *coattivamente* v podobě služebnosti cesty vznikají bez souhlasu vlastníka na základě rozhodnutí soudu, či jiného k tomuto určenému orgánu. U problematiky související s vedením vod je právní úprava variabilnější, a to i s ohledem na různá technická řešení, která se nabízejí k vyřešení konkrétního faktického problému. Samotný italský občanský zákoník uvádí několik řešení a jednotlivých problémů ohledně nutných služebností týkajících se vod<sup>206</sup>, kdy v obecné rovině se jedná o případy zajištění přístupu, nebo jiného zdroje vody pro řádné užívání pozemku. Jak bylo již uvedeno, tak se dále pod nutnými služebnostmi vyskytují i buď zcela, nebo částečně veřejnoprávní služebnosti.<sup>207</sup>

Jednotlivé služebnosti italský občanský zákoník relativně podrobně popisuje a definuje přesná pravidla a práva, která přísluší té či oné straně právního vztahu vztahující se k dané služebnosti. Pokud služebnosti mají svou konkrétní a přesnou právní úpravu, navíc je možné je do jejich druhu a specificity zároveň označit a považovat za výjimku od všeobecně propagovaného názoru, že italské právo obsahuje obecnou definici služebností, pak je nezbytné si položit otázku, proč právě na tyto služebnosti dopadá taková výjimka, jaký je její účel a proč vůbec je takový přístup k předmětným právům. Zásadní důvod tohoto odlišného přístupu spočívá ve způsobu vzniku služebností, který je daný tím,

---

škody, jak soudce s ohledem na místo posoudí.) [online] [cit. 12. 10. 2021]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Corpus/digest.htm>.

<sup>204</sup> Cf. Codice civile, sezione V, Dell'elettrodotta coattivo e del passaggio coattivo di linee teleferiche. „Art. 1056 Passaggio di condutture elettriche Ogni proprietario è tenuto (2908) a dare passaggio per i suoi fondi alle condutture elettriche, in conformità delle leggi in materia.“ [online] [cit. 12. 10. 2021]. Dostupné z: <https://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>.

<sup>205</sup> Cf. čl. 1057 Codice civile - Passaggio di vie funicolari; § 917 BGB; § 1029 OZ; HILLMER, Theodor. *Der Notweg nach römischem Recht und seine Weiterentwicklung im gemeinen Recht und dem Bürgerlichen Gesetzbuch: Inaugural-Dissertation ...* Borna-Leipzig: Druck von Robert Noske, 1904. 86 s.

<sup>206</sup> Cf. čl. 1033, 1047, 1049 Codice civile.

<sup>207</sup> Cf. čl. 1056-1057 Codice civile.

že mu nepředchází žádné soukromé konání dvou vlastníků ohledně uzavření dohody o vzniku služebnosti s vymezením obsahu, hranic a jiných nezbytných náležitostí daného právního vztahu; tuto úlohu přebírá právní norma, která musí určit konkrétní právní rámec týkající se obsahu a rozsahu služebnosti. Osoba rozhodující o vzniku a podobě takovéto nutné služebnosti je limitována zněním zákona, který jí navíc poskytuje návod, kterého se musí držet a nemůže vybočit z jeho rámce, oproti postavení vlastníka, který si vše dohodne s ostatními vlastníky pozemků podle své vůle a nejsou výrazněji limitováni zákonem. Existence typologie a specifity služebností v právu italském je dána tím, že bez shody vůle obou vlastníků pozemku v rámci vzniku určité jednotlivé služebnosti, je nezbytné určit základní a funkční rámce, jimiž se všichni zainteresovaní musí řídit a primárně mají sloužit k ochraně služebného pozemku, navíc i k ochraně všech ostatních osob zúčastněných na služebnosti.<sup>208</sup>

Ostatní služebnosti v občanském italském zákoníku představují služebnosti podobné již klasickým římským služebnostem, u kterých je základním předpokladem souhlas vlastníků pozemků se vznikem služebností. Zásah veřejné moci je v těchto případech omezen jen na určení pravidel způsobu vzniku, ochrany, obecného výkonu a zániku služebnosti, aniž by zákoník určoval jednotlivé typy služebností; tedy až na výjimku v hlavě VIII. pojednávající o určitých pravidlech týkajících se některých vodních služebností.<sup>209</sup> Dále je tak ponecháno zcela na jednotlivých stranách, vlastnících pozemků, aby si sami určili pravidla a vymezili limity, kterými se budou řídit.

#### **2.4.6.4 Francouzský občanský zákoník**

Obdobně jako v právu italském je k pojetí služebnosti přistupováno i právem francouzským, jak vyplývá z Code civil<sup>210</sup>, leč lze najít určité rozdíly a posuny mezi jednotlivými právními řády. Code civil je navíc z historického hlediska<sup>211</sup> mnohem starší než Codice civile a byl inspiračním zdrojem soukromoprávní úpravy nejen pro italskou právní úpravu. Blízkost obou právních řádů navíc posiluje to, že základním východiskem pro ně bylo právo římské a později právo zčásti germánské a v určitém směru i společné vlivy.

---

<sup>208</sup> ŠEJDL, Jan, op. cit. sub. 177, s. 263-264.

<sup>209</sup> Codice civile, capo VIII, Di alcune servitù in materia di acque, sezione I, Della servitù di presa o di derivazione di acqua; sezione II, Della servitù degli scoli e degli avanzi di acqua.

<sup>210</sup> Zákoník vyhlášený 21. 3. 1904, známý také pod názvem Code Napoléon.

<sup>211</sup> Většina ustanovení Code civil je navíc stále v jejich původní podobě, tj. stejně jako před dvě stě lety, kdy byl zákoník přijat.

Druhá kniha francouzského občanského zákoníku se skládá ze čtyř titulů a poslední dva tituly jsou věnovány služebnostem v širokém smyslu slova.<sup>212</sup> Obdobně jako v Codice Civile zákoník nejprve upravuje *usufruktus*, dále právo užívací a právo bytu, kdy uvedené je obsahem třetího titulu.<sup>213</sup> O pozemkových služebnostech pak pojednává titul čtvrtý.<sup>214</sup>

Již samotné tituly a jejich názvy vypovídají o tom, že francouzské právo přistupuje k služebnostem podobně jako římské klasické právo, neboť pod termínem služebnosti zahrnuje jen služebnosti pozemkové, a ostatní práva – osobní služebnosti stojí stranou jako samostatná kategorie zvláštních práv stojících mimo služebnosti.

Nelze však konstatovat, že by francouzské právo neznalo termín *servitude personnelle*. Ač se nejedná o zákonný termín, jeho úloha ve francouzském právu není bezvýznamná, a jeho těžiště spočívá zásadně v právní historii, kdy jeho úloha jako součást platného práva určitým způsobem završuje revoluční dobu a končí sepsáním občanského zákoníku.<sup>215</sup> V předrevoluční době byly osobní služebnosti právu relativně dobře známy, neboť byly, na rozdíl od práva římského, odrazem středověké společnosti a pro ni typických feudálních vztahů představujících jednu ze stěžejních forem vztahu k nemovitým věcem. Právě osobní služebnosti, reálná břemena nebo různé podoby rent zatěžujících pozemkový majetek, představovaly v tehdejší době jeden z podstatných objektů zájmu. Ač se osobní služebnosti svým obsahem a působností lišily od osobních služebností podle justiniánského práva, v revoluční době je neminula kritika například pro jejich bezplatnost,<sup>216</sup> a záhy tak byly zcela zrušeny.<sup>217</sup>

---

<sup>212</sup> Přeložíme-li volně do češtiny francouzský název *les services fonciers – o služebnostech nebo pozemkových právech*, je zřetelné, že francouzské právo ve čtvrtém titulu upravuje a pod termín *servitude* zahrnuje i taková práva, která nebyla jeho součástí v římském právu a zároveň nejsou jeho součástí v právu italském ve smyslu italského práva v této části práce popsané.

<sup>213</sup> Code civil, titre III, De l'usufruit, de l'usage et de l'habitation.

<sup>214</sup> Code civil, titre IV, Des servitudes ou services fonciers.

<sup>215</sup> MEILLER, Éric. *La notion de servitude*. Paris: LGDJ Lextenso Éd., 2012. XVII, 644 s. Bibliothèque de droit privé; 533. ISBN 978-2-275-03811-7, s. 281 a násl.

<sup>216</sup> Cf. MERLIN, Philippe Antoine. *Suite du rapport fait à l'Assemblée nationale au nom du Comité de féodalité, le 8 février 1790*. Paris, Baudoin, 1790, 79 s.

<sup>217</sup> Zrušení proběhlo na základě Décrets des 4, 6, 7, 8 et 11 août 1789 Article 1 „*L'Assemblée nationale détruit entièrement le régime féodal. Elle décrète que, dans les droits et les devoirs tant féodaux que censuels, ceux qui tiennent à la main-morte réelle ou personnelle, et à la servitude personnelle, et ceux qui les représentent, sont abolis sans indemnité ; et tous les autres sont déclarés rachetables, et le prix et le mode de rachat seront fixés par l'Assemblée nationale. Ceux desdits droits qui ne sont points supprimés par ce décret continueront néanmoins d'être perçus jusqu'au remboursement.*“ [online] [cit. 30. 10. 2021]. Dostupné z: [https://fr.wikipedia.org/wiki/D%C3%A9crets\\_des\\_4,\\_6,\\_7,\\_8\\_et\\_11\\_ao%C3%BBt\\_1789](https://fr.wikipedia.org/wiki/D%C3%A9crets_des_4,_6,_7,_8_et_11_ao%C3%BBt_1789).

Pozdější úvahy v rámci přípravy občanského zákoníku pak byly spíše teoretického charakteru a zabývaly se tím, zda je možné a potřebné slučovat osobní a pozemkové služebnosti, neboť tehdejší právníci vyzdvihovali nejvíce osobní rozsah *usufruktu* a jemu příbuzných práv. Období konce království a revoluční doby přineslo mimořádné množství bibliografie věnované problematice pozemkových práv ve smyslu pozemkových rent, reálných břemen a osobních služebností, v menším rozsahu i pozemkových služebností.<sup>218</sup> Právníci tak do občanského zákoníku termín osobních služebností nezařadili a lze se domnívat, že tomu tak bylo i z důvodů jeho minulosti, a nechtěli tak v porevoluční době vzbuzovat určité emoce připomínající předchozí období francouzských dějin.

Ač by se mohlo z výše uvedeného jevit, že francouzské pojetí služebností zahrnuje jen služebnosti pozemkové, není tomu tak, neboť termín služebností je podstatným způsobem rozšířen, i když jiným způsobem, než tomu bylo v justiniánských kompilacích. Ač jsou v úvodním titulu zákona zmíněny termíny *les servitudes* a *les services fonciers*, následující text pracuje pouze s *les servitudes* a samotný termín *les services fonciers* je možné v textu zákona nalézt pouze na dvou místech,<sup>219</sup> a to navíc jen v kombinaci s termínem prvním. Proč tedy zákonodárce měl potřebu nazvat termínem *les services fonciers* celý úvod předmětného titulu, není zcela zřejmé, ale lze se domnívat, že důvodem je široké vymezení služebností ve francouzském právu, neboť v předmětném titulu zákona jsou zahrnuty vedle klasických pozemkových služebností i ostatní práva v podobě nám známých práv sousedských a zákonných služebností.

Zákonné služebnosti jsou pojímány jako práva vznikající zcela přirozeně a samostatně v důsledku přirozeného chodu věcí. Pod zákonné služebnosti tak spadá výhradně problematika přirozených toků, svodů a proudění především dešťové vody. Z praktického pohledu se jedná o případy, kdy voda stéká přirozeně z pozemků, které jsou výše položené na ty položené níže. Obsahem

---

<sup>218</sup> MEILLER, Éric, op. cit. sub. 215, s. 286-287.

<sup>219</sup> Čl. 543 Code civil, „On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre.“ Čl. 1437 „Toutes les fois qu'il est pris sur la communauté une somme, soit pour acquitter les dettes ou charges personnelles à l'un des époux, telles que le prix ou partie du prix d'un bien à lui propre ou le rachat des services fonciers, soit pour le recouvrement, la conservation ou l'amélioration de ses biens personnels, et généralement toutes les fois que l'un des deux époux a tiré un profit personnel des biens de la communauté, il en doit la écompense.“ [online] [cit. 30. 10. 2021]. Dostupné z: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006070721/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/).

zákoně služebnosti je povinnost a nutnost vlastníka pozemku níže položeného, aby strpěl přítok vody z výše položeného pozemku.<sup>220</sup>

Obdobně jako právo italské, zná i to francouzské zvláštní kategorii, tzv. nutných služebností vznikajících bez vzájemného konsensu stran, ale nejedná se o služebnosti veřejné, neboť právo – omezení je v zájmu soukromé osoby, např. rozhrady u pozemků, správa a pravidla u zdí a příkopů<sup>221</sup>, práva týkající se výhledu<sup>222</sup>, svodů vody<sup>223</sup> a nezbytné cesty<sup>224</sup>; zájem veřejného práva je až druhořadý. Francouzským právním řádem jsou výše uvedená práva označena jako služebnosti zavedené zákonem, které nevznikají z povahy místa (srov. přirozený odtok vody), ale na základě skutečností předpokládaných zákonem a zároveň se nejedná o skutečnosti, které by byly přirozenou vlastností a nezbytnou součástí pozemku. Asi vhodnější by bylo pro popsání práva označení práva sousedská, tedy až na nezbytnou cestu. Na druhou stranu u pozemkových práv je částečně upozaděna skutečnost, že často lze vznik práv a povinností vázat nikoli na podstatu pozemku, ale i na důvod a kompozici stavby nacházející se na pozemku.

*Les services fonciers* tak prezentují rozšíření pozemkových práv takovým způsobem, že kromě klasických služebností je možné pod pojem služebnosti zahrnout i veškerá práva obsažená ve čtvrtém titulu zákona, avšak je nutné zdůraznit, že tím není naznačena žádná pojmová blízkost mezi služebnostmi a osobními služebnostmi ve smyslu justiniánského práva. Za zmínku stojí dále fakt, že například belgický občanský zákoník vychází z původního textu Code civil a představuje spíše jen jeho lokální modifikaci.

## 2.5 Předmět služebnosti

V kontextu shora uvedených skutečností je nutné se zabývat i samotným předmětem služebnosti, tj. služebnou věcí, když koncepce současného zákona doznala v tomto směru zásadních změn. Jak již bylo uvedeno, předmětem služebnosti může být v souladu s § 1257 OZ jakákoli věc, na rozdíl od úpravy předchozí, kde mohlo věcné břemeno zatížit jen věc nemovitou. Zákonodárcem provedené dílčí úpravy i tak nesporně navazují na jistou historickou tradici, jako je tomu v intenci vlastníkovy služebnosti, kde může být podle zákona předmětem

---

<sup>220</sup> Čl. 640 Code civil.

<sup>221</sup> Čl. 653 Code civil.

<sup>222</sup> Čl. 675 Code civil.

<sup>223</sup> Čl. 681 Code civil.

<sup>224</sup> Čl. 682 Code civil.



pouze pozemek. Další množina omezení pak vychází i z účelu služebnosti a sleduje povahu zatížitelné věci, jako je tomu v případě zátěže lesního pozemku, který není možné zatížit každou služebností, a navíc služebnost k němu nelze vydržet. Občanský zákoník se odklání též od římskoprávní zásady *neminem res sua servit*<sup>225</sup> a výslovně upravuje institut tzv. vlastníkovy služebnosti (viz kapitola 2.2 Vlastníková služebnost). Reflexí popření této zásady je v konečném důsledku i znění § 1301 OZ – spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká (viz kapitola 6 Zánik služebností).

Služebnou věcí bude i věc movitá, případně věc hromadná. V kontextu znění občanského zákoníku lze dřívější zásadu „pozemek slouží pozemku“ vyložit tak, že věc slouží věci. V tomto smyslu je možné připustit, že nemovitost bude sloužit movité věci a naopak, že movitá věc bude služebnou věcí k věci nemovité, nebo že movitá věc bude sloužit věci movité.<sup>226</sup> U kategorie osobních služebností se jeví jako logická možnost zatížit vozidlo například služebností užívání.

V občanském zákoníku je navíc kategoricky stanoveno, že cenný papír je věcí movitou, a tak lze připustit, že i cenný papír lze zatížit osobní služebností, kdy s ohledem na povahu cenného papíru lze uvažovat primárně o právu požívání. Občanský zákoník totiž zdánlivě umožňuje do cenného papíru vtělit jakékoliv subjektivní právo. Práva, která smí být vtělena do listiny, však mají určité zákonné limity, tj. některá práva jsou zákonem přímo vyloučena.<sup>227</sup> Smluvní autonomie se navíc může projevit jen ve vztahu k relativním subjektivním právům, neboť jedním z limitů je i zákaz vložit do cenného papíru právo absolutní povahy; inkorporovat do cenného papíru absolutní právo by vyžadovalo doslovnou úpravu v zákoně, aby si absolutní právo zachovalo povahu takového práva, tedy působilo vůči všem. Marek Radan tak dovozuje, že nelze vydat cenný papír obsahující oprávnění z věcného břemene, či vlastnické právo k pozemku.<sup>228</sup> Absence zákonného podkladu tedy neumožňuje vtělit do cenného papíru kupříkladu vlastnické, zástavní, předkupní či jiné věcné právo. Strany tímto

---

<sup>225</sup> Paul. Dig. 8. 2. 26.

<sup>226</sup> Cf. rozsudek Městského soudu v Praze 33 Ca 110/98: „Pro posuzování otázky, zda se právo odpovídající věcnému břemeni zapisuje do katastru nemovitostí, je rozhodující jen to, zda se v katastru nemovitostí eviduje nemovitost zatížená, ke které má věcné břemeno vzniknout, nikoli to, zda v katastru nemovitostí je evidována nemovitost, v jejíž prospěch se věcné břemeno zřizuje.“

<sup>227</sup> Cf. § 32 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>228</sup> MAREK, Radan. *Cenné papíry v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. 431 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-466-7, s. 3.

způsobem nemohou sjednat, že vlastníkem určité věci, zástavním věřitelem apod. je pouze oprávněný držitel konkrétní listiny; respektive, že se takové právo převádí výlučně s touto listinou a nelze je vykonat bez jejího předložení. Kogentnost úpravy, týkající se účinků vůči třetím osobám vyplývá z § 978 OZ. Věcně-právní cenné papíry lze vytvářet jen v systému pojmenovaných druhů cenných papírů, kdy jediným reprezentantem je v tomto směru prozatím zemědělský skladní list, který inkorporuje vlastnické a zástavní právo k zemědělským komoditám, umístěným v zemědělském veřejném skladu.<sup>229</sup>

Koncepce občanského zákoníku je konzistentní v pohledu na pohledávku. Kromě individuálně určených věcí může být služebnou věcí i věc genericky určená, jistina tzv. *ususfructus nominis*<sup>230</sup> a či zákonem výslovně neupravený *quasiususfructus bonorum*<sup>231</sup>. Občanský zákoník se tak nijak neodklání od římskému právu známý *quasiusus*, případně *quasiususfructus*.<sup>232</sup> V případě *quasiususfructus* má oprávněný právo na úrok z takové jistiny, která je obligačním právem, nicméně může být zatížena i služebností. V pozici služebné věci je pak právě ona jistina jako pohledávka vůči jinému subjektu, typicky bance.

Mezi služebnou věc může patřit i věc hromadná. I když koncepce občanského zákoníku již nevychází z definice podniku jako hromadné věci, jak tomu bylo dříve v obchodním zákoníku, a obchodní závod vymezuje jako podnikatelem organizovaný soubor jmění, nevylučuje to, že se i tak jedná o věc hromadnou, tudíž ji lze uvažovat jako případnou služebnou věc. Problematické se spíše jeví posouzení, jaké věci tvořící soubor jmění mohou být zatíženy. Ač zákon žádné konkrétní pravidlo v tomto směru nenabízí, lze s odkazem na § 10 OZ a z pozice samotného zástavního práva jako práva věcného k věci cizí vycházet z § 1347 OZ o zastavení hromadné věci. Je-li totiž zastavena věc hromadná, pak zástavní právo vázne i na jednotlivých věcech zástavce, které zástavě slouží a náležejí k ní. Na druhou stranu je však důležité podotknout, že obsah služebnosti nikdy nespočívá v právu na věc, či její hodnotu, ač tedy služebnost lpí na věci. Jak zástavní právo, tak i služebnost se vztahují na každou jednotlivou věc a neulpívají tak na hromadné věci jako abstraktním celku. S ohledem na výše nastíněnou analogii se nelze vyhnout ani aspektu úpravy zániku zástavního práva. Ač cílem služebnosti není nějaké zvýšení majetkové

---

<sup>229</sup> Zákon č. 307/2000 Sb., o zemědělských skladištních listech a zemědělských veřejných skladech a o změně některých souvisejících zákonů.

<sup>230</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK, op. cit. sub. 36, s. 196.

<sup>231</sup> Venon. Dig. 33. 2. 43.

<sup>232</sup> Cf. § 1295, 1296 OZ.

hodnoty oprávněné, neznamená to, že dispozice se služebností zatíženými věcmi ve své totalitě vytvářející hromadnou věc, bude bez dopadů do majetkové sféry na straně oprávněné osoby, případně vlastníka. Dojde-li k zcizení věci náležející do obchodního závodu, zmenší se nejen podstata služebné věci, ale zcizovatel navíc ani nezíská vlastnické právo k věci současně s tím, aby byla stále zatížena služebností.

U věcí, které mohou být služebnou věcí, je žádoucí zohlednit i jejich faktické vlastnosti. Římské právo při definování pozemkové služebnosti vycházelo z toho, že služební pozemek musí být užitečný pozemku panujícímu. U osobních služebností zase vycházelo z toho, že obsah osobní služebnosti vymezuje charakter služebné věci. Současná úprava konkrétní pravidlo o povaze služebného pozemku neobsahuje, leč z logiky věci je možné jeho povahu snadno dovodit. Stejně se k tomu zákon staví i v případě služebností osobních, až na právo poživací, kde zákon upravuje právo oprávněného na plody a užitky věci.

Vyjádření aspektu vlastnosti služebné věci je mnohem zřetelnější v úpravě zániku služebností, a to především v § 1299 odst. 1 OZ, kde má trvalá změna služebné věci za následek zánik služebnosti. Fakticky vzniklá ztráta vlastnosti služebné věci má z hlediska práva přednost před samotným právem. Příkladným je pak právo na vodu, protože i přes to, že při vyschnutí pramene přetrvává zápis této služebnosti, dochází nepochybně k faktickému zániku této služebnosti. Strany mají pak povinnost se v případě vědomosti o změně služebné věci vzájemně informovat a poskytnout si potřebnou součinnost. Občanský zákoník řeší i změnu poměrů nastalých po vzniku služebnosti, kde se navíc ne vždy jedná o změnu služebné věci, protože původ změny může spočívat i na straně oprávněného a povinného, nebo ve změně objektivního práva, či pravomocného rozhodnutí.

V souladu s § 1265 odst. 3 OZ lze jako zcizitelnou a zděditelnou zřídit služebnost i pro využití podzemního prostoru jiného vlastníka. Dané se tak odklání od koncepce uvedené v prvních dvou odstavcích předmětného ustanovení. Danou situaci je možné řešit i s použitím práva stavby zakotvující možnost mít nadzemní a podzemní stavbu na cizím pozemku (§ 1240 OZ). V úvahu přichází i zřízení služebnosti dobývání nevyhrazených nerostů. Služebnost určená pro užívání prostoru pod zemí může být zřízena jen jako zcizitelná a zděditelná. Občanský zákoník navíc v tomto směru nepojednává o typu služebnosti, ale konkrétně jen o služebné věci, ač lze namítat, zda se takto

prostor pod povrchem dá vůbec nazvat (myšleno v kontextu zásady *superficies solo cedit*). Připustit lze tak nejen zřízení osobní služebnosti ve prospěch konkrétní osoby, ale i zřízení služebnosti pozemkové ve prospěch vlastníka pozemku, například v podobě služebnosti podchodu.<sup>233</sup>

---

<sup>233</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1265. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 947.

### 3 OCHRANA PRÁV ZE SLUŽEBNOSTI

Předchozí právní úprava konkrétním ustanovení zákona přímo neřešila, jak se oprávněný z věcného břemene či osoby, kterým náleží oprávněná poctivá držba, domůžou svého práva, ani nestanovila konkrétní typy žalob k jeho bránění. Strany mohly využít obecně poskytované nástroje právní ochrany zakotvené v předchozím občanském zákoníku vycházející z § 4 až 6 ObčZ. Proti tomu, kdo právo poruší nebo ohrozí, se lze domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno jinak, je tímto orgánem soud.

Uvedeného postupu podle § 4 ObčZ mohlo být využito vždy při porušení či ohrožení práva odpovídajícímu věcnému břemenu. Využívány byly při ochraně práv z věcného břemene negatorní žaloby o zdržení se zásahů do tohoto práva, žaloby o plnění z věcného břemene, žaloby na vyklizení či splnění povinností, určovací žaloby, žaloby na zdržení se zásahů a další.

Zvláštní institut předběžné ochrany orgánem státní správy řešil § 5 ObčZ, kdy došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy. Ten může předběžně zásah zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Tím není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu.

Zákon tehdy vycházel z předpokladu, že orgány státní správy jsou obvykle lépe znalé místních poměrů a lépe v určitých případech zasáhnou a na rozdíl od soudu poskytnou dříve a účinněji ochranu. Rozhodnutí správní správy nebylo pro soudy právně závazné, protože právní ochrana byla pouze předběžná a orgány státní správy přímo nezkoumaly právní úpravy a neprováděly jejich rozbor; zabývaly se zabráněním následků zřejmého zásahu do určitého pokojného, faktického stavu, nikoliv vlastním řešením sporu o určité právo. Orgán státní správy v rámci zkráceného řízení zkoumal, zda zásah směřuje proti pokojnému stavu a poskytoval určitou ochranu těm, do jejichž práv bylo zasaženo. Správní orgán zakázal původci zásahu jeho opakování a uložil mu povinnost obnovit předešlý pokojný stav. Tento postup správního orgánu byl možný jen v situaci, že byl ze strany subjektu, do jehož práv bylo zasaženo, podán návrh a neobrátil-li se žádný ze subjektů později na soud, stalo se toto rozhodnutí správního orgánu konečným a bylo vykonatelným. Rozhodl-li posléze ve věci soud, předešlé rozhodnutí orgánu státní správy ztratilo bez dalšího svoji účinnost.<sup>234</sup>

---

<sup>234</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 42

Současný občanský zákoník se v mnohém nevymyká předchozí úpravě, když pouze v § 1259 OZ deklaruje, že oprávněný ze služebnosti se může domáhat svého práva a v dalším odkazuje na užití § 1040 až 1043 OZ upravující prostředky sloužící vlastníkovi k ochraně jeho práva (i domnělého) použitelné na všechna věcná práva. Mezi nový typ ochrany je možné zařadit žalobu na ochranu domnělého vlastnického práva, respektive v daném tématu na ochranu domnělé služebnosti.

Oprávněnému se tedy nabízí několik způsobů řešení pro realizaci donucení vlastníka služebné věci k zdržení se v užívání této věci. Předně je to klasická žaloba na plnění. Jestliže jednáním vlastníka služebné věci dochází k rušení služebnosti, není vyloučeno použití negatorní žaloby. Rušivými zásahy do výkonu služebnosti ze strany vlastníka se zabývala i judikatura, např. v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1856/2002 ze dne 25. 2. 2003.<sup>235</sup> Obdobně se k ochraně služebnosti staví i rakouská civilistika. K uplatnění posesorní ochrany služebnosti je oprávněn její držitel. Petitorní ochranu absolutního práva ze služebnosti lze uplatnit prostřednictvím tzv. *Servitusklage* – žaloby ze služebnosti (konfesorní žalobou) a podává se nejen proti vlastníkovi, ale i proti třetí osobě činící ztěžující výkon služebnosti, nebo jej činící nemožným. Na straně žalobce je nezbytné prokázání nabytí služebnosti, tj. její uchopení, případně vklad u derivativního nabytí, a též rušení ze strany žalovaného.<sup>236</sup> Připustit je možné i využití posesorní ochrany v situacích, kdy třetí osoba ruší držbu služebnosti.

Konfesorní žaloba (na ochranu práva služebnosti) byla romanistikou zpočátku považována za opak negatorní žaloby, tj. ten, kdo služebnost uplatňoval, měl žalobu konfesorní a kdo ji popíral, negatorní. Tím, jak bylo později vnímáno chápání negatorní žaloby šířeji, bylo upuštěno i od této koncepce. Soulad však existoval v tom, čeho se smí oprávněný ze služebnosti domáhat konfesorní žalobou. Konfesorní žaloba dle Heyrovského<sup>237</sup> „*přísluší tomu, kdo má právo služebnosti ... proti tomu, kdo v právo služebnosti nějak sahá, buď úplným překažením výkonu služebnosti, nebo jen částečným rušením. Aby popíral právo služebnosti, potřebí není. ... Směřuje k tomu, aby uznáno bylo žalobcovo právo*

---

<sup>235</sup> Soubor rozhodnutí NS sv. 24-C 1736: „*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. V případě věcného břemene, spočívajícího v právu užívání nemovitosti společně s jejím vlastníkem, přísluší oprávněné osobě ve vztahu k vlastníku nemovitosti právo na ochranu jen žalobou na strpění jejího práva“.*

<sup>236</sup> KOZIOL, Helmut a Rudolf WELSER, op. cit. sub. 56, s. 430-431.

<sup>237</sup> HEYROVSKÝ, Leopold, op. cit. sub. 200, s. 273-274.

*služebnosti, aby odstraněn byl stav jemu odporující, popřípadě, aby byla nahrazena škoda a dána jistota proti opětovnému rušení“.*

Obecný zákoník občanský v celém rozsahu převzal římskoprávní koncepci ochrany služebností, jak i vyplývá z § 523 OZO, který kopíruje úpravu v Digestech. Komentář k obecnému zákoníku občanskému uváděl, že žalobcem je osoba oprávněná ze služebnosti a žalovaným ten, kdo výkon služebnosti ruší, tedy nejen vlastník služebné věci. Vlastníka služebné věci nebylo možné žalovat, pokud důvodem překážky pro výkon služebnosti byly okolnosti, o které se nepříčinil jako např. podmáčení cesty. Žalobce se žalobou domáhal zákazu budoucího rušení, navrácení v předešlý stav a případně náhrady způsobené škody. U služebnosti cesty bylo s poukazem na judikaturu umožněno žádat nikoli zřízení cesty nové, ale pouze o navrácení do předešlého stavu a odstranění překážek, jenž žalovaný způsobil.<sup>238</sup> Pojem konfesorní žaloby se pak následně přestal v podstatě užívat a celkově byla teorií poměrně upozaděna.

Komentář k občanskému zákoníku z roku 1987 uvádí, že ochrany práv odpovídajících věcnému břemenu se mohou domáhat vůči třetím osobám kromě vlastníků i ti, kdo své právo užívat nemovitost, s kterou je spojeno právo odpovídající věcnému břemenu, odvozují od těchto subjektů (§ 4). Tuto ochranu práva odpovídající věcnému břemenu nelze ztotožňovat s návrhy na určení existence věcného břemene, návrhy na omezení, nebo zrušení věcného břemene, které mohou podávat pouze subjekty práv a povinností z tohoto věcného břemene.<sup>239</sup> Uvedené komentářové závěry odpovídají těm v R 37/1985. Jak uvedl J. Fiala „*soudy mohou vycházet z analogické aplikace ustanovení poskytujících ochranu především vlastnickému právu (zejména půjde o využití negatorní žaloby). Takový postup je možný proto, že oba druhy subjektivních práv mají věcně právní charakter.*“<sup>240</sup> J. Spáčil<sup>241</sup> k tomuto dodává, že u žalob na ochranu práv z výměnku může jít i o žaloby podobné spíše těm obligačním. Od konfesorních žalob se musela odlišit právě i žaloba obligační, již se bylo možné domáhat zřízení práva odpovídajícímu věcnému břemenu proti tomu, kdy ji byl povinen zřídit. Za platnosti obecného zákoníku občanského existovala i možnost publiciánské žaloby, žaloby určovací, že služebnost trvá, žaloby o vklad

<sup>238</sup> ROUČEK, František et al., op. cit. sub. 29, s. 909.

<sup>239</sup> ČEŠKA, Zdeněk, et al. *Občanský zákoník: komentář. Díl 1, Zásady, § 1 až 221*. Praha: Panorama, 1987. 746 s., s. 439.

<sup>240</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, 1989. 151 s. Spisy právnícké fak. Univ. J. E. Purkyně v Brně; sv. 78. ISBN 80-210-0064-3, s. 123.

<sup>241</sup> SPÁČIL, Jiří. Žaloby týkající se věcných břemen. *Bulletin advokacie*. 2006, č. 4, s. 10-11.

služebnosti do pozemkové knihy, nebo žaloby, pokud byla služebnost vymazána neplatným zápisem.<sup>242</sup>

Pokud je oprávněnému povinným bráněno ve výkonu práva služebnosti, popírá-li jeho právo, nebo naopak právo odpovídající služebnosti vykonává ten, komu nepřísluší, anebo oprávněný překračuje přípustný obsah a rozsah výkonu práva, může se dotčená strana bránit žalobou. V praxi působí značný problém formulace petitů těchto žalob, respektive problémy jsou už v samotném hmotněprávním odůvodnění<sup>243</sup>, kdy žalobce svůj nárok uplatněný žalobou opírá o hmotněprávní normu (tu samozřejmě nemusí přímo uvádět), ale už si do důsledku nevyjasní, jaké povinnosti z ní pro žalovaného vyplývají. Formulace žalobního petitu navíc většinou vyplývají i z hmotného práva. Jestliže žalovaný zasahuje do práva žalobce (a může jít i o právo odpovídající služebnosti) způsobem uvedeným v § 1013 odst. 1 OZ, který stanoví, čeho je vlastník věci povinen se zdržet, žalobce bude zpravidla požadovat, aby se žalovaný zdržel obtěžování uvedeného v žalobě.

Zákon v § 1257 OZ též výslovně vymezuje obsah služebností tak, že vlastník zatížené nemovité věci je povinen něco trpět, nebo něčeho se zdržet. Obdobně by tak měly být formulovány právní skutečnosti zakládající služebnosti, jakož i žalobní návrhy. Uvádí-li smlouva, že vlastník bytu je povinen snášet užívání místnosti oprávněným, a v žalobním návrhu je požadováno, aby vlastníkovu byla uložena povinnost toto užívání trpět, nezakládá to důvod k zamítnutí žaloby a ani k zneplatnění smlouvy, stejně jako záměna slov „trpět“, „snášet“. Žalobce musí při formulaci petitu zohledňovat i to, jakým způsobem má být požadovaný rozsudek vykonáván. Rozsudky na plnění, které se týkají služebností, se vykonávají dle hlavy osmé části šesté občanského soudního řádu, upravující uspokojení práv na nepeněžitě plnění (může jít o vyklizení, provedení prací a výkonů anebo o jinou povinnost - § 350 OSŘ). Poruší-li povinný po splnění vykonávaného rozhodnutí své povinnosti, a způsobí tak změnu stavu (předpokládaného rozhodnutím), oprávněný se nemůže znovu obracet na soud s tím, aby soud rozhodl o porušení povinnosti. Soud pouze oprávněnému vyhoví v tom směru, že mu na náklady povinného povolí obnovit stav předpokládaný

---

<sup>242</sup> ROUČEK, František et al., op. cit. sub. 29, s. 910.

<sup>243</sup> PUŽMAN, Josef. *Právní nároky a jejich uplatňování*. 2.. Praha: Orbis, 1965. 392 s., s. 20.



v rozhodnutí. Způsob obnovení předešlého stavu uvede soud v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí.<sup>244</sup>

Sám Nejvyšší soud zdůrazňuje, že je nezbytné se oprostít od přílišného formalismu znemožňujícímu dostatečnou a účinnou ochranu práva; rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 8. 2003, sp. zn. 21 Cdo 909/2003<sup>245</sup>: „*Požadavek, aby ze žaloby bylo patrno, čeho se žalobce domáhá, neznamená, že by žalobce byl povinen učinit soudu návrh na znění výroku jeho rozsudku. Označí-li žalobce v žalobě přesně, určitě a srozumitelně povinnost, která má být žalovanému uložena rozhodnutím soudu nebo způsob určení právního vztahu, práva nebo právní skutečnosti, soud nepostupuje v rozporu se zákonem, jestliže použitím jiných slov vyjádří ve výroku svého rozhodnutí stejná práva a povinnosti, kterých se žalobce domáhal. Pouze soud rozhoduje, jak bude formulován výrok jeho rozhodnutí; případným návrhem žalobce na znění výroku rozhodnutí přitom není vázán. Při formulaci výroku rozhodnutí soud musí dbát, aby vyjadřoval to, čeho se žalobce žalobou skutečně domáhal*“. V souladu s výše uvedeným je vhodné, aby soud formuloval výrok rozsudku přesně, například místo žalobcem užitě formulace „nechat přecházet“ uvedl „trpět přecházení“ přes určený pozemek. Je-li povinný na základě smlouvy o zřízení služebnosti zavázán trpět určitý způsob užívání jeho pozemku oprávněným, neměl by soud žalobu oprávněného zamítnout jen proto, že se domáhá, aby byl žalovaný povinen zdržet se bránění užívání pozemku.

Nezbytností je též, aby vydaný rozsudek na plnění byl dle konkrétního žalobního návrhu i vykonatelný. Žalobou uvedený pozemek musí být náležitě označen, tj. parcelním číslem, katastrálním území a obcí, ve které se nachází. Žalobcem tvrzené věcné právo cesty k pozemku žalovaného, kdy jeho zápis je absentován v katastru nemovitostí, by mělo být doloženo geometrickým plánem s vyznačením cesty. Povinnost doložení geometrického plánu není primárně daná, neboť žalobce nemá vždy možnost jeho doložení, respektive nemůže zadat jeho vyhotovení, když mu žalovaný brání ve vstupu na pozemek a sporné mezi stranami je to, zda došlo třeba k vydržení práva cesty. Dle judikatury<sup>246</sup> platí, že žaloba je přesná a určitá nejen tehdy, je-li část pozemku označena v připojeném geometrickém plánu, ale také tehdy, jestliže je identifikována jiným způsobem

---

<sup>244</sup> TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2001. xii, 660 s. ISBN 80-7179-483-X, s. 608.

<sup>245</sup> Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu sv. 28–C 2375.

<sup>246</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 2 Cdon 180/96, R26/1998.

nezbuzujícím pochybnosti o tom, jaké části pozemku se žaloba týká. Geometrický plán se následně vyhotoví v průběhu řízení. Je-li poskytována ochrana výkonu služebnosti k části nemovité věci, vyznačí se tato část pozemku na geometrickém plánu, jenž je součástí výroku rozhodnutí. Vymezí-li soud ve výroku rozsudku rozsah služebnosti vztahující se k části nemovité věci slovně zcela určitě, nejde o vadné rozhodnutí<sup>247</sup>; lze však z důvodu právní jistoty a v zájmu určitosti jeho vyhotovení, pokud je to možné, vždy nařídit. Naopak vyhotovení geometrického plánu je nezbytné vždy, rozhoduje-li se o určení existence služebnosti nezapsané v katastru nemovitostí, či v katastru zapsané, ale odlišně prostorově vyznačené, dále při zřizování nové služebnosti, vydržení práva atd. Ustanovení § 7 odst. 3 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, totiž stanoví: „*Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje.*“ Stejně platí i pro zápis na základě soudních rozhodnutí.<sup>248</sup>

Do ochrany práv služebností se promítá i princip tzv. legitimního očekávání dle § 13 OZ, navazující na § 12 OZ stanovující generální pravomoc soudů jako orgánů veřejné moci k ochraně práv. Každý, kdo se domáhá právní ochrany, může důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut obdobně jako již rozhodnutý jiný právní případ, pokud se shoduje v podstatných znacích. Rozhodlo-li se v obdobné právní věci jinak než v té předchozí, má každý, kdo se domáhá právní ochrany, právo na přesvědčivé vysvětlení takového odlišného rozhodnutí. Předmětné ustanovení poukazuje na řešení komplikovanějších právních otázek soudní praxí. Je důležité, aby obdobné případy byly obdobně posouzeny a nebyla vydávána překvapivá rozhodnutí. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku v této souvislosti poukazuje i na čl. 36 odst. 1 Listiny (každý má právo na soudní ochranu), avšak tuto formulaci dále rozvíjí jako právo každého spolehnout se na to, že konkrétní ustanovení hmotného práva budou vykládána obdobně, shodně. Princip legitimního očekávání však nepředpokládá to, že právo je vždy založeno na úplně stejném právním posouzení určitého právního případu jako již typově shodných rozhodnutých případů, ale že každý má právo v případě jiného rozhodnutí ve věci na náležité odůvodnění této

---

<sup>247</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1417/2001.

<sup>248</sup> BAREŠOVÁ, Eva. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. Praha: C. H. Beck, 2002. xxxv, 707 s. ISBN 80-7179-625-5., s. 191 a násl.

odchylky. Účelem je vytvoření určité právní jistoty a stability práva pro osoby domáhající se ochrany svého práva.<sup>249</sup> Dané pak nabývá na významu právě v rámci právní ochrany služebností, kdy subjekty disponují právy a povinnostmi, které vždy nejsou přesně upraveny zákonem a vycházejí ze zvyklostí, tradic a dohody stran, a proto podmínka toho, aby bylo v typově shodných případech rozhodováno obdobně, bude zcela zásadní.

Nejen při ochraně práva odpovídajícího služebnosti je možné využít svépomoci (§ 14 odst. 1 OZ). Je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě, může si každý přiměřeným způsobem pomoci ke svému právu, které je ohroženo. Oprávněný ze služebnosti je v případě, kdy je jeho právo skutečně ohroženo, oprávněn si ke svému právu pomoci sám, a to způsobem, který bude odpovídat svým rozsahem a intenzitou dané situaci.

Navazující odstavec předmětného ustanovení upravuje i bezprostřednost hrozícího zásahu a každý, kdo je takto bezprostředně ohrožen, může neoprávněný zásah do svého práva odvrátit úsilím a prostředky přiměřenými vzhledem k okolnostem, které se osobě v jeho postavení musí jevit vzhledem k okolnostem jako přiměřené. Směřuje-li však svépomoc jen k zajištění práva, jenž by bylo zmařeno jinak, musí se ten, kdo k ní přikročil, obrátit bez zbytečného odkladu na příslušný orgán veřejné moci. Jde-li o způsob odvrácení, již není vyžadováno, aby byl zásah odvrácen přiměřeným způsobem, tedy jak se z objektivního hlediska jeví přiměřeným<sup>250</sup>, ale tak, aby nebylo pochyb o tom, že osoba v postavení ohroženého subjektu vynaložila úsilí a zvolila prostředky, které se musely jevit nutně jako přiměřené vzhledem k okolnostem. Porovnává se skutečná situace, v níž se osoba v bezprostředním ohrožení nacházela a posuzuje její činnost a rozsah obrany z tohoto pohledu. Rozhodujícím bude konkrétní subjektivní pocit ohrožené osoby a z jejího postavení v okamžiku ohrožení se bude vycházet z toho, zda byl zásah uskutečněný na její ochranu, či ochranu jejího práva přiměřený, nebo nikoliv.<sup>251</sup>

### **3.1 Žaloby osoby oprávněné ze služebnosti**

Osoba oprávněná ze služebnosti, respektive osoba o sobě tvrdící, že je oprávněná, se může svého práva domáhat buď žalobou na určení existence práva odpovídajícího služebnosti, nebo žalobou na plnění.

---

<sup>249</sup> Cf. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 8. 2004, sp. zn. 2 Afs 47/2004.

<sup>250</sup> BRADÁČ, Albert et al., op. cit. sub. 7, s. 69.

<sup>251</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 41.

V prvním případě se jedná o žalobu podle § 80 OSŘ, kterou se oprávněný ze služebnosti (případně i jiná osoba, prokáže-li naléhavý právní zájem) může domáhat určení, že nemovitá věc žalovaného je zatížena v žalobě uvedenou služebností ve prospěch žalobce (příp. každého vlastníka jeho nemovité věci). Žaloba je typicky využívána pro situace, kdy žalobce tvrdí, že služebnost existuje, ač není zapsána v katastru nemovitostí, jako je tomu u tvrzeného vydržení práva odpovídajícímu služebnosti. In contrario může být služebnost v katastru zapsána, ale vlastník zatížené nemovité věci ji popírá např. z důvodu neplatnosti smlouvy o jejím zřízení. Vyloučeno není ani určení sporného rozsahu a obsahu jinak nesporné služebnosti. V žalobě je nutné uvést skutečnosti prokazující existenci služebnosti; jde-li o služebnost vzniklou v důsledku vydržení práva, nestačí žalobcem tvrzený dlouholetý výkon obsahu práva, ale je třeba uvést takové skutečnosti, ze kterých se podává, že žalobce byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu právo odpovídající služebnosti náleží.<sup>252</sup> V žalobě o ochranu práva odpovídajícího služebnosti bude nutné vymezit obsahově služebnost a uvést též údaje o jejím zápisu do katastru; je-li v katastru absentováno, měl by se žalobce zároveň domáhat určení jeho existence.

Soudní praxe měla v minulosti tendence posuzovat žaloby na ochranu práva odpovídajícího služebnosti podobně jako žaloby z imisí. Soud tak zamítl i žalobu, jejímž prostřednictvím se žalobce domáhal odstranění určitých překážek bránících výkonu práva s tím, že žalobce se měl domáhat umožnění výkonu obsahu práva a nikoli jejich odstranění. V případě služebností se však na rozdíl od imisí žalobce nedomáhá jen uložení povinnosti zdržet se přesně vymezeného rušení, ale i toho, aby žalovanému byla uložena povinnost něco konat.<sup>253</sup> Žaloba z imisí je sice negatorní žalobou, ovšem její zvláštní charakter spočívá v tom, že činnost vyvolávající rušení, pochází z užívání věci vlastníkem, tedy jinou oprávněnou osobou, přičemž souseda neruší ona samotná činnost (ta navíc není konána ani na jeho pozemku, ale její výsledky (např. souseda neruší samotný chov kachen, ale jejich vnikání na jeho pozemku). Sousedovi proto nelze uložit povinnost zdržet se chovu kachen, ale jen povinnost zdržet se vymezeného rušení; v některých situacích bude nezbytné odstranit i samotný zdroj rušení, neboť jinak nebude moci rušení zabránit. Opačně se přistoupí k tomu, kdo zasáhne přímo do práva vlastníka, např. rozšíří si chov i na jeho pozemek; v této situaci nastupuje

---

<sup>252</sup> SPÁČIL, Jiří, op. cit. sub. 241, s. 10-11.

<sup>253</sup> Cf. R 50/1985, R 45/1986, R 3/1988.

negativní žaloba, jejíž petit bude znít na povinnost odstranit následky neoprávněného zásahu.<sup>254</sup> Obdobně platí tyto úvahy i pro žalobu na ochranu práva odpovídajícího služebnosti.

Žaloba na plnění přichází v úvahu, došlo-li již k neoprávněnému zásahu do práva odpovídajícího služebnosti. Žalobu je oprávněn podat i ten, jehož právo není v katastru nemovitostí zapsáno, avšak tvrdí, že je nabyt vydržením.<sup>255</sup> Současně je vhodné žádat i o určení existence služebnosti za účelem jejího zápisu do katastru nemovitostí. Žalobce má nárok zdržovací, odstraňovací a na pozitivní plnění. Zdržovací nárok je zpravidla vyjádřen povinností žalovaného něčeho se zdržet nebo něco trpět a nastupuje v případě vážného ohrožení či neoprávněného zásahu do jeho práva ze strany třetí osoby. Odstraňovací nárok náleží, kdy byl zásah do práva již ukončen, změnil však původní stav, který je nutné obnovit.<sup>256</sup> Nárok na pozitivní plnění se uplatní primárně u reálných břemen, kde je obsahem věcného břemene povinnost konat. Spočívá-li služebnost ve výlučném užívání věci, může se oprávněný domáhat jejího vyklizení, zdržení se neoprávněných zásahů a odstranění jejich následků. V případě práva cesty se nejedná o výlučné užívání cizí věci a u takových služebností se oprávněný může domáhat, aby byla vlastníkovi (či jiným osobám) uložena povinnost trpět žalobci v žalobě konkretizovaný výkon práva odpovídající právu cesty, případně se zdržet v žalobě popsaného rušení a odstranit jeho následky.<sup>257</sup>

Je-li činnost, ze které rušení práva odpovídajícího služebnosti vychází, prováděna na jiné nemovité věci, než je ta zatížená služebností, lze se domáhat zdržení se takového rušení. Pokud je zdroj rušení přímo na nemovité věci, či její části služebností zatíženou a výkon práva je znemožněn, lze se za podmínky, že se služebnost vztahuje k místu, odkud vychází rušení, domoci i odstranění zdroje rušení (nestačí tedy, je-li sice zdroj na stejné parcele, avšak nikoliv na té části, ke které se služebnost vztahuje). Umístí-li vlastník pozemku přes cestu překážku, přičemž ta je zatížena služebností, a je tak znemožněn výkon práva služebnosti, může se oprávněný domáhat odstranění překážky; vyjma případů, kdy je vlastník pozemku oprávněn zřídit překážku.<sup>258</sup> Obecně lze shrnout, že ten,

---

<sup>254</sup>Lze žalovat i na určení povinnosti zdržet se dalších zásahů, není však zřejmé, zda by se v takovém případě spíše nejednalo o žalobu určovací podle § 80 OSŘ, a bylo by ji asi možno uplatnit tam, kde žalovaný zásahy hrozí (tvrdí, že na ně má právo).

<sup>255</sup>Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99.

<sup>256</sup>PUŽMAN, Josef. *Právní nároky a jejich uplatňování*. Praha: Orbis, 1965. 392 s., s. 203 a násl.

<sup>257</sup>Soubor rozhodnutí NS sv. 24–C 1736.

<sup>258</sup>Cf. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1457/96: „Právo odpovídající věcnému břemeni, spočívající ve volném průchodu a průjezdu přes pozemek není dotčeno tím, že vlastník pozemku

kdo má právo užívat cizí věc, má i právo na odstranění překážek přímo bránícím užívání. Praxí byla opakovaně řešena žaloba proti vlastníkovi pozemku bránícím ve výkonu práva cesty oprávněného tím, že po ní nechával volně pobíhat psa: „Brání-li žalovaný žalobci ve výkonu práva cesty tím, že nechává přes cestu pobíhat psa, může se žalobce domáhat, aby soud uložil žalobci povinnost zdržet se rušení žalobce při výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni tím, že umožňuje psovi pobíhat po části pozemku“.<sup>259</sup> Žalobce může požadovat, aby soud žalovanému uložil povinnost trpět užívání cesty žalobcem; ovšem vzhledem k možným problémům s výkonem rozhodnutí, které by u takto široce vymezeného návrhu mohly vzniknout, je vhodné návrh spíše konkretizovat.

Oprávněný se na soud může obrátit i s žalobou na umožnění oprav věci. Ač se rozhodně nejedná o častý typ žaloby, tak byl řešen případ, kdy se žalobce domáhal žalobou na určení, aby byl „žalovaný povinen strpět provedení drobných terénních úprav cesty přes pozemek žalobcem tak, aby sklon a zpevnění cesty mohly sloužit k příjezdu na nově vybudované parkovací stání na pozemku žalobce“. Petit navrhaný v žalobě byl však neurčitý, protože nebyly specifikovány úpravy a takto vydaný rozsudek by byl nejspíše nevykonatelný, neboť v rámci vykonávacího řízení by bylo obtížné stanovit, zda byla žalovaným splněna rozsudkem uložená povinnost. Jestliže vlastník na opravu či úpravu věci vynaloží částku za oprávněného, může se následně domáhat i prostřednictvím soudu jejího uhrazení.<sup>260</sup>

Nově začleněná žaloba dle § 1043 OZ na ochranu domnělého vlastnického práva, tj. i domnělé služebnosti, byla známa už v římském právu, kde byla nazývána publiciánskou žalobou, neboť na jejím základě poskytl Publicius žalujícímu držiteli stejnou ochranu, jako by šlo o vlastníka, i když ještě nedovršil akt vydržení. Žalovaný však v řízení musel prokázat, že mu svědčí vlastnictví či držba silnějšího charakteru a délky doby držby.<sup>261</sup> Kdo nabyl poctivou, řádnou a pravou držbu vlastnického práva, hledí se na něj jako na vlastníka proti tomu, kdo ho ruší či mu zadržuje věc, aniž k tomu má právní důvod, nebo má právní důvod stejně silný či slabší. Za slabší právní důvod se podle § 1043 OZ považuje i nabytí držby vlastnického práva bezúplatně oproti úplatnému nabytí. Právní

---

*tento pozemek oplotí a k vjezdu umístí vrata, není-li v důsledku těchto opatření znemožněn anebo podstatně ztížen průchod a průjezd oprávněného přes tento pozemek. Toto právo je tedy zachováno, jestliže vlastník pozemku dá oprávněnému klíče k vratům“.*

<sup>259</sup> Soubor rozhodnutí NS sv. 6–C 556.

<sup>260</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1577/2004.

<sup>261</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK, op. cit. sub. 36, s. 196.

úprava této žaloby byla odlišná v obecném zákoníku občanském, kde byl chráněn držitel proti tomu, kdo neměl buď žádný právní důvod, nebo měl slabší oproti žalujícímu držiteli; nikoliv stejný.

Podle platné právní úpravy, pokud má rušitel stejně silný právní důvod jako žalobce, bude mít ve věci ochrany úspěch ten, kdo jako první podal žalobu, tedy žalobce. Stejná pravidla platí v případě ochrany držby služebnosti a držitel služebnosti (jako by byl oprávněným ze služebnosti) se může žalobou domáhat u soudu ochrany proti tomu, kdo mu držbu ruší, jestliže žalovaný rušitel nemá silnější právní důvod než žalobce.<sup>262</sup>

### **3.2 Žaloby vlastníka zatížené věci**

U žalob vlastníka zatížené věci proti osobě, která je oprávněná ze služebnosti, nebo osobě, která tvrdí, že je oprávněná, musí žalobce tvrdit skutečnosti prokazující existenci jeho práva k věci, do kterého je žalovaným zasaženo; není povinen popírat existenci práva žalovaného k zásahu, protože žalovaný musí tvrdit a dokazovat skutečnosti mající za následek vznik takového práva, respektive dokázat, že zásah není neoprávněný. Vlastník se může domáhat svého práva určovací žalobou, nebo žalobou na plnění.

Určovací žalobou se vlastník nemovité věci (či osoba s naléhavým právním zájmem) může domáhat určení, že nemovitá věc není zatížena v žalobě uvedenou služebností. Uvedené je možné v situacích, kdy služebnost zapsaná v katastru nemovitostí zanikla, vklad práva do katastru byl povolen na základě neplatné smlouvy o zřízení služebnosti, či někdo jiný si uzurpuje postavení oprávněného ze služebnosti. Pokud služebnost zanikla a byla zapsána v katastru nemovitostí, měl by se žalobce spíše domáhat toho, že na jeho nemovitosti služebnost nevázne, i když zamýšlené právní důsledky vyvolává i rozhodnutí, že služebnost zanikla.

Vykonává-li někdo obsah práva odpovídajícímu služebnosti, ač tu takové právo není, nebo oprávněný ze služebnosti překračuje sjednaný (případně zákonný) rozsah, může vlastník podat žalobu na plnění; jedná se o negatorní žaloby.<sup>263</sup>

I za současné právní úpravy je aplikovatelná zásada, že držitel panující nemovité věci sice může své právo vykonávat, jak se mu líbí, avšak služebnosti nesmějí být rozšiřovány, nýbrž spíše zužovány, pokud to dovoluje jejich účel,

---

<sup>262</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 37-38.

<sup>263</sup> Cf. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004.

pro který byly zřízeny. Vlastník pozemku, zatíženého právem chůze vlastníka panujícího domu se může bránit žalobou podanou proti vlastníku panujícího domu proti rozšiřování služebnosti spočívající v tom, že vlastník domu umožňuje chůzi ke svému domu přes zatížený pozemek třetím osobám a tyto osoby pozemek neužívají z titulu svého práva k vlastnímu pozemku. U nájemce bytu v domě vlastníka, který vykonává právo chůze, nedochází k rozšiřování služebnosti, protože nájemce odvozuje své právo užívat zatížený pozemek k chůzi od vlastníka domu.<sup>264</sup> Žalobu může vlastník zatížené věci uplatnit i vůči třetí osobě, která jeho věc užívá bez právního důvodu.<sup>265</sup>

### 3.3 Žaloby na zřízení služebnosti

Občanský zákoník obsahuje poměrně podrobnou úpravu vzniku služebností. Samostatně lze žalobu na zřízení služebnosti podat jen tehdy, jde-li o zřízení práva nezbytné cesty podle § 1029 odst. 2 OZ, případně domáhá-li se vlastník pozemku či vlastník neoprávněné stavby na něm zřízené vypořádání stavby zřízením služebnosti k zastavěnému pozemku, leč jde-li o malou část pozemku, tak v tomto směru dojde k vypořádání spoluvlastnických vztahů podle ustanovení o přestavku (§ 1087 OZ). V jiných případech, s ohledem na ustanovení § 1260 odst. 1 OZ, nemůže soud svým rozsudkem zřídit služebnost, i kdyby se z okolností případu jevílo zřízení služebnosti nutným východiskem k řešení věci.<sup>266</sup> Podle judikatury lze však i v těchto případech zřídit služebnost soudním smírem. Vzhledem k tomu, že vznik služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci je zásahem do jejich soukromoprávního charakteru a též do vlastnického práva jednotlivce, nelze v obecné rovině při neshodě stran tímto způsobem vždy připustit zřízení služebnosti.

Zásah veřejné moci formou zřízení služebnosti je možné akceptovat jen ve výjimečných a odůvodněných případech, proto musí mít každá taková zřizovaná služebnost oporu v zákoně a zároveň musejí být splněny požadavky stanovené tímto předpisem pro vznik takové služebnosti. Nejen judikatura, ale i odborná literatura je zcela ve shodě v tom, že služebnost může soud zřídit pouze v případech výslovně předpokládaných zákonem.<sup>267</sup> V daném směru

---

<sup>264</sup> K tomu blíže rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005.

<sup>265</sup> Cf. SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2005. xii, 253 s. ISBN 80-7179-385-X, s. 125 a násl.

<sup>266</sup> Viz R 47/1991.

<sup>267</sup> Cf. SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 931; PETROV, Jan



nevybočuje ani důvodová zpráva k občanskému zákoníku a nenaznačuje ani konkrétní možnosti soudů při zřizování služebnosti pro vybočení ze zákonného rámce umožňujícího takovou služebnost zřídit.<sup>268</sup> Nejvyšší soud řešil případ<sup>269</sup>, kdy bylo žalobcem požadováno zřízení služebnosti inženýrské sítě rozhodnutím soudu a v souladu s teorií i ustálenou praxí uvedl, že to „by bylo možné pouze v případech stanovených zvláštními právními předpisy, pakliže by takovou možnost obsahovaly. V jiných případech, jak správně konstatoval odvolací soud v napadeném rozhodnutí, nemůže soud svým rozhodnutím služebnost zřídit, a to ani tehdy, pokud by se z okolností daného případu jevílo zřízení věcného břemene jako nutné či vhodné [srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2186/2003, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004. Z konstantní judikatury Nejvyššího soudu (jak k právní úpravě v obč. zák., tak i již za účinnosti o. z.) dále vyplývá, že zřízení služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci na základě analogické aplikace zákona je postupem zásadně nepřípustným (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004, nebo ze dne 24. 4. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4843/2017).“

Soudem byl za platnosti předchozího občanského zákoníku řešen návrh, kde žalobce navrhoval, aby soud rozhodl: „Zřizuje se věcné břemeno zatěžující pozemek č. 1835 ve spoluvlastnictví žalovaných, ve prospěch pozemku č. 1832 ve spoluvlastnictví žalobců, vše v obci a v katastrálním území V. Žalovaní jsou povinni ve smyslu tohoto věcného břemene strpět na zatíženém pozemku stavbu žalobců, a to v rozsahu vymezeném geometrickým plánem. Žalobci jsou naproti tomu povinni zaplatit žalovaným 30 000 Kč do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku“. Žalobci provedli přístavbu svého domu a tou zasáhli do sousedního pozemku a v souladu s tehdy platným právem (§ 135 c odst. 3 ObčZ) se domáhali o zřízení věcného břemene k zastavěné části sousedního pozemku. Z žalobci navrhovaného výroku však nijak nevyplývalo, že má být věcné břemeno zřízeno *in rem* (oprávněným by byl každý vlastník předmětného domu) a navíc bylo nesprávně uvedeno, že oprávnění je spojeno s pozemkem, ač ve skutečnosti bylo s domem. Namísto požadavku na strpění stavby mělo být

---

et al. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2017. lxii, 3053 stran. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1, s. 1261; ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III*, (§ 976-1474). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. xxviii, 1298 s. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2, s. 741.

<sup>268</sup> Cf. ELIÁŠ, Karel et al., op. cit. sub. 84, s. 542.

<sup>269</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2950/2019.

navrhováno zřízení věcného břemene chůze a jízdy přes pozemek. Absentováno bylo i určení rozsahu a obsahu, který měl být doložen geometrickým plánem včetně označení, jenž měl být nedílnou součástí výroku rozhodnutí.

Rozsah práva může soud i bez přesně formulovaného výroku ze strany žalobce omezit, aby zamezil případným budoucím sporům ohledně doby průjezdu, nebo např. druhu vozidel, stejně tak může rozhodnout o náhradě za zřízení služebnosti. Předchozí občanský zákoník se v § 151o odst. 3 na rozdíl od § 151p odst. 3 ObčZ o náhradě vůbec nezmiňoval, a praxí byla dovozována z čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Platné právo tuto problematiku řeší prostřednictvím institutu práva nezbytné cesty (§ 1029 a násl. OZ), kde je náhrada za její zřízení výslovně uvedena a pokud trvalá stavba zřízená z podstatné části na vlastním pozemku stavebníka zasahuje na cizí pozemek malou částí – přestavkem, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím vlastníka stavby, pokud byl v dobré víře; zde je v případě stavby v dobré víře výše náhrady určena obvyklou cenou pozemku (§ 1087 odst. 2 OZ).

### **3.4 Žaloby na zrušení nebo omezení služebnosti**

Jde o žaloby na zrušení služebnosti podle § 1299 odst. 2 OZ jimiž se vlastník služebné věci (leč nelze patrně vyloučit ani žalobu oprávněného) domáhá zrušení nebo omezení služebnosti za přiměřenou náhradu proto, že v důsledku změny poměrů došlo k hrubému nepoměru mezi služebností a výhodou oprávněné osoby či panujícího pozemku. Podstatné je, že žalobce nemůže požadovat zrušení služebnosti a zároveň tvrdit, že služebnost neexistuje, protože neexistující služebnost nelze zrušit. Žalobci tak nezbývá nic jiného, než uplatnit každý nárok u soudu samostatně, byť i v jednom řízení.

Osoba povinná ze služebnosti se může domáhat zrušení služebnosti, pokud je odpovídající právo promlčeno. Samostatná zákonná konstrukce promlčení služebnosti je nejasná a spíše se zdá, že služebnost promlčením zaniká (bližší kapitola 6 Zánik služebnosti). V této souvislosti je nutné upozornit na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1564/2003<sup>270</sup>, kde je konstatováno: „*Je-li předmětem řízení určení existence, či neexistence věcného břemene, nikoli plnění z věcného břemene, je uplatněná námitka promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni pro rozhodnutí ve věci bezvýznamná*“. Ponechání zápisu nevykonatelné služebnosti v katastru

---

<sup>270</sup> Soubor rozhodnutí NS sv. 28, č. C 2442.

nemovitostí, přičemž již samotný zápis zatíženou nemovitou věc znehodnocuje a formuje možnost budoucích sporů, postrádá jakýkoliv smysl. Přiměřený by byl nejspíše takový výklad, podle kterého by promlčení služebnosti mělo odlišný ráz než promlčení práv na dání nebo konání něčeho. Řešením je žaloba na zrušení promlčené služebnosti, protože v důsledku námitky promlčení na straně jedné a přetrvávajícího zápisu v katastru na straně druhé vzniká hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a služebností.<sup>271</sup>

V žalobě na zrušení je třeba označit služebnost včetně údajů z katastru, pokud je v něm zapsáno a žádat jeho zrušení. Problém je, co s náhradou za zrušení služebnosti. Protože stanovení náhrady je případem, kdy z právního předpisu vyplývá konkrétní způsob vypořádání vztahu mezi účastníky, není nutno zřejmě návrh na náhradu činit; i tak by o ní měl soud rozhodnout sám a v souladu s § 153 odst. 2 OSŘ není ani vázán návrhem na její výši.

### **3.5 Žaloby na určení neplatnosti smlouvy o zřízení služebnosti**

Ač se tento typ žalob občas vyskytne, podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2147/99 platí, že „*lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká*“. Nejvyšší soud též uvádí, že „*domáhá-li se žalobce určení neplatnosti smlouvy, je povinností soudu jej poučit o povinnosti tvrdit skutečnosti, jež dokládají podmínku naléhavého právního zájmu na takovém určení; jestliže tak soud neučiní, zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci*“.<sup>272</sup> Tento postup nesměruje k tomu, aby soud radil účastníku sporu, ale aby ho nasměroval k tomu, že je nutné změnit žalobní návrh a žádat o určení existence/neexistence práva. Nejvyšší soud sice v rozsudku ze dne 13. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 446/2002<sup>273</sup> vyslovil: „*Výjimečně lze podat i žalobu na určení neplatnosti smlouvy, zejména je-li žaloba na určení neplatnosti smlouvy o zřízení věcného břemene podána dříve, než je na základě této smlouvy proveden vklad práva do katastru nemovitostí; pak má účastník převodní smlouvy na podání takové žaloby naléhavý právní zájem*“, ale jiný senát následně uvádí: „*Žaloba, již se žalobce domáhá, aby soud určil, že mezi účastníky byla uzavřena kupní smlouva, nesplňuje předpoklady žaloby na určení podle § 80 písm. c) OSŘ. Požadavek na určení*

<sup>271</sup> SPÁČIL, Jiří, op. cit. sub. 241, s. 11.

<sup>272</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2001, sp. zn. 20 Cdo 450/2000.

<sup>273</sup> Soubor rozhodnutí NS sv. 25–C 1899.

*existence, či neexistence práva by byl splněn určením, že kupní smlouvou uzavřenou mezi účastníky je založen právní vztah prodávajícího a kupujícího*“.<sup>274</sup> Bylo by tak možné vyvodit, že i v případě neplatnosti smlouvy je nutné žalovat na určení, že právní vztah založený smlouvou neexistuje. Ač se jedná o poměrně formalistický a přísný přístup, nelze jeho aplikaci vyloučit.

V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 4. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1772/2000 Nejvyšší soud vyslovil, že „*naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy není dán, jestliže otázka platnosti smlouvy, o níž má být rozhodnuto na základě žaloby o určení, má povahu otázky předběžné ve vztahu k jiné právní otázce, již se přímo řeší, zda tu právní vztah či právo je, či není*“.<sup>275</sup> Tento závěr se kryje s funkcí určovací žaloby, jejímž účelem je poskytnout ochranu právnímu postavení žalobce dříve, než je právní vztah porušen, a má tak preventivní povahu. Rozhodnutí o určovací žalobě by mělo být kompetentní pro vytvoření pevných právních vztahů účastníků sporu, čímž lze potenciálně předejít dalším žalobám na plnění. Určovací žaloba, s ohledem na požadavek naléhavého právního zájmu, má své místo i v případech, kdy žaloba na plnění nemůže řešit či vůbec neřeší celý obsah právního vztahu nebo práva.<sup>275</sup>

Pokud tak bylo již právo odpovídající služebnosti k nemovité věci zapsáno do katastru nemovitostí na základě smluv o zřízení služebnosti, nastala situace, v níž při současném uplatnění určovacího nároku na neplatnost smluv o vzniku/neexistenci práva zapsaného v katastru, judikatura spojuje existenci naléhavého právního zájmu právě s žalobou na určení existence/neexistence práva. Mimo to byla-li služebnost zřízena k pozemkům vlastněných více osobami jako celku a nebyl individualizován podíl některého ze spoluvlastníků, nemůže v případě ideální povahy spoluvlastnických podílů na pozemcích vyhovět požadavku naléhavého právního zájmu žaloba, kdy se navrhané určení neexistence práva vztahuje jen ke spoluvlastnickému podílu. Rozhodnutí soudu o takové určovací žalobě by nemohlo mezi osobami ze služebnosti oprávněnými a povinnými odstranit nejistotu v právním poměru.<sup>276</sup> Proces odstranění nejistoty je završen až vkladem do katastru nemovitostí, který je uskutečněn na základě žaloby vyhovujícího soudního rozhodnutí. Výmaz práva, nezapsaného v katastru

<sup>274</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2004, sp. zn. 33 Odo 69/2004.

<sup>275</sup> Cf. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 11. 1993, sp. zn. 7 Cdo 63/92; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1097/96; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1338/96; náleží Ústavního soudu ze dne 20. 6. 1995, sp. zn. III. ÚS 17/95.

<sup>276</sup> Viz § 11 odst. 1 písm. c) a § 15 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

nemovitostí, by tak nebylo možné provést, a tento nedostatek rozhodnutí soudu jako vkladové listiny ani odstranit postupem podle § 15 odst. 3 katastrálního zákona. V souladu s výše uvedeným je možné dojít k závěru, že důvod pro zamítnutí žaloby, který je založen na rozporu mezi označením práva, jehož neexistence měla být rozhodnutím soudu deklarována, a stavem zápisu v katastru nemovitostí, podle něhož právo odpovídající služebnosti tíží předmětné pozemky v jejich celku, ob stojí.<sup>277</sup>

Vzhledem k tomu, že v závěrečných ustanoveních občanského zákoníku není stanoveno jinak (§ 3028 odst. 2 OZ), je nutné od 1. 1. 2014 ve sporech o určení existence věcných práv evidovaných v katastru nemovitostí aplikovat též § 980 odst. 2 OZ zakládající vyvratitelnou domněnku souladu zápisu práva do veřejného seznamu se skutečným stavem. Dojde-li k výmazu práva k věci z veřejného seznamu, má se za to, že neexistuje. Tvrdí-li účastník, že skutečný právní stav je v rozporu se stavem evidovaným ve veřejném seznamu, leží na něm důkazní břemeno ohledně skutečností, které tento rozpor zakládají. Dovolací soud<sup>278</sup> navíc podotknul, že z povahy věci a z § 134 OSŘ a z § 11 již zrušeného zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem se podává, že uvedené pravidlo platilo i před 1. 1. 2014.

### **3.6 Formální náležitosti a vady návrhů na určení existence/neexistence služebnosti**

Petit má znít na určení, že nemovitá věc označená parcelním číslem, katastrálním územím a obcí je zatížena služebností v žalobě specifikovanou. Z návrhu musí vyplývat, zda jde o osobní služebnost nebo zda jde o služebnost spjatou na straně oprávněného s vlastnictvím určité nemovité věci. V petitu je pak rozdíl vyjádřen slovy u osobní služebnosti např. „pozemek ... je zatížen služebností opravňující žalobce...“, a u služebnosti zřízené ve prospěch každého vlastníka panující nemovité věci „pozemek ... je zatížen služebností opravňující každého vlastníka domu ...“. Není třeba žádat určení, že služebnost je časově neomezená, protože neomezenost služebností ve prospěch nemovitých věcí vyplývá přímo ze zákona. Vyplývá-li z návrhu, že jde o služebnost *in rem*, není ji třeba samostatně vyslovovat, obdobně jako ze zákona vyplývá a není nutné určovat, že osobní služebnost zaniká smrtí oprávněného; naopak se musí vždy

---

<sup>277</sup> Cf. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4490/2016 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2017, sp. zn. 30 Cdo 952/2017.

<sup>278</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2677/2018.

uvést údaj o případném časovém omezení služebnosti, navíc tak, aby bylo přípustné. Dále je nedílnou součástí rozsudku i geometrický plán ohledně části nemovité věci služebností zatíženou a měl by být označen již v žalobě; případně jej lze připojit v průběhu řízení.

Nelze požadovat určení, že „právo odpovídající služebnosti vzniklo...“, sice by bylo určeno, že právo vzniklo, nikoliv, že trvá (takový nárok není ani souladný s § 80 OSŘ, určujícím, zda tu právní poměr je, či není, nikoliv, že vznikl). Žalobce má žádat určení, že nemovitá věc není zatížena služebností (resp. že na ní služebnost neváže). V situaci shledání výjimečně naléhavého právního zájmu na určení, že služebnost „nikdy nevznikla“, lze uvažovat o žalobě na neplatnost smlouvy o jejím zřízení. V zásadě tak není nutné uvádět, na základě jaké právní skutečnosti služebnost vznikla, např. „žalobci vydrželi právo chůze a průjezdu lesní cestou“, „žalobci mají vydržené právo odpovídající služebnosti – právo přístupové a příjezdové cesty...“ nebo že nemovitá věc je zatížena služebností „vzniklou na základě smlouvy...“ apod.

Níže demonstřuji na pár příkladech z praxe pro služebnosti charakteristické poměrně komplikované petity. Žalobci se domáhali určení existence služebnosti v tom, že „každý vlastník domu ... je oprávněný užívat pozemek ... pro příchod, příjezdy, odchody a odjezdy a každý vlastník tohoto pozemku je povinen toto právo trpět“<sup>279</sup>. Byla-li služebnost takto sjednána, je návrh možný, ale přesnější se jeví sjednat služebnost spočívající v právu průchodu a průjezdu přes pozemek včetně případného vymezení podmínek průjezdu již ve smlouvě. Formulaci „každý vlastník tohoto pozemku je povinen toto právo trpět“ je správné upravit na „každý vlastník tohoto pozemku je povinen výkon tohoto práva trpět“. V této souvislosti vyvstává otázka, zda je část výroku týkající se trpění práva částí výroku na určení toho, co je vlastník povinen trpět, anebo spíše návrhem na plnění; šlo by o objektivní kumulaci dvou nároků. Úspěšnost návrhu na plnění spočívá v tom, pokud žalovaný výkonu tvrzeného práva brání, nikoliv právo pouze popírá. Při nejasnosti by soud měl vyzvat žalobce, aby konkretizoval, zda požaduje jen určení nebo i plnění.<sup>280</sup>

Soudy se setkávají i s návrhy jako: „Určuje se, že služebnost přístupové cesty k tíži pozemku č. kat. ... kat. úz. O. ve vlastnictví žalobce ve prospěch st. parc. ... ve O. ve vlastnictví žalovaného nikdy nevznikla a neexistuje“. Správně

<sup>279</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2595/2005.

<sup>280</sup> SPÁČIL, Jiří, op. cit. sub. 241, s. 12.

má být určeno, že na pozemku žalobce nevázne služebnost cesty ve prospěch každého vlastníka pozemku žalovaného.

Za správný lze považovat následující návrh: „Nemovitá věc zapsaná u Katastrálního úřadu v O. na LV č. ... pro obec O. a k. ú. O. a tam označena jako stavební parcela č. ... – zastavěná plocha, o výměře 40 m<sup>2</sup> není zatížena služebností práva chůze a jízdy ve prospěch nemovité věci stavební parcely č. ... ve vlastnictví žalovaného“.<sup>281</sup> Zde je nadbytečné jen uvedení výměry parcely. Popírá-li žalobce existenci služebnosti, aby dosáhl jejího výmazu v katastru nemovitostí je možné návrh formulovat takto: „Nemovitá věc (doplněná o údaje z katastru) není zatížena služebností práva chůze a jízdy ve prospěch každého vlastníka nemovité věci (doplněná o údaje v katastru), zapsané v katastru nemovitostí (číslo a sp. zn. zápisu)“.

### **3.7 Formální náležitosti a vady žalob na ochranu výkonu práva odpovídajícího služebnosti**

Byl například formulován petit: „Žalovaná je povinna zdržet se veškerých jednání, která by znemožňovala žalobcům přístup na pozemky parcelních čísel ... a do rekreačního objektu č. ev. ... na pozemku parc. č. ... v kat. území a obci O.“<sup>282</sup> K danému Nejvyšší soud uvedl: „*K poměrování práv vlastníka nemovitosti s právy osoby oprávněné z věcného břemene k doživotnímu užívání nemovitosti je pak třeba přistupovat z právě uvedeného hlediska, s nímž byli účastníci smlouvy srozuměni. Podle názoru dovolacího soudu je tedy žádoucí, aby ve stejných či obdobných případech, jako je právě posuzovaný, byl respektován na jedné straně zájem vlastníka na zachování nemovitosti v dobrém stavu a na druhé straně skutečně nerušený výkon užívacích práv dosavadních vlastníků, kteří se svého vlastnictví bezúplatně formou darování vzdali. Dojde-li v takových poměrech mezi účastníky k neshodám, které se řeší soudně, je nezbytné, aby výrok soudního rozhodnutí (při vázanosti petitem negatorní žaloby) byl blíže konkretizován, aby se tak pokud možno zamezilo dalším sporům o výkon práv mezi účastníky a aby se neopomíjela práva osoby z věcného břemene oprávněné, jež přirozeně vlastníka věci tímto břemenem zatížené omezují.*“<sup>283</sup>

Nepřesné formulace obsahoval i následující návrh petitu: „Odpůrce je povinen umožnit navrhovatelce bez omezení přístup a příjezd dvoustupým

<sup>281</sup> Řízení vedené u Okresního soudu Plzeň-město, sp. zn. 31 C 264/2019.

<sup>282</sup> Žaloba podána u Okresního soudu v Táboře, řízení vedeno pod sp. zn. 6 C 119/2002.

<sup>283</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2239/2003.

motorovým vozidlem k nemovitosti navrhovatelky v rozsahu, v jakém bylo toto věcné břemeno spojené s vlastnictvím nemovitosti navrhovatelkou vydrženo, konkrétně se jedná o část zahrady č. ... kat. úz. O. O., obec O., v šíři 1,5 m a délce zhruba 36 m sousedící s parcelou č. ..., jejíž vlastníkem je paní Z.“. Předně, ve sporném řízení je vhodnější užití označení „žalobce“ a „žalovaný“. V návrhu nemá místo ani obrat „v rozsahu, v jakém bylo toto věcné břemeno spojené s vlastnictvím nemovitosti navrhovatelkou vydrženo“, když je nutné uvést tvrzený rozsah vhodně doplněný geometrickým plánem. Méně obvyklé, než žaloby vztahující se k právu cesty, jsou žaloby na právo čerpat vodu: „Odpůrkyně je povinna trpět navrhovatelům čerpání vody ze studny na parcele č. ... v obci a katastrálním území O“ (řízení vedené u Okresního soudu ve Frýdku - Místku pod sp. zn. 18 C 6/98). K právu čerpat vodu se pojí i právo na přístup ke studni a nejspíše lze za vhodné pokládat žádat ochranu i pro toto právo. V průběhu řízení připustil odvolací soud (Krajský soud v Ostravě, sp. zn. 9 Co 579/99) změnu žalobního návrhu, neboť ten původní zněl, že žalovaná je povinna strpět, aby si žalobci vybudovali vodovod vedoucí přímo ze studny do jejich domku; ten byl následně změněn, že žalovaná je povinna trpět žalobcům odběr vody ze studny umístěné na nemovitosti žalované, a to dosavadním rozvodným systémem. V návrhu nebyl nijak řešen ani případný rozsah práva čerpat vody, který může být do budoucna sporným (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000).

V jiné věci byl podán následující návrh: „Odpůrce je povinný odstranit plot na západní straně pozemku, parc. č. ... v k. ú. O., a to od severní hranice této parcely v délce 2 m směrem k jižní hranici parcely a dále je povinen zdržet se jednání, umožňujícího jeho psu vstoupit na pozemek parc. č. ... do pruhu pozemku o šířce 2 m probíhající podle severní hranice parcely“<sup>284</sup>. K tomu se vyjádřil Nejvyšší soud<sup>285</sup> tak, že brání-li žalovaný žalobci ve výkonu práva cesty tím, že přes cestu nechává pobíhat psa, smí se žalobce domáhat, aby byla soudem žalovanému uložena povinnost zdržet se rušení žalobce při výkonu práva odpovídajícího služebnosti tím, že umožňuje psovi pobíhat po části pozemku. Bude-li žalobě vyhověno, záleží na skutkových zjištěních, jako zda přítomnost určitého psa objektivně brání žalobci ve výkonu jeho práva. Lze se domáhat jen zamezení volného pobíhání psa, které je způsobilé ohrozit právo žalobce,

---

<sup>284</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 443/2000.

<sup>285</sup> *Ibid.*



nikoliv uložit chovateli psa, aby nemohl se psem nikdy vstoupit na část pozemku, ke které má žalobce právo. Žalobní petit tudíž musí obsahovat formulaci, ze které je zřejmé, že jde o rušení práva žalobce.

## 4 ZŘÍZENÍ, VZNIK A NABYTÍ SLUŽEBNOSTI

Vznik služebností, respektive jejich nabytí, případně zřízení, upravuje občanský zákoník v ust. § 1260–1626 OZ. Služebnosti se nabývají smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. V případech stanovených zákonem se dále služebnost nabývá ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Je-li služebnost zřízena právním jednáním, tj. např. smlouvou<sup>286</sup>, závětí, a zřízení služebnosti se týká věci zapsané ve veřejném seznamu, vznikne zápisem do seznamu. V případě vydržení, nebo vzniku služebnosti na základě jiné právní skutečnosti, se též služebnost zapisuje do veřejného seznamu. U služebností je tak nutné důsledně rozlišovat významné pojmy, kterými jsou „zřízení“, „vznik“ a „nabytí“ služebností.

Podle § 1262 odst. 1 OZ *„Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu.“* Pod pojmem *zřízení* je zde myšleno provedení právního jednání, tj. uzavření smlouvy, kterým si smluvní strany ujednájí služebnost. Pouhým uzavřením smlouvy však služebnost týkající se věci evidované ve veřejném seznamu ještě nevzniká. Služebnost vzniká teprve až na základě zápisu do příslušného veřejného seznamu. Naopak služebnost týkající se věci neevidované ve veřejném seznamu vzniká již účinností smlouvy, kterou je služebnost zřízena.

Veřejným seznamem se podle důvodové zprávy k § 980 OZ rozumí zejména katastr nemovitostí nebo patentový rejstřík. V souladu s § 560 OZ je pro zřízení a převody věcných práv k nemovitým věcem, stejně tak i pro právní jednání, jimiž se taková práva mění nebo ruší, vyžadována písemná forma jednání. Pokud je do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje. Na základě zvláštního předpisu se do veřejného seznamu vyjma věcného práva zapíše i právo užívání nebo požívání, omezení rozsahu nebo způsobu užívání či požívání mezi spoluvlastníky. Zapíše-li se do veřejného seznamu právo k věci, má se za to, že je v souladu se skutečným právním stavem. Došlo-li k výmazu práva z veřejného seznamu, má se za to, že neexistuje.

---

<sup>286</sup> Katastrální úřad nezkoumá platnost smlouvy, a tak může dojít k situaci, že je povolen vklad práva na základě absolutně neplatné smlouvy. Služebnost samozřejmě nevznikne, ale oprávněný se může stát poctivým držitelem oprávnění ze služebnosti za splnění zákonných podmínek. Důsledky má tato situace v tom směru, že právo může nabýt dobromyslný budoucí nabyvatel dle § 984 odst. 1 OZ, nebo může být předmětem mimořádného vydržení.

Ustanovení § 980 odst. 2 OZ vyjadřuje zásadu materiální publicity údajů zapsaných ve veřejném seznamu, včetně zásady, že neznalost zapsaných údajů nikoho neomlouvá. Princip materiální publicity se vztahuje i na poznámky činícím zapsané právo sporným nebo nejistým, k poznámkám přednosti a pořadí apod. Formální publicita pak zakládá veřejnou víru v údaje veřejných seznamů.

Je-li určité věcné právo k cizí věci zapsáno do veřejného seznamu, má podle § 981 OZ přednost před věcným právem, které z veřejného seznamu nevyplývá. Pořadí věcných práv k cizí věci je přímo upraveno v § 982 odst. 1 OZ a rozhoduje o něm doba podání návrhu na zápis práva. Vlastník věci má právo podle § 982 odst. 2 OZ zřídit k vlastní věci věcné právo a před tímto právem může zapsat výhradu přednostního pořadí pro jiné právo; zapisuje-li se výhrada do veřejného seznamu až po zřízení věcného práva, je nezbytný souhlas osoby, jejíž právo má být dotčeno.

Výmazu přednostního práva se vlastník může domoci, pokud nebyl do jednoho roku od zápisu přednostního práva k věcnému právu jiné osobě podán návrh na zápis práva, kterého se přednostní právo týká. Pokud není zapsaný stav ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav (vyjma nezbytné cesty, výměnku a věcné právo vzniklé ex lege) ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo v dobré víře od oprávněné osoby podle zapsaného stavu za úplaty (§ 984 odst. 1 OZ). Dobrá víra je posuzována podle doby, kdy došlo k právnímu jednání, nebo doby, kdy byl podán návrh na zápis, pokud bylo věcné právo, vznikne až zápisem do veřejného seznamu.

Povinný zápis do veřejného seznamu je požadován, pokud dochází k zřízení služebnosti právním jednáním, zároveň občanský zákoník stanoví, že stejně tomu je i v případě vzniku služebnosti k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti. Jinou právní skutečností je zde myšleno např. vydržení služebnosti k určitému pozemku, které může vyplynout např. z rozsudku soudu, a takový zápis do veřejného seznamu má jen deklaratorní, nikoliv konstitutivní význam; bude i tak nezbytné takto vzniklou služebnost zapsat do veřejného seznamu. Ač je možné služebností zatížit i movité věci, lze s jistotou tvrdit, že i do budoucna bude počet služebností zatěžujících nemovité věci výrazně vyšší.

Nejčastějším způsobem zřízení služebnosti je jejich zřízení právním jednáním a z § 1262 OZ vyplývá, že se zápisem služebnosti do veřejného seznamu je spojen konstitutivní účinek. Z textu § 984 odst. 2 OZ je zřejmé,

že u služebností vznikajících ze zákona bez ohledu na stav zápisů ve veřejném seznamu se vylučuje užití § 984 odst. 1 OZ.<sup>287</sup> Dané je zohledněním problematiky veřejnoprávních omezení vzniklých v souvislosti se vznikem a provozováním inženýrských sítí, neboť tato oprávnění nebyla povětšinou zapisována do pozemkových knih a katastru nemovitostí.

Dalším pojmem, který je nutné odlišovat, je pojem *nabytí* služebnosti. Zatímco pojmy zřízení a vznik postihují jednotlivé fáze procesu vzniku služebnosti, nabytí je souhrnným označením pro to, jak je možné služebnost získat a na základě čeho lze provést její zřízení a vznik. Podle § 1260 odst. 1 OZ může být služebnost zřízena a může vzniknout jen na základě zákonem uvedených právních skutečností. Výčet těchto skutečností v zákoně působí jako taxativní, odborná literatura je ale toho mínění, že se musí jednat o demonstrativní výčet, protože předmětné ustanovení zákona neobsahuje veškeré faktické možnosti nabytí služebnosti. Tomu, že musí jít o demonstrativní výčet, nasvědčuje i § 1257 odst. 2 OZ podle kterého může vlastník služebnosti zatížit svůj pozemek ve prospěch jiného svého pozemku. Jak je více rozebráno již v kapitole 2.2 Vlastníková služebnost, zákon neuvádí způsob zřízení takové služebnosti a s ohledem na to, že sám vlastník nemůže uzavřít sám se sebou smlouvu o zřízení služebnosti, může tak vlastník učinit jen jednostranným prohlášením, což je jediná logická možnost zřízení vlastnické služebnosti, byť právě § 1260 odst. 1 OZ neuvedeným.

Možnosti vzniku služebností nelze zaměňovat s výprosou. Jestliže někdo nebrání užívání svého pozemku a umožňuje sousedovi, aby ho využíval jako cestu, pak nelze uvažovat o zřízení služebnosti, ale pouze o projev dobré vůle ve formě tzv. výprosy.<sup>288</sup> V praxi je častá situace, kdy někdo dlouhodobě jedná tak, že svým chováním naplňuje obsah služebnosti, leč nedisponuje právním titulem k tomuto jednání a následně se domáhá ochrany práva z důvodu jeho vydržení, i když v tomto případě nelze oprávnění vydržet.

Právními důvody nabytí služebnosti se v minulosti zabýval i Nejvyšší soud, když vyslovil: „*Přes cizí pozemek lze přecházet na základě různých*

---

<sup>287</sup> Cf. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 13. 9. 1930, sp. zn. Rv I 1176/30.

<sup>288</sup> Vlastník pozemku může svůj souhlas kdykoliv odvolat. K vydržení nedojde, neboť nebude naplněn předpoklad poctivé držby, protože odvolatelný souhlas vlastníka pozemku nemohl založit dobrou víru držitele o vzniku či existenci služebnosti. Vzhledem k tomu, že zákon umožňuje uzavřít i ústní obligační smlouvu o povolení průchodu přes pozemek, tak bude nutné vždy zkoumat, zda se jedná o výprosu, nebo obligační smlouvy, kterou chtějí být smluvní strany vázány.

*právních důvodů; může jít například o závazkový vztah, může jít o výprosu (vlastník pozemku přecházení jiných osob přes pozemek trpí, aniž by jim k tomuto přecházení vzniklo nějaké právo), anebo může jít o užívání cizího pozemku jako účelové komunikace. Skutečnost, že se někdo chová způsobem, který nesplňuje možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni (např. přecházení přes cizí pozemek), ještě neznamená, že je držitelem věcného práva".<sup>289</sup>* Aby došlo k vydržení oprávnění ze služebnosti, musí být držba řádná, poctivá a pravá. V případě sporu je nutné prokázat nejen, že využívám sousední pozemek k průchodu zákonem stanovenou vydržecí dobu, ale že takto činím na základě řádného právního důvodu. Uvedené však neplatí u mimořádného vydržení, neboť to není dle § 1095 OZ podmíněno prokázáním právního důvodu držby. Nicméně i tak bude vydržitel prokazovat držení po dobu dvaceti let, které vypovídá o tom, že se k němu objektivně choval tak, jako kdyby mu náleželo a byl o tom přesvědčen (obdobně i u výprosníka).

Služebnosti mohou vznikat i na základě veřejnoprávních předpisů přímo ze zákona nebo na základě úředního rozhodnutí, avšak nejde o služebnosti ve vlastním slova smyslu, ale o zákonná omezení vlastnického práva navazující na § 1013 OZ. Tzv. legální věcná břemena/služebnosti jsou vykonávána ve veřejném zájmu a nejde o soukromoprávní oprávnění, ale o veřejnoprávní omezení vlastnického práva.<sup>290</sup>

#### **4.1 Vznik služebnosti na základě smlouvy**

Občanskoprávní povaze institutu služebnosti nejlépe odpovídá její vznik na základě smlouvy. Podle úpravy obsažené v předchozím občanském zákoníku byla přímo podstatnou náležitostí smlouvy vždy dohoda o obsahu věcného břemene včetně přesného označení a určení nemovitosti zatížené věcným břemenem a věcné břemeno mohlo navíc vzniknout jen jako k nemovitosti. Pro smlouvy o zřízení věcného břemene zákon obligatorně stanovil písemnou formu a její nedodržení znamenalo absolutní neplatnost smlouvy. Věcné břemeno zřizoval vlastník konkrétní nemovitosti, a to vlastník jak na straně oprávněné, tak na straně povinné. Vždy byl zásadní především vlastník zatížené nemovitosti,

---

<sup>289</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2016, sp. zn. 22 Cdo 933/2016.

<sup>290</sup> Úprava legálního věcného břemene viz zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích atd.

u kterého se zkoumala míra jeho volnosti v nakládání s nemovitostí spolu s právem zatížení věcným břemenem.

Smlouva o zřízení služebnosti je uzavírána buď samostatně, nebo jako součást jiné smlouvy, typicky smlouvy kupní, či darovací. Smlouva zřízení služebnosti představuje vícestranné právní jednání, jímž se jedna strana zavazuje druhé k trpění určitého jednání či zdržení se nějakého jednání. Smlouvou je nutné vymezit náležitě dohodnutou služebnost, tedy ujednání o jejím obsahu a rozsahu. Vzájemná práva a povinnosti tvořící obsah služebnosti by měly strany ve smlouvě vyjádřit zcela určitě, jednoznačně a srozumitelně, aby nebylo pochyb o tom, co je obsahem zřizované služebnosti a jaký je způsob výkonu této služebnosti. Smlouva má obsahovat všechny údaje o služebnosti, a to nejen proto, aby smluvní strany neměly pochybnost o určitosti a srozumitelnosti smluvních ujednání, ale aby byla srozumitelná a určitá i pro třetí osoby.

Nedílnou součástí smlouvy bude nejčastěji geometrický plán sloužící k určitému vymezení služebností, a to typicky těch pozemkových. Geometrický plán zobrazuje v grafické části pozemky zatížené služebností a pozemky panující. V příslušné části pozemku je na geometrickém plánu vyznačena služebnost, aby co do velikosti zatížené části bylo zřejmé, o jakou se jedná část, jak je služebnost směřována a v jakém prostoru se nachází. Srovnání dosavadního a nového stavu obsahuje geometrický plán v popisné části a představuje výkaz dosavadního nového stavu údajů katastru nemovitostí. Nejdůležitějšími popisnými údaji jsou označení parcel pozemků parcelním číslem, výměra parcely, druh a způsob využití pozemku a porovnání nového stavu se stavem evidence právních vztahů, aby bylo zřejmé, který označený díl a o jaké výměře je změnou dotčen. V geometrickém plánu je uvedeno i označení služebnosti a kdo je oprávněný.

Protože většina služebností zatěžuje nemovité věci je podle § 1262 OZ pro jejich vznik vyžadován zápis do veřejného seznamu, typicky katastru nemovitostí. Se zápisem služebnosti do veřejného seznamu je spojen konstitutivní účinek, neboť samotná smlouva ke vzniku nepostačuje, naopak není-li zřizována služebnost zatěžující věc nezapisující se do veřejného seznamu, vzniká již účinností smlouvy. V situaci, že právo odpovídající služebnosti bude spojeno s neevidovanou nemovitou věcí, i když služebnost zatěžuje nemovitou věc evidovanou, dovodila soudní praxe, že pro posouzení otázky, zda se zapisuje do katastru nemovitostí právo odpovídající služebnosti, je rozhodující jen to, zda je v katastru nemovitostí evidována zatížená nemovitá věc,

k níž má služebnost vzniknout, nikoliv to, zda je v katastru nemovitostí evidována nemovitá věc, v jejíž prospěch se služebnost zřizuje.<sup>291</sup>

Smlouvou projevují strany vůli zřít mezi sebou závazek a řídit se jejím obsahem; smlouva je podle § 1725 OZ uzavřena, jakmile je stranami ujednána její obsah. Strany si mohou obsah smlouvy dle své vůle ujednat a určit, leč nesmí překročit meze právního řádu. Opomenou-li smluvní strany smluvně zakotvit náležitost, kterou byly povinny ujednat, podle § 1726 OZ se vyhodnotí, zda smlouva za takové situace (chování stran a projev jejich vůle) uzavřena byla, či nikoliv. Zásadně platí, že v situaci, kdy je ve smlouvě absentováno ujednání, ač tam mělo být, hledí se na projev jejich vůle jako na uzavřenou smlouvu, zvláště pokud lze rozumně předpokládat, s přihlédnutím k jejich následnému chování, že by smlouva byla uzavřena i bez ujednání této náležitosti.

Opačný závěr, že smlouva uzavřena nebyla, platí v případě, že již při uzavírání smlouvy dala nějaká strana najevo, že pro uzavření smlouvy je nutná shoda o určité náležitosti. Zde se jedná o vyvratitelnou domněnku. Nebyla-li smlouva uzavřena z důvodu absence určité náležitosti, nezavazují smluvní strany ani ostatní, byť odsouhlasená, sepsaná a podepsaná, ujednání smlouvy. Uzavřou-li smluvní strany několik smluv při témže jednání nebo začleněných do téže listiny, platí podle § 1727 OZ, že každá smlouva se posuzuje samostatně. Plyne-li z povahy vícero smluv či z jejich účelu, který byl stranám oznámen při uzavření smlouvy, že jsou na sobě závislé, podmiňuje vznik každé z nich vznik ostatních smluv; je sepsána kupní smlouva na prodej nemovitosti a současně zřízena služebnost.

Občanský zákoník nově upravuje i tzv. pokročilá jednání o smlouvě, kdy podle § 1729 OZ, dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se jeví uzavření smlouvy jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta ze stran, která i přes důvodné očekávání strany druhé v uzavření smlouvy ukončí jednání o jejím uzavření, aniž by k tomu měla spravedlivý důvod. Strana jednající nepoctivě nahradí straně druhé škodu v rozsahu odpovídajícím ztrátě z neuzavřené smlouvy. Zákonná ustanovení, která upravují jednotlivé typy smluv, se použijí na smlouvy, jejichž obsah zahrnuje podstatné náležitosti smlouvy stanovené v základních ustanoveních pro každou ze smluv.

---

<sup>291</sup> HOLUB, Milan et al. *Občanský zákoník: komentář. Svazek 1, § 1-487*. Praha: Linde, 2002. 734 s. ISBN 80-7201-328-9, s. 378.

Obsah smlouvy o zřízení služebnosti by měl vycházet ze zákonných ustanovení pro jednotlivé typy služebností zákonem upravených, ale liší-li se smlouva od těchto ustanovení, má přednost smluvní úprava. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník umožňuje zřídit služebnosti, které nejsou v zákoně výslovně upravené, je konkrétní úprava jednotlivých typizovaných služebností spíše návodem a inspirací pro jejich zřízení. Obdobně si mohou strany zřídit služebnost i smlouvou, která není zvlášť jako typ smlouvy upravena.

Dalším obecným interpretačním pravidlem nejen u věcných břemen je, že je-li smlouva bezúplatná, má se za to, že se chtěl dlužník zavázat spíše méně než více. Významným bodem u zřízení služebnosti smluvní cestou je ujednání o stanovení výše náhrady za její zřízení, zda se jedná o úplatnou, či bezúplatnou smlouvu. Je předpokladem, že výše náhrady odráží újmu vlastníka zatíženého pozemku v důsledku trpěné služebnosti. Újmou je myšlena určitá právní vada na zatíženém pozemku, což má za následek snížení jeho cenové atraktivity a v konečném důsledku i obvyklé ceny pozemku včetně stavby se na něm nacházející. Vlastník zatíženého pozemku může být též omezen ve svém soukromí a v užívání pozemku. Určitý návod, či hlediska pro úhradu za zřízení služebnosti, která by měla být zohledňována v rámci smluvních vztahů, formuloval nesčetněkrát i Nejvyšší soud. V rámci rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2854/2010<sup>292</sup> Nejvyšší soud konstatoval:

*„Při stanovení náhrady za zřízení věcného břemene cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. tak nelze vycházet ani z ceny věcného břemene určené podle cenových předpisů, ani jen z ceny, za kterou by bylo možno dosáhnout smluvního zřízení věcného břemene. Je třeba rozlišit hodnotu práva odpovídajícího věcnému břemeni cesty na straně jedné a náhradu za omezení vlastnického práva na straně druhé; jejich výše nemusí být stejná. Proto je při stanovení výše náhrady nutné přihlížet ke všem okolnostem věci. Je třeba zejména zvážit, proč stavba zůstala bez přístupu k veřejné komunikaci, stejně jako všechny negativní účinky, které s sebou zřízení nezbytné cesty pro zatížený pozemek přinese. Náhrada za zřízení práva nezbytné cesty zahrnuje i náhradu za újmu, kterou vlastník pozemku utrpí, a to i tím, že v důsledku tzv. právní závady - práva cesty svědčící žalobci - zpravidla klesne cena zatíženého pozemku i stavby na něm zřízené a že jeho vlastník bude výkonem tohoto práva omezen v užívání pozemku, bude narušeno*

---

<sup>292</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010.



*jeho soukromí apod. Stanovení výše náhrady je tak na úvaze soudu (§ 136 o. s. ř.), která musí být řádně zdůvodněna. “*

Poskytnutá peněžitá náhrada vlastníku pozemku za zřízení práva cesty zohledňuje i to, že došlo k právnímu zatížení vlastníkovu pozemku.<sup>293</sup> Nárok na náhradu při zřízení věcného břemene řešil i pozemkový úřad podle § 9 odst. 5 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ač tento zákon přímo nestanovil, že má pozemkový úřad při zřizování věcného břemene rozhodnout i o náhradě za omezení vlastnického práva. Ústavní soud však dovedl, že pozemkový úřad má rozhodnout i o náhradě za omezení vlastnického práva a že sám dotčený vlastník se má právo poskytnutí náhrady domáhat přímo s odkazem na č. 11 odst. 4 Listiny; konstituovat toto právo i v předpisu nižší právní síly je dle názoru Ústavního soudu nadbytečné.<sup>294</sup>

Naproti tomu Nejvyšší soud z důvodu absence jakékoliv zmínky o úplatě za zřízení věcného břemene dovedl, že neobsahuje-li smlouva o zřízení věcného břemene žádný údaj o úplatnosti práva věcného břemene, znamená to, že je zřízení bezúplatně.<sup>295</sup> I přesto je však povinný povinen podílet se na přiměřených nákladech na zachování a opravy nemovitých věcí, které užívá. Předchozí občanský zákoník v rámci úpravy věcných břemen nestanovil požadavek úplatného sjednání věcného břemene, nýbrž počítal s tím, že oprávněný při absenci jiné dohody vždy ponese přiměřené náklady na zachování a opravy služebné věci.

Uzavřou-li strany smlouvu v jiné než písemné formě, je ponecháno na jejich vůli, zda si obsah smlouvy potvrdí v písemné smlouvě. U právních jednání, kterými se zřizují, převádí, mění nebo ruší věcná práva k nemovité věci, je podle § 560 OZ vyžadována písemná forma. Písemná forma je u služebností, které se smlouvou zřizují jako věcné právo k nemovité věci, povinná; stejně tak i u změny smlouvy.

Smlouva strany zavazuje a lze ji měnit či zrušit jen se souhlasem všech stran anebo z jiných zákonných důvodů. Vůči ostatním osobám působí smlouva jen v zákonem stanovených případech. Uzavírá-li se postupně více smluv k poskytnutí práva užívat nebo požívat totožnou věc v téže dobu, nabyde toto právo osoba, jíž převodce poskytl věc k užívání či požívání jako prvnímu. Není-li

---

<sup>293</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2009, sp. zn. 22 Cdo 844/2007.

<sup>294</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 11. 3. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 41/97.

<sup>295</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

takové osoby, patří právo tomu, s nímž byla smlouva uzavřena a nejdříve nabyla účinnosti.

Změní-li se okolnosti pro uzavření smlouvy do té míry, že se plnění pro některou ze smluvních stran stane obtížnějším, v zásadě se nic nemění na povinnosti plnit, ledaže jde o tak podstatnou změnu, která by založila zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech stran, čímž by znevýhodnila jednu z nich buď neúměrným zvýšením nákladů na plnění smlouvy, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění; dotčená strana má právo se vůči druhé domáhat obnovení jednání o smlouvě, osvědčí-li, že změnu nebylo možné rozumně ovlivnit ani předpokládat, a buď nastala až po uzavření smlouvy, nebo dotčená strana o ní získala vědomost až po uzavření smlouvy. Dotčená osoba však není oprávněna odložit plnění smlouvy jen tím, že toto právo uplatní. Výše uvedené je jen obecným vymezením podmínek pro zahájení jednání o změně již uzavřené smlouvy jednou ze smluvních stran, kterou tak může být jak oprávněný, tak povinný. Výjimkou je převzetí nebezpečí změny okolností smluvní stranou, pak nárok na obnovení jednání o smlouvě nevznikne.

Není-li shody smluvních stran, může soud k návrhu kterékoliv ze stran rozhodnout, že se závazek ze smlouvy změni či zruší, aby byla obnovena rovnováha práv a povinností stran. Soud není vázán návrhem stran, a navíc musí zamítnout návrh na změnu závazku, neuplatnila-li dotčená osoba právo na obnovení jednání o smlouvě v přiměřené lhůtě; má se za to, že lhůta činí dva měsíce od okamžiku, kdy musela dotčená osoba změnu okolností zjistit.<sup>296</sup>

Obsah služebnosti je třeba ve smlouvě vyjádřit dostatečně určitě a srozumitelně. Podstatnou náležitostí je i vyjádření vůle stran, že se uzavírá smlouva s věcně právními účinky. Určitost projevu vůle musí být zaznamenána obsahem listiny a nepostačuje, že je stranám smlouvy zřejmé, co je předmětem a obsahem smlouvy, aniž by to bylo znatelné z jejího textu. Nejvyšší soud konstatoval<sup>297</sup>, že je-li ve smlouvě o zřízení služebnosti právo odpovídající služebnosti vymezeno tak, že je smluvní straně „*ponecháváno doživotně užívání převáděných nemovitostí v rozsahu, jak je dosud užíval*“, jedná se o neplatnou smlouvu.

Právo odpovídající služebnosti nemůže být samostatně součástí společného jmění manželů a nemůže jim oběma jako manželům svědčit, nelze

---

<sup>296</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 50-52.

<sup>297</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 1996, sp. zn. 3 Cdon 277/96.

je ani takto zřídít. Platné právo obdobný režim u služebností na rozdíl např. od společného nájmu bytu neupravuje a jeho přípustnost nelze dovodit ani ze zákona. Zákon v rámci úpravy rozsahu společného jmění nijak nepodává výslovný postoj k otázce, zda mohou být součástí společného jmění manželů ta majetková práva, která jsou vázána na osobu jednoho z manželů.

Odlišně je tomu např. v § 1417 BGB<sup>298</sup> a v čl. 33 bod 5 KRO, které se k danému vyjadřují. V čl. 33 bod 5 KRO je uvedeno, že do osobního (výhradního) majetku náleží nezcizitelná (nepřevoditelná) práva náležející jen jedné osobě (*prawa niezbywalne, które mogą przysługiwać tylko jednej osobie*). Až do roku 2004, kdy proběhla novelizace KRO, byla ze společného majetku vyloučena veškerá nepřevoditelná práva, a to bez jejich dalšího rozlišení. K novelizaci ustanovení vedla značná kritika této koncepce.<sup>299</sup> Současný text zákona rozlišuje, o jaká nepřevoditelná práva se jedná. Východiskem je, že i nepřevoditelné právo může náležet současně manželům (více osobám). Ač s takovým právem nelze disponovat, může být součástí majetkového společenství manželů, např. jako právo služebnosti.<sup>300</sup> Přes mlčení předchozí úpravy dosavadní dogmatika taková práva ze společného majetku vylučovala, neboť se jedná o osobní nárok každého z manželů.

Ze stejného důvodu např. Spáčil<sup>301</sup> neřadí do společného jmění práva odpovídající věcnému břemenu. Stejný přístup je nutné následovat i za účinnosti občanského zákoníku a pokud vznikne ve prospěch jednoho z manželů v době

---

<sup>298</sup> § 1417 BGB: „(1) Ze společného majetku je vyloučen zvláštní majetek (*Sondergut*). (2) Zvláštní majetek jsou předměty, které nemohou být převáděny právním jednáním. (3) Každý z manželů spravuje svůj zvláštní majetek samostatně. Spravuje jej na účet společného majetku.“

<sup>299</sup> Cf. NAZAR Miroslaw. In: RADWAŃSKI, Zbigniew a et al. *System Prawa Prywatnego. Tom 11, Prawo rodzinne i opiekuńcze*. C. H. Beck, Twarda, 2014, 1080 s., ISBN 978-83-255-6240-3, s. 302.

<sup>300</sup> *Ibid.* nebo PIETRZYKOWSKI, Krzysztof a et al. *Kodeks rodzinny i opiekuńczy, Komentarz*. C. H. Beck, Twarda, 2017, 1224 s. ISBN 9788325599546, s. 389.

<sup>301</sup> Cf. SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. V Praze: C. H. Beck, 2006. viii, 94 s. ISBN 80-7179-524-0, s. 14, 15. („Právo odpovídající věcnému břemenu nemůže být samostatně součástí společného jmění manželů (dále SJM) a nemůže jim svědčit oběma jako manželům. Na rozdíl od společného nájmu bytu (§ 700 a násl. ObčZ) platné právo obdobný režim u věcných břemen neupravuje a ze zákona nelze jeho přípustnost dovodit. Je-li tedy ve prospěch jednoho z manželů zřízeno v době trvání manželství osobní věcné břemeno, jde jen o jeho osobní právo, byť není-li dohodnuto něco jiného, může věc podle její povahy (byt, pozemek k rekreaci) zpravidla užívat i druhý z manželů. V případě zániku SJM pak vznikne oprávněnému povinnost nahradit, co bylo ze společného majetku vynaloženo na zřízení práva; to platí i pro břemeno zřízené ve prospěch nemovitosti náležitosti jen jednomu z manželů. Osobní věcné břemeno lze zřídít i ve prospěch obou manželů; nejde však o společné právo a v případě zániku SJM patrně nebude možno zrušit věcné břemeno ve prospěch některého z bývalých manželů jinak než dohodou. Půjde-li o právo užívat byt, jiné prostory nebo pozemek, bude snad možno rozpory mezi osobami oprávněnými z věcného břemene řešit obdobně podle § 139 odst. 2 ObčZ. Vznikne-li za trvání SJM věcné břemeno ve prospěch nemovitosti ve společném jmění anebo tuto nemovitost zatěžující, může se jeho existence projevit jen v ocenění nemovitosti.“)

trvání manželství služebnost, jedná se o jeho osobní právo, ač není vyloučeno, že práva z něj plynoucí může využívat i druhý manžel. Při zániku společného jmění má oprávněný povinnost nahradit, co bylo ze společného majetku vynaloženo na zřízení práva odpovídajícímu služebnosti; totéž platí i byla-li služebnost zřízena ve prospěch nemovité věci náležející jen jednomu z manželů. Je-li za trvání manželství zřízena služebnost k nemovité věci ve společném jmění manželů, ať už ve prospěch, či ji zatěžující, většinou se jeho existence při zániku manželství projeví v souvislosti s oceněním nemovité věci. Ve prospěch obou manželů lze zřídit osobní služebnost, ale protože se nejedná o společné právo, v případě zániku společného jmění bude možné zrušit služebnost ve prospěch jednoho z manželů jen dohodou.<sup>302</sup>

Smlouvou může služebnost zřídit vlastník nemovité věci, ať už je v pozici oprávněného či povinného a smluvní stranou může být jak fyzická, tak i právnická osoba, včetně státu. Zřízení služebnosti smlouvou vlastníkem je v souladu s obsahem jeho vlastnických práv. Naopak jsou situace, kdy může být vlastník v tomto právu omezen, např. je mu soudním rozhodnutím zakázáno nakládat s nemovitou věcí, nebo zákaz dispozic vyplývá přímo z právního předpisu. Předchozí občanský zákoník v § 151o odst. 2 ObčZ stanovil, že smlouvu o zřízení věcného břemene může uzavřít mimo vlastníka nemovitosti i další osoba, stanovili tak zvláštní zákon. Dané ustanovení občanský zákoník nepřevzal, a to nejspíše z důvodu, že ani za platnosti § 151o odst. 2 ObčZ se nevyskytoval případ, pro který by právní úprava dávala možnost osobě odlišné od vlastníka uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene.<sup>303</sup>

Poměrně zajímavá problematika je zřizování služebností spoluvlastníky. Předně je třeba rozlišovat dvě situace: omezuje-li služebnost jen jednoho (či několik) ze spoluvlastníků, nebo zatěžuje celou nemovitou věc, a tím i všechny spoluvlastníky. V prvním případě takový vztah nezatěžuje celou nemovitou věc, ale omezuje právo nikoli všech spoluvlastníků ve prospěch oprávněného ze služebnosti typicky tak, že tito spoluvlastníci jsou povinni uskutečňovat určitá jednání, např. pečovat o dalšího spoluvlastníka. Subjekty takové smlouvy o zřízení služebnosti mohou být jen dotčení spoluvlastníci. Takovéto omezení spoluvlastníka či několika spoluvlastníků však v podstatě nekoresponduje s povahou služebností. Je-li zřízena služebnost k celé nemovité věci, lze dospět

---

<sup>302</sup> *Ibid.* s. 34.

<sup>303</sup> HOLUB, Milan et al., op. cit. sub 102, s. 378.

k závěru, že zřízení služebnosti zatěžující předmět spoluvlastnictví představuje důležitou změnu, a proto podle § 1132 OZ je pro rozhodnutí o zatížení společné věci třeba souhlasu všech spoluvlastníků. Účastníky smlouvy o zřízení služebnosti, která zatěžuje celou společnou věc, musí být všichni spoluvlastníci. Jinak by ani nebylo možné zapsat služebnost do katastru nemovitostí. Logicky lze dovodit, že bude-li ve výše uvedeném smyslu služebnost zatěžovat celou nemovitou věc, a tedy i omezovat práva druhého spoluvlastníka, nemělo by být uzavření smlouvy o zřízení služebnosti pouze jedním spoluvlastníkem pod sankcí neplatnosti takové smlouvy přípustné.

Uvedený závěr, který koresponduje s dřívější judikaturou, byl v praxi komplikován poměrně nešťastnou novelizací ustanovení § 138 a § 139 a násl. ObčZ, provedenou s účinností od 1. 1. 1992<sup>304</sup>, která přinesla celkovou změnu koncepce výkonu spoluvlastnických práv zavedením pojmu „hospodaření se společnou věcí,“ a to bez jeho bližší specifikace. Řešení, kdy se zcela kazuisticky vymezovalo, co ještě lze zařadit pod tento pojem, a co již nikoliv, bylo z pohledu právní jistoty zcela nevyhovující. Doktrinálně však bylo dovozováno, že otázky, které nebylo možné podřadit pod zmiňovaný pojem, představují tzv. společná práva spoluvlastníků a o nich je potřeba rozhodovat jednomyslně. Občanský zákoník opustil pojem hospodaření se společnou věcí, nahradil jej pojmem správa společné věci a též přímo upravil rozhodování o společné věci při jejím zatížení, či zrušení zatížení.

Nelze vyloučit, aby byla smlouva o zřízení služebnosti uzavřena ve prospěch třetí osoby (viz § 1767 OZ). Z povahy věci plyne, že taková smlouva bude uzavírána především mezi spoluvlastníky nemovité věci, na které má daná služebnost váznout. Hypoteticky nelze vyloučit ani odlišné případy, kdy by taková smlouva mohla být uzavřena (např. řešení přístupu na pozemek přes pozemky odlišných vlastníků). Dříve bylo též možné uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti ve prospěch třetí osoby podle § 50 ObčZ, ale v praxi se takovým způsobem zpravidla nepostupovalo, neboť třetí osoba musela se smlouvou projevit souhlas a v podstatě jí nic nebránilo v tom, aby smlouvu sama uzavřela. Podle občanského zákoníku není na rozdíl od předchozí úpravy podmínkou vzniku práva třetí osoby akceptace, nebo jakýkoliv projev vůle ze strany třetí osoby. Nic na tom nemění ani to, že třetí osoba má právo nabyté ze smlouvy odmítnout.

---

<sup>304</sup> Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

Služebnost spočívající v užívacím právu (právu k bydlení) k rodinnému domu lze zřídit i před kolaudací stavby domu. Nutné je rozlišit výkon práva od jeho vzniku, neboť vznikem smlouveného práva užívání oprávněným osobám vzniká právní nárok realizovatelný až po veřejnoprávním schválení dokončené a k faktickému užívání způsobilé stavby. Prostory užívané osobou z titulu práva odpovídajícímu služebnosti, nemůže vlastník, touto služebností omezený, za trvání služebnosti, znovu platně přenechat do užívání na základě nájemní smlouvy, byť by se jednalo o smlouvu, která by byla uzavřena s nositelem práva odpovídající služebnosti.<sup>305</sup> Naopak lze zřídit služebnost k nemovité věci zatížené zástavním právem a dokonce i k nemovité věci, na které již služebnost vázne, avšak nově zřízená služebnost nesmí být v kolizi a na újmu práv osoby oprávněné z dříve vzniklé služebnosti.<sup>306</sup>

Určitou formu smluvního zřízení služebnosti je možné spatřovat i v uzavřeném soudním smíru. Formou soudního smíru může soud autoritativně rozhodnout o zřízení služebnosti, i když by jinak sám v určité věci služebnost zřídit nemohl.<sup>307</sup> Vzhledem k tomu, že předmětem takového řízení jsou subjektivní majetková práva, jimiž mohou účastníci podle jejich povahy i podle příslušných zákonných předpisů volně nakládat a rozhoduje se ve sporném řízení, a ve kterém tedy účastníci mohou uzavřít smír. Smír jakožto dohoda účastníků sporu pojatá do protokolu s návrhem, aby ji soud schválil, zůstává stále dohodou, protože příslušné právo odpovídající služebnosti by mělo z logiky věci vzniknout až vkladem do katastru nemovitostí. Soudní praxe však akcentuje nezbytnost soudního schválení, proto dle ní služebnost vznikne pravomocným okamžikem schválení soudního smíru a do katastru nemovitostí se provede záznam služebnosti.<sup>308</sup> Tento zápis do katastru nemovitostí má tak deklaratorní povahu.

Služebnost je možné zřídit i na dobu určitou, k čemuž se vyslovil i Ústavní soud<sup>309</sup>: „*Skutečnost, že občanský zákoník výslovně způsob zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo věcné břemeno zřízeno, neupravuje, neznamená, že tímto způsobem v praxi nemůže věcné břemeno zaniknout*

---

<sup>305</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98: „Podle ustanovení § 151p odst. 1 obč. zák. věcné břemeno zaniká i novací, jde-li - ve smyslu § 570 obč. zák. - o novací privativní; o kumulativní novací (Cf. § 516 obč. zák.) jít nemůže, neboť věcné břemeno a nájem vedle sebe (při shodném předmětu užívání) nemohou obstát. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni privativní novací je ovšem nutný vklad do katastru nemovitostí.“

<sup>306</sup> JEHLIČKA, Oldřich et al. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2004. 1416 s. ISBN 80-7179-881-9, s. 629.

<sup>307</sup> HOLUB, Milan et al., op. cit. sub 102, s. 379-380.

<sup>308</sup> BRADÁČ, Albert et al., op. cit. sub. 7, s. 50.

<sup>309</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 104/04.

(za předpokladu, že uvedená skutečnost bude vložena do příslušného katastru nemovitostí).“ Není-li ve smlouvě uvedena doba, na kterou se služebnost zřizuje, platí, že je služebnost sjednána na dobu neurčitou. Doby jejího trvání lze vázat i na splnění podmínky, přičemž vazba služebnosti a rozvazovací podmínky je příhodnější než omezení služebnosti na dobu určitou. Obsahuje-li smlouva o zřízení služebnosti závazek nabyvatele nemovité věci poskytovat převodci rozličná osobní plnění, musí se obsah závazku formulovat přesně a určitě. Pojmenují-li strany služebnost ve smlouvě nesprávně, ale lze z ní nepochybně zjistit její obsah, je rozhodující obsah smlouvy.<sup>310</sup>

Stavební zákon ukládá stavebníkovi, aby doložil své vlastnické právo, právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající služebnosti k pozemkům nebo stavbě, na nichž má být uskutečněn záměr, nemůže-li stavební úřad ověřit existenci takového práva v katastru nemovitostí. Smluvně lze zřídit i služebnost spočívající v právu stavebníka postavit a následně užívat stavbu.

Vznik služebností na základě smlouvy je možný i podle jiných právních předpisů než jen občanského zákoníku. Smluvní princip má v řadě případů i přednost před zřízením služebnosti rozhodnutím oprávněného orgánu, eventuálně jiným postupem. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů preferuje smluvní princip zřízení služebnosti v § 39 pro evropsky významné lokality. Ochrana těchto lokalit je zajišťována přednostně v součinnosti s vlastníky pozemků, a lze tak namísto vyhlášení národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace, přírodní památky nebo památného stromu, včetně jejich ochranných pásem, prohlásit území za chráněné nebo strom za památný, pokud již nejsou zvláště chráněny, na základě písemné smlouvy uzavřené mezi vlastníkem dotčeného pozemku a orgánem ochrany přírody. Smluvně je možné chránit i stromy nebo jiná území se soustředěnými přírodními hodnotami, stanoviště vzácných nebo ohrožených druhů živočichů a rostlin, pokud již nejsou zákonem chráněny. Smlouvou se musí

---

<sup>310</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000: „Je skutečností, že ani platné právo, ani právní věda neznají "věcné břemeno nájmu", a že jde o zmatečné slovní spojení. Podle § 35 odst. 2 ObčZ právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. V předmětné smlouvě bylo uvedeno, že "obsahem věcného břemene nájmu je nerušené užívání" předmětných nemovitostí. Je tedy zřejmé, co je v dané věci obsahem věcného břemene, tento obsah neodporuje zákonu, naopak je zákonem předpokládán (§ 151n odst. 3 ObčZ). V případě, že věcné břemeno je ve smlouvě o jeho zřízení nesprávně pojmenováno, ze smlouvy však lze nepochybně zjistit jeho obsah, je rozhodující obsah smlouvy.“

vymezit zejména ochranné podmínky chráněného území nebo památného stromu a způsob péče o chráněné území nebo strom. Takto zřízená ochrana je na základě smlouvy vázána k dotčenému pozemku formou věcného břemene a o jeho zápis do katastru nemovitostí požádá příslušný orgán ochrany přírody. Další náležitosti obsahu smlouvy stanoví prováděcím právním předpisem Ministerstvo životního prostředí.

Často jsou služebnosti smluvně zřizovány na základě zákona č. 157/2005 Sb. o elektronických komunikacích, zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích a zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích. Primárně je to dáno tím, že se občané dostávají do střetu se správou a musí si vzájemně upravit práva a povinnosti v oblasti veřejného zájmu prostřednictvím věcných práv; typickými reprezentanty jsou pak smlouvy o zřízení inženýrských sítí a práva cesty.

Zákon o elektronických komunikacích v § 104 odst. 3 a 4<sup>311</sup> uvádí, že pro zajištění výkonu oprávnění uvedených v tomto zákoně uzavře podnikatel, který zajišťuje veřejnou komunikační síť, s vlastníkem dotčené nemovité věci písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti k části dotčené nemovité věci, a to za jednorázovou náhradu; po ukončení výstavby a zaměření polohy vedení uzavře smlouvu o zřízení služebnosti ke skutečně dotčené části nemovité věci. Tímto není vyloučeno uzavření i jiné smlouvy než o zřízení služebnosti. Neuzavře-li podnikatel s vlastníkem dotčené nemovité věci písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti nebo prokáže-li, že vlastník dotčené nemovité věci není znám, není určen, je prokazatelně nedosažitelný či nečinný nebo je-li vlastnictví nemovité věci sporné, či je vlastník v dispozici s ní omezen, rozhodne o návrhu podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť na zřízení služebnosti vyvlastňovací úřad podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. Výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti se stanoví podle zákona upravujícího oceňování majetku.

## 4.2 Vznik služebnosti pořizováním pro případ smrti

Římské právo připouštělo především dva typy právních jednání jako titul zřízení služebnosti, a to jednání *inter vivos* smlouvu a *mortis causa* odkaz. Při právním jednání *inter vivos* zpravidla docházelo k časovému oddělení perfekce

---

<sup>311</sup> Téměř totožná úprava je i v § 24 odst. 4 energetického zákona a § 36 odst. 3 zákona o pozemních komunikacích, ale není zde užito pojmu služebnosti, nýbrž věcného břemene.



tohoto právního jednání a vzniku služebnosti, neboť na obligační jednání obvykle navázalo jednání věcněprávní, kterým se služebnost zřizovala (cf. § 1262 OZ). U zřízení služebnosti odkazem mohla být situace dvojitá, zaprvé byl k dispozici legát, který mohl dát přímo za vznik věcnému právu (*legatum per vindicationem*) a zadruhé bylo několik dalších forem odkazů mající za následek vznik povinnosti zřídit služebnost; na základě samotných zřizovacích jednání s věcněprávními účinky, např. *legatum per damnationem*.<sup>312</sup>

Pořízení pro případ smrti představuje pojem nově zavedený v § 1491 a násl. OZ a obsahově v sobě rozlišuje závěť, dědickou smlouvu a dovětek. Závěť je formálním, jednostranným a kdykoliv odvolatelným projevem vůle zůstavitele, kterým pro případ své smrti osobně zůstavuje jedné nebo více osobám alespoň podíl na pozůstalosti, případně odkaz.

Závěť je čistě osobním právním jednáním, nepřichází v úvahu zastoupení zůstavitele zástupcem ať už ze zákona, nebo na základě plné moci. Právní účinnost projevené vůle v závěti nemůže být závislá na souhlasu, přivolení či povolení ze strany orgánu nebo třetí osoby. Zůstavitel nemůže přenést oprávnění určit osoby jako své dědice na někoho dalšího.<sup>313</sup> Závěť je nutné vždy vyložit tak, aby bylo nejvíce vyhověno vůli zůstavitele a musí splňovat náležitosti platného právního jednání, tj. musí být učiněna svobodně, vážně, určitě, srozumitelně, nesmí svým obsahem odporovat zákonu, či jej obcházet a přičít se dobrým mravům a zůstavitel musí být způsobilý k takovému právnímu jednání a nesmí jej činit v duševní poruše. Slova použitá v závěti se vykládají podle jejich obvyklého významu, ledaže je možné prokázat, že zůstavitel s určitými výrazy spojoval jiný význam slov. Stejně účinky jako závěť má i listina, na kterou se závěť odkazuje, pakliže splňuje náležitosti závěti, jinak ji lze použít jako vodítko k vysvětlení zůstavitelovy vůle.

Zřízení služebnosti v závěti je projevem možnosti zůstavitele disponovat s věcí pro případ smrti. V zřízení služebnosti nelze spatřovat podmínky neplatnosti ve smyslu § 478. Subjektem způsobilým zřídit služebnost je jen fyzická osoba jako testátor, který zatíží vlastní věc povinností služebnosti. Naopak oprávněným subjektem může být fyzická i právnická osoba a lze jej určit vlastnickým právem věci či zcela individualizovat. Ač jsou v praxi nejčastěji zřizovány služebnosti, kde je subjektem fyzická osoba a služebnosti působí

---

<sup>312</sup> REBRO, Karol a Peter BLAHO, op. cit. sub. 35.

<sup>313</sup> KNAPP, Viktor et al. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl 1., Obecná část. Díl 2., Věcná práva*. Praha: Codex, 1997. 349 s. ISBN 80-901683-1-0, s. 436.

především *in personam*, mohou být zřizovány i služebnosti, v nichž oprávnění působí *in rem*. Obsahem vůle zůstavitele v závěti může být zřízena například služebnost cesty pro zajištění přístupu k nemovité věci, která se má stát vlastnictvím jednoho z dědiců. Povinnou osobou ze služebnosti bude dědic nemovité věci, s kterou bude služebnost spojena, a to nejen závětní dědic, ale i případný dědic ze zákona.<sup>314</sup>

Předchozí občanský zákoník poukazoval na to, že závěť nemusí sama o sobě vždy vést k vzniku věcného břemene, protože zákon zohledňoval i výsledek dědického řízení. Věcné břemeno vzniklo přímo na základě závěti, a to okamžikem smrti zůstavitele jako důsledek delačního principu nabývání dědictví. V rámci dědického řízení se pouze individualizoval povinný subjekt, tj. ten dědic, který se stal povinným/oprávněným z věcného břemene, a usnesení soudu.

Věcná břemena mohla podle zákona vzniknout i schválenou dohodou dědiců v dědickém řízení; podmínkou byli nejméně dva dědici. Zákon dával takovému způsobu vypořádání dědictví přednost a představoval jediný způsob, kdy se bylo možné odchýlit od dědických podílů jinak určených zákonem nebo závětí a dědictví bylo možné rozdělit tak, aby se předešlo nežádoucímu spoluvlastnictví či společným právům více dědiců k jednotlivým majetkovým hodnotám. Dohodu o vypořádání dědictví museli uzavřít všichni dědicové a představovala shodný projev vůle všech dědiců. Uzavření nebylo možné mezi osobami, jejichž dědické právo se vzájemně vylučovalo, a s osobami v pozici opatrovníka ustanoveného neznámému dědici nebo dědici neznámého pobytu a dohodu nemohl uzavřít ani stát, neboť podle § 462 ObčZ nebyl dědicem.<sup>315</sup> Soud dohodu schválil, neodporovala-li zákonu nebo dobrým mravům a schválená dohoda nepodléhala vkladu do katastru nemovitostí, ale postačil záznam.<sup>316</sup>

Dalším typem porřízení pro případ smrti je dovětek. Dovětkem může podle § 1498 OZ zůstavitel nařídit odkaz, stanovit dědici nebo odkazovníku podmínku, či doložit čas anebo uložit dědici nebo odkazovníku příkaz. Pro dovětek platí stejné podmínky jako pro závěť a může být porízen vedle ní, nebo zcela samostatně. Dovětek se od závěti pojmově liší v tom, že dovětkem není možné samostatně povolávat dědice. V § 1594 OZ je definován odkaz, který zůstavitel zřídí tak, že v porřízení pro případ závěti určité osobě nařídí, aby určenému

---

<sup>314</sup> HOLUB, Milan et al., op. cit. sub 102, s. 380-381; KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 53.

<sup>315</sup> HOLUB, Milan et al., op. cit. sub 102, s. 694-697.

<sup>316</sup> *Ibid.* s. 381.

odkazovníku vydala předmět odkazu. U odkazovníka je zákonem vyžadována dědická způsobilost. Je-li dědic zůstavitelem povolán s určením, že nemá zdědit určitou věc, považuje se takové jednání zůstavitele za zřízení odkazu zákonným dědicům. Stejně se za odkaz považuje, pokud je darování závislé na podmínce, že obdarovaný přežije dárce, jestliže se dárce nevzdal práva odvolat dar. V souvislosti s darem pak přichází v úvahu právě i možnost zřízení služebnosti. Zřízení služebnosti pro určitou osobu může být i ve formě příkazu, který se posuzuje jako rozvazovací podmínka pro zůstavení práva, jenž se zmaří, nebyli příkaz proveden, ledaže zůstavitel projevil jinou vůli. Jako vedlejší položky v závěti jsou podle § 1561 a násl. OZ upraveny podmínky, které mohou směřovat k jednání dědice nebo odkazovníka. Má-li nabýt osoba to, co jí bylo zůstaveno s odkládací podmínkou, musí přežít zůstavitele a být způsobilá dědit. Nepřihlíží se k podmínce udělující někomu právo s nemožnou rozvazovací podmínkou.

Posledním typem pořízení pro případ smrti je dědická smlouva upravená v § 1582 a násl. OZ. Dědickou smlouvou povolává zůstavitel druhou smluvní stranu nebo třetí osobu za dědice či odkazovníka a druhá strana to přijímá. Vzhledem k tomu, že jde o smlouvu, vztahují se na ni ustanovení o právním jednání uvedené v kapitole o vzniku služebnosti na základě smlouvy. Pro dědickou smlouvu je zákonem vyžadována forma veřejné listiny a uzavřít ji smí jen plně svéprávný a zletilý zůstavitel; u zůstavitele omezeného ve svéprávnosti je možné uzavření a změna dědické smlouvy jen po předchozím souhlasu opatrovníka. Dědickou smlouvou nezatížená musí zůstat čtvrtina pozůstalosti, nelze ji tak pořídit o celé pozůstalosti. Uzavřela-li se dědická smlouva s tím, že se ostatní dědici svého dědického práva zřekli, pozbyde zřeknutí se dědictví účinky, nedědí-li dědic, který byl povolán dědickou smlouvou. Zůstavitel i přesto, že byla o jeho majetku uzavřena dědická smlouva, není nijak omezen s jeho nakládáním po dobu svého života, může tak majetek zatížit služebností či jiným věcným právem, protože smluvnímu dědici vznikne nárok až smrtí zůstavitele. Dědickou smlouvou si strany mohou ujednat, že povolaná strana je oprávněna převést své právo na jinou osobu.

### **4.3 Vznik služebnosti vydržením**

Situace římského práva byla v klasické době odlišná od současné, protože za služebnosti byly považovány jen služebnosti pozemkové, ty byly navíc nehmotné, a nebyla tak splněna podmínka držby při vydržení. Podle *lex Scribonia*

byly již koncem republiky označeny jako nevydržitelné. U požívacího práva bylo vydržení připouštěno. Až v justiniánské době bylo vydržení služebností postaveno do obdobného režimu jako vlastnictví, ale výkon služebnosti nebyl požadován tajně, násilím nebo z výprosy, a navíc nebyla vyžadována podmínka spravedlivého titulu nabytí a dobré víry. Justiniánským právem byla stanovena doba vydržení na deset let mezi přítomnými a dvacet let mezi nepřítomnými.<sup>317</sup>

Institut vydržení řadil obecný zákoník občanský do části pojednávající o promlčení, neboť vycházel z pojetí, že jak institut vydržení, tak i promlčení mají stejný skutkový základ. Vydržení se chápalo jako originární způsob nabytí vlastnického práva, případně jiného vydržitelného práva. Pro vydržení movité věci byla zákonem požadována doba tři roky a u nemovité věci třicet let; ve vztahu k právníkům osobám bylo potřeba u movitých věcí lhůty šestileté a u nemovitých čtyřicetileté.

Institut vydržení se do našeho právního řádu navrátil až s novelou provedenou zákonem č. 131/1982 Sb., s účinností k 1. 4. 1983, ale týkal se jen osobního vlastnictví, kdy vlastníkem věci se mohl stát pouze občan, který měl věc v držbě nepřetržitě buď po dobu tří let v případě movitých věcí a deset let v případě nemovitých věcí. Předmětem vydržení nemohla být věc z majetku, který byl v socialistickém vlastnictví, nebo k ní příslušelo užívací právo pro socialistickou organizaci. Samotná držba se hodnotila jako určitý existující faktický stav, který musel splňovat znaky stanovené v zákoně. Byl-li držitel při nakládání s věcí jako vlastní se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří, dostalo se mu obdobné ochrany jako u vlastnictví věci. Protože se tato ochrana držby týkala nejen držby věci, ale i držby práva, zahrnovala i ochranu držby právo odpovídající věcnému břemeni. Vydržitel si mohl započíst i dobu, po kterou měl věc v držbě jeho právní předchůdce, včetně doby před 1. 4. 1983 (vydržecí doba nemohla skončit dříve než rok od 1. 4. 1983).

Jako obecný způsob nabytí bylo vydržení zakotveno novelou č. 509/1991 Sb. a byl možný jak k movitým, tak nemovitým věcem. Podmínkou vydržení byla oprávněná držba a uplynutí zákonem stanovené doby. Dobrou víru posuzuje judikatura vyšších soudů jako přesvědčení nabyvatele, že nejedná bezprávně, když si присvojuje určitou věc. Jde o psychický stav o vnitřním přesvědčení subjektu, které samo o sobě nemůže být předmětem dokazování.<sup>318</sup>

---

<sup>317</sup> REBRO, Karol a Peter BLAHO, op. cit. sub. 35.

<sup>318</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 9. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1493/2001.

V rozhodnutí uveřejněném pod č. 8/1991 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek je uvedeno, že „*tvrzení držitele, že mu věc patří a že s ní nakládal jako s vlastní, musí být podloženo konkrétními okolnostmi, z nichž lze usoudit, že toto přesvědčení držitele bylo po celou vydržecí dobu důvodné*“.<sup>319</sup>

Nejvyšší soud dále k pojmu oprávněného držitele uvedl v rozsudku ze dne 31. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdon 395/96, že „*okolnostmi, které mohou svědčit pro závěr o existenci dobré víry, jsou zpravidla okolnosti týkající se právního důvodu nabytí práva a svědčící o poctivosti nabytí*“. Povinnost tvrdit a prokázat tyto okolnosti tíží toho, kdo tvrdí, že právo odpovídající věcnému břemeni bylo nabyto vydržením. Oprávněná držba se nemusí vždy nutně opírat o existující právní důvod, postačí i domnělý právní důvod (*titulus putativus*); držitel musí být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že zde takový titul je.<sup>320</sup>

Ohledně vzniku práva odpovídajícího věcnému břemeni na základě smlouvy platila dlouhodobě povinnost její písemné formy, protože nebylo možné, aby takové právo platně vzniklo na základě smlouvy ústní a výkon takového práva jako výkon práva držitele nelze zhodnotit na základě tvrzení držitele, že byl v dobré víře v to, že mu právo náleží, byť se jednalo o pouhou ústní dohodu o zřízení takového práva. Jde o neomluvitelný právní omyl, neboť při zachování obvyklé opatrnosti musela být vědomost o tom, že věcná práva k nemovitostem nevznikají v ústní formě.<sup>321</sup> Nebylo vyloučeno, aby k vydržení došlo i na základě držby opírající se o smlouvu, která není platná.<sup>322</sup>

Pro nabytí služebnosti vydržením<sup>323</sup> platí analogicky ustanovení o vydržení v rámci absolutních majetkových práv u vydržení vlastnictví v § 1089 až 1098 OZ. Občanský zákoník žádnou zvláštní úpravu ohledně držby jiných věcných práv neobsahuje. Aby mohlo dojít k řádnému vydržení, musí být držba tzv. řádná, poctivá a pravá. K vydržení se vyžaduje pravost držby navíc se zakládající na právním důvodu postačujícím ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou, tj. řádná držba. Pro pravost držby platí, že o ni jde tehdy, pokud se neprokáže, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí nebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno

<sup>319</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 508/2001.

<sup>320</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/98.

<sup>321</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1007/98.

<sup>322</sup> Cf. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1925/97.

<sup>323</sup> Blíže k institutu vydržení: PETR, Bohuslav. *Vydržení v českém právu*. V Praze: C. H. Beck, 2006. xiv, 241 s. ISBN 80-7179-546-1.

jen výprosu.<sup>324</sup> Poctivým držitelem je ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává. Dle ust. § 1089 odst. 2 OZ nebrání poctivému nástupci nepoctivost předchůdce v tom, aby počal vydržení dnem, kdy nabyl držby.

Je-li držba řádná, poctivá a pravá, vyžaduje se k řádnému vydržení, aby trvala po zákonem stanovenou dobu. Podle ust. § 1091 odst. 2 OZ je k vydržení vlastnického práva k movité věci nutná nepřerušovaná držba v délce tři roky a u nemovité věci deset let, zároveň se do vydržecí doby ve prospěch držitele započítává i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce. Ust. § 1096 odst. 1 OZ dále stanoví, že tomu, kdo nabyl poctivě držbu od poctivého držitele, jehož držba se zakládá na právním důvodu postačujícím ke vzniku vlastnického práva, se započítává i vydržecí doba jeho předchůdce.

Vydržení lze dosáhnout též v situaci, kdy držitel neprokáže právní důvod, na kterém se držba zakládá, a to formou tzv. mimořádného vydržení. Pokud uplyne dvojnásobně dlouhá doba (tj. šest a dvacet let), než jaké je jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, ač neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá, ovšem uvedené neplatí, prokáže-li se mu nepoctivý úmysl.<sup>325</sup> V případě, kdy se u soudu bude žalobce domáhat určení existence služebnosti, a to z důvodu jejího vydržení, se nabízí otázka, zda je možné, aby žalobce kromě určení existence služebnosti požadoval eventuálním petitem též zřízení služebnosti.

K tomuto se poměrně jasně vyjádřila judikatura<sup>326</sup> např. již v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004: „*Pokud se žalobce domáhá zřízení věcného břemene a nikoli určení existence věcného břemene, nemá soud důvod, aby se zabýval otázkou, zda žalobce nabytí věcné*

---

<sup>324</sup> Cf. § 1090 odst. 2 OZ: nenabyt-li zůstavitel nepravou držbu, nemůže vlastnické právo vydržet ani jeho dědic, i kdyby držel poctivě. To platí obdobně i pro všeobecného právního nástupce právnické osoby.

<sup>325</sup> Cf. § 3066 OZ: do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti občanského zákoníku, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou. Mimořádné vydržení nemovitých věcí tak podle občanského zákoníku bylo možné až po 1. 1. 2019, neboť účinnost občanského zákoníku nastala k 1. 1. 2014. Též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4852/2017: „*Jen na okraj se dodává, že mimořádné vydržení služebnosti nepřicházelo do úvahy již proto, že držba měla započít v roce 1941, a v době platnosti obecného zákoníku občanského z roku 1811 neuběhla třicetiletá vydržecí doba, neboť od 1. 1. 1951 platné právo tento způsob nabytí vlastnictví neznalo (k tomu viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 41/2009); podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. lze takto nabytí nemovitou věcí až uplynutím pěti let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona (§ 3066 o. z.).*“

<sup>326</sup> Blíže též kapitola 3 Ochrana práv ze služebnosti.

*břemeno vydržením.“ Obdobně konstatoval Nejvyšší soud v usnesení ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1171/2016: „Pokud by totiž mělo žalobci právo odpovídající věcnému břemeni náležet z titulu vydržení, musel by žalovat na určení existence práva – věcného břemene, nikoliv na zřízení věcného břemene. Jestliže žalobci požadovali zřízení věcného břemene (práva nezbytné cesty), není nutné se v posuzované věci zabývat otázkou, zda právo odpovídající věcnému břemeni vydrželi. Ze stejného důvodu nejsou důvodnými námitky odkazující na provedené dokazování (místní šetření či výslechy svědků), z nichž plyne, že předmětný průjezd pozemky byl žalobci využíván. Tyto skutečnosti nejsou relevantními pro úvahu soudu, zda má být zřízeno právo nezbytné cesty přes předmětný pozemek ve vlastnictví žalované.“*

Ze shora citované judikatury vyplývá, že je-li podána žaloba na určení nejen věcného práva k věci cizí, je vyloučena možnost eventuálního petitu, protože nepřipadá v úvahu, že soud určí něco jiného, než že určitá osoba je nositelem uvedeného práva, či nikoli.

To, zda bude žalobce žalovat o určení existence služebnosti či o zřízení služebnosti, by mělo vyplývat rovněž z možného návrhu na vydání předběžného opatření: *„Při rozhodování o návrhu na nařízení předběžného opatření podle § 74 OSŘ je třeba potřebu zatímní úpravy poměrů účastníků nebo obavu z ohrožení výkonu rozhodnutí posuzovat ve vztahu k nároku, který má být uplatněn ve věci samé. Z návrhu na nařízení předběžného opatření musí být zřejmé, zda bude následovat žaloba na určení (přičemž je třeba uvést konkrétní právní vztah či právo, jež by mělo být předmětem takového určení s uvedením, z čeho navrhovatel dovozuje svůj naléhavý právní zájem na požadovaném určení), či zda má následovat žaloba na plnění s uvedením důvodu požadovaného plnění. Teprve tehdy může soud při nařízení předběžného opatření navrhovateli zároveň podle § 76 odst. 3 OSŘ uložit, aby návrh na zahájení řízení ve lhůtě, kterou mu určí, podal.“<sup>327</sup>*

Pro úspěšné uplatnění nároku na určení existence služebnosti je tak vyjma řádné, poctivé a pravé držby po zákonem stanovenou dobu potřebné, aby si žalobce zhodnotil, zda je schopen unést důkazní břemeno a prokázat naplnění všech podmínek stanovených zákonem pro vydržení. Pokud žalobce nebude schopen doložit splnění podmínek pro vydržení, měl by zvážit, zda nejsou splněny předpoklady pro zřízení služebnosti.

---

<sup>327</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 3. 2000, sp. zn. 7 Cmo 237/2000.

Vzhledem k tomu, že služebnost může mít povahu veřejného statku, zakotvuje občanský zákoník, že při vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku je vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nalézá. Uvedené bylo běžně judikovaným závěrem již před rokem 1948, ač předchozí občanský zákoník žádná pravidla pro vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku neobsahoval. Je nezbytné rozlišovat držbu pozemku a jeho užívání, které se může opírat o několik právních důvodů a samo o sobě ještě nezakládá držbu věcného práva.<sup>328</sup> Držitel musí s věcí nakládat jako s vlastní a zároveň nesmí opírat své právo o právo jiné osoby. V zásadě obdobně platí i o hospodaření s věcí, není-li takové hospodaření realizací obsahu vlastnického práva jako práva soukromého.

Již Nejvyšší soud Republiky československé<sup>329</sup> vyslovil: „*Obec nemůže nabytí vydržením práva cesty, nevykonávala-li její držbu pro své soukromohospodářské potřeby, nýbrž užívali-li jí jednotliví občané pro svou potřebu*“. V odůvodnění pak rozvedl: „*Pokud jde o dovolací důvod nesprávného právního posouzení jest přihlédnouti k doznání žalované, v její dovolací odpovědi, že se pokusila před tímto sporem o to, by sporná cesta byla správním cestou vyvlastněna a prohlášena za veřejnou. Doznáním tím je prokázáno, že se žalující obci nedostává a nemohla ani dostávat vůle držitelská ve smyslu § 473 OZO aneb § 479 OZO, které předpokládají, by služebnost byla vykonávána k účelům soukromohospodářské potřeby, kterou obec vůbec netvrdí, neudávajíc ani, že cesty potřebovala k obhospodařování nějakého pozemku ve smyslu § 473 OZO nebo k osobní potřebě, např. k jízdě na pilu nebo do mlýna ve smyslu § 479 OZO, nýbrž tvrdí, že jednotliví občané jí k své potřebě za tím účelem užívali, kdežto ona sama, jak v dovolací odpovědi doznává, pokládala ji za cestu veřejnou. Držby práv se nabývá jejich výkonem ve vlastním jméně (§ 312 OZO), a vyhledává se kromě výkonu práva i soukromoprávní vůle držitelská, které však, jak uvedeno, u žalující obce nebylo a nemohla proto vydržením tvrzené služebnosti nabytí*“.

Ač se právní úprava změnila, je toto rozhodnutí stále použitelné, neboť podstata držby a vydržení je v zásadě stále stejná. Nakládání s věcí jako vlastní představuje realizaci oprávnění, které je složkou vlastnického práva jako práva soukromého. Osoby užívající komunikace způsobem podle zákona o pozemních komunikacích, realizují veřejnoprávní oprávnění.

<sup>328</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001.

<sup>329</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 1930, sp. zn. R II 299/29.



Obec tak podle judikatury nemohla nabýt vydržením vlastnické právo práva k pozemku, pokud nevykonávala držbu pro své soukromoprávní potřeby, nýbrž pozemek užívali jednotliví občané obce pro svou potřebu jako místní komunikaci. Obecné užívání pozemku jako místní komunikace nezakládalo držbu způsobilou k vydržení. Výkon služebnosti pro obec musí být představován jejími statutárními zástupci, nikoliv veřejností či příslušníky obce. Samotná realizace veřejnoprávní povinnosti vůči pozemku nezaloží oprávněnou držbu a vydržení pozemku. Proto správa a údržba místní komunikace a veřejného osvětlení, zajišťování čistoty obce a odvozu domovních odpadů a jejich nezávadné likvidace není výkonem soukromoprávního oprávnění, které tvoří součást vlastnického práva, ale představuje realizaci veřejnoprávní povinnosti, uložené obci zákonem. Podmínkou výkonu této povinnosti není nutně přesvědčení o vlastnictví věci, což ale nevylučuje, aby obec mohla vydržet pozemek pod místní komunikací, která je samostatnou věcí (stavbou); její držba se však musí opírat o jiné skutečnosti. Držba způsobilá k vydržení by se tak musela opírat o faktické chování odpovídající některé složce obsahu vlastnického práva jako práva soukromého.<sup>330</sup>

Nezbytné je připomenout, že místní komunikace je ve smyslu § 490 OZ veřejným statkem jako věc určená k obecnému užívání. *„Veřejný statek neumožňuje, a to s ohledem na povahu obecného užívání, vydržení nemovitosti ve smyslu § 1089 an. o. z., a nemůže být tudíž ani způsobilým předmětem držby podle § 987 an. o. z. Samotný charakter veřejného statku coby věci v obecném užívání nezakládá možnost nakládat s touto jako s věcí vlastní pro sebe; v opačném případě by se jednalo o narušení jeho veřejnoprávní podstaty s nutností obnovení původního stavu právními prostředky orgánem veřejné moci.“*<sup>331</sup>

Oprávněným ze služebnosti bude obec, na jejímž území se nalézá věc, která se služebnosti týká, nikoliv konkrétní osoby, ty však budou služebnost využívat, neboť má charakter veřejného statku. Pokud je služebnost zároveň nemovitou věcí, pak nabytí služebnosti (smlouvou) schvaluje podle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „obecní zřízení“) zastupitelstvo obce, je-li obec oprávněnou stranou. Kdo však bude rozhodovat v případě, že bude obec

---

<sup>330</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 612/2019.

<sup>331</sup> HAVLAN, Petr. In: LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I: obecná část (§ 1-654): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014. xx, 2380 s. ISBN 978-80-7400-529-9, s. 1733.

povinnou ze služebnosti a zda je nutné před uzavřením smlouvy o zřízení služebnosti zveřejnit záměr, už ze zákona přímo nevyplývá.

Problém změny pojmosloví a právních definic v občanském zákoníku se do obecního zřízení promítl zákonem č. 303/2013 Sb., leč k úpravě § 39 věty první nedošlo. Obecní zřízení v § 85 stanovuje, že zastupitelstvu je vyhrazeno rozhodování o „*nabytí a převodu nemovitých věcí... z majetku obce*“ a v § 39 odst. 1: „*Záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní ....., aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky*“. Občanský zákoník změnil pojem nemovitá věc, když to jsou i věcná práva k nemovitým věcem, tedy i služebnosti a reálná věcná břemena, ale také zástavní práva. Nabytí služebnosti obcí je v působnosti zastupitelstva, ale není důvod, proč by tomu tak mělo být u zatížení nemovité věci obce služebností, když se nejedná ani o nabývání nebo převod nemovité věci. Zatížení věci nelze pokládat za převod, jak lze dovodit i ze starší judikatury k § 39 obecního zřízení, podle které zřízení věcného břemena ani zástavního práva nepodléhá povinnosti zveřejnění. Výčet právního jednání v § 39 odst. 1 není úplný a vždy se posuzuje podstata jednotlivého záměru obce s cílem dosažení řádného a transparentního hospodaření s majetkem obce. V úvahu by spíše než „převod“ přicházel „pronájem“, ale ten § 39 odst. 1 obsahoval i před účinností občanského zákoníku a věcná břemena pod něj nespádala. Zatížení věci služebností navíc dle § 1265 OZ převoditelné není, leč není vyloučeno sjednat si odchylnou úpravu a pak by byl režim jiný, v závislosti na obsahu ujednání stran.

Podle metodiky MV ČR podle právního stavu k 1. 6. 2014<sup>332</sup> zřízení věcného břemene (ať k tíži obecního pozemku, nebo ve prospěch obce či obecního pozemku) povinnosti zveřejnit záměr nepodléhá a pokud je obec povinná z věcného břemene, rozhoduje rada podle § 102 odst. 3 obecního zřízení, a to na základě zbytkové pravomoci (tzn., pokud si zastupitelstvo nevyhradilo jinak).

---

<sup>332</sup> Metodické doporučení 7.1. MVČR\_červen 2014, Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích [online], s. 32, 49, [cit. 17. 9. 2021]. Dostupné z: <https://www.obczan.cz/zakon/noz/cast-treti/hlava-ii/dil-5/oddil-2/pododdil-2/paragraf-1260?detail-comments-item-1753-expanded=1&detail-comments-item-1753-item-3595-comments-item-6213-expanded=1&detail-comments-item-1753-item-3595-comments-item-2863-expanded=1&detail-comments-item-1753-item-3595-comments-item-1754-expanded=1&detail-comments-item-1753-item-3595-comments-item-1666-expanded=1&do=detail-comments-item-2863-switchExpanded>.

#### 4.4 Vznik služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci a ex lege

Značná část věcných břemen, která vznikala rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo *ex lege* nebo byla specifická tím, že svým původem představovala konkrétní veřejnoprávní oprávnění a následně omezení vlastnického práva, sloužící pro veřejně prospěšná zařízení; vyznačovala se tzv. veřejnoprávním prvkem, byl dán veřejnoprávní zájem na vzniku a další existenci takových práv. V určitých případech byla tato práva a povinnosti vlastníků nemovitosti správními orgány označována přímo věcná břemena.<sup>333</sup> Tato určitá pojmová nesourodost vedla k úvahám, zda se jedná skutečně o věcná břemena, či nikoliv.<sup>334</sup>

V historickém měřítku byly veřejnoprávní předpisy, které obsahovaly vznik takových omezení – věcných břemen, či služebností, spojeny s budováním energetických sítí a staveb. Nejstarší sítě a stavby byly evidovány v katastru nemovitostí podle příslušného katastrálního území. Evidovaly se energetické stavby, které byly trvalé, trafostanice i rozvodny a též nadzemní vedení. Byla-li stavba umístěna na cizím pozemku, zřídila se služebnost.

Na základě zákona č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrifikace byly propojeny místní elektrické sítě. Tento zákon zavedl pojem všeužitečný elektrický podnik, který zřizoval a udržoval elektrická vedení včetně příslušenství, zřizoval a udržoval transformační a spojovací stanice a odstraňoval překážky v podobě stromoví. Práva vzniklá elektrickým podnikům se nezapisovala do pozemkových knih, když citovaný zákon uváděl, že tato přecházejí na právní nástupce elektrických podniků, jestliže vyhovovaly podmínkám pro to, aby mohly být považovány za všeužitečné elektronické podniky. Zákon odlišoval podle § 7 mezi tzv. právními výhodami, které zakotvil, nárokem na vyvlastnění nemovitostí, popřípadě zřízením služebností a právy uživateli jiných veřejných a soukromých pozemků. Podle § 12 byly jako podmínka pro vyvlastnění stanoveny důležité důvody, nebo byl-li náklad na zřízení elektrického vedení na jiném místě nepřiměřeně vysoký, pravidelně se pro elektrické vedení včetně příslušenství a transformačních a spojovacích

<sup>333</sup> Cf. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 5 A 31/99.

<sup>334</sup> Cf. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2004, č.j. 4 As 47/2003-125: „Je nezbytné rozlišit, zda předmětem řízení je otázka vyvlastnění nebo nuceného omezení vlastnického práva věcným břemenem zřízovaným správním aktem na straně jedné, či zda je předmětem řízení spor o vlastnické právo na straně druhé. Rozhodoval-li správní orgán o vyvlastnění či o nuceném omezení vlastnického práva věcným břemenem, pak rozhodoval ve veřejnoprávní a nikoliv v soukromoprávní věci, a proto je dána pravomoc správních soudů. Naopak pravomoc civilních soudů se vztahuje na spory o výši a případném rozdělení náhrady za tyto veřejnoprávní akty.“

zařízení povolovalo zřízení služebnosti. Právo zřizovat a udržovat vedení transformační a spojovací stanice a odstraňování stromoví se v souladu s § 8 řadilo do užívacích práv pro všeužitečné podniky.<sup>335</sup>

*Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu Boh A 11082/34 „není udělení povolení ke zřízení elektrického díla překážkou, která by bránila projednání žádosti o schválení alternativního projektu. Elektrický podnik jiný než všeužitečný nemá nárok, aby všeužitečnému podniku byly uloženy povinnosti (omezení) proti onomu jinému podniku elektrickému, pokud jde o zásobování území, jež je již zásobováno proudem z tohoto elektrického podniku. Znehodnocení pozemků, na nichž má být elektrické vedení zřízeno, není podle zákona překážkou pro schválení tohoto vedení.“*

K problematice užívacích práv k cizím pozemkům, tedy i služebnostem, se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rámci řízení sp. zn. A 11993/35 a uvedl, že elektrizační zákon rozeznává dvojí typ omezení vlastnického práva. Nejvyšší správní soud uzavřel, že omezení vlastnického práva vyššího stupně je nutno řešit vyvlastněním, obvykle zřízením služebnosti. Podmínkou pro provedení vyvlastnění nebo zřízení služebnosti byla existence důležitých technických důvodů pro vyvlastnění, respektive zřízení služebnosti, nebo že by zřízení elektrického vedení na jiném místě bylo neúměrně vysoce nákladné. Majitel pozemku, který byl tímto dotčen, se měl právo bránit proti zřízení takové služebnosti námitkou nesplnění některé z uvedených podmínek. Služebnost byla představována jako trvalé omezení jeho vlastnických práv velmi významného charakteru. Jako typ omezení nižšího stupně byla vnímána omezení užívacího práva, neboť nebránila vlastníkovu pozemku v realizaci jeho práva užívat pozemek a hospodařit na něm.<sup>336</sup> Nejvyšší správní soud v tomto případě dospěl k závěru, že nejsou dány důvody pro obranu vlastníka z titulu pouhého vzniku užívacího práva elektrického podniku k jeho pozemku.<sup>337</sup>

---

<sup>335</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 73-75.

<sup>336</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. Boh A 17036/35: „Námitkou, že ke zřízení elektrického vedení veřejně prospěšného elektrického podniku není z důvodu technických nebo hospodářských třeba pozemku, přes nějž je toto vedení projektováno, může se majitel předmětného pozemku bránit jen proti zřízení věcného břemene, nikoli však také proti zřízení pouhého užívacího práva; nemůže proto majitel pozemku v případě posléze uvedeném navrhnout alternativní řešení. Proti zřízení užívacích práv podle § 8 a 9 elektr. zák. č. 438/19 Sb. je možno namítat, že jejich zřízením nebo výkonem bude vlastníku znemožněno na pozemku, těmito právy stíženém, hospodařit nebo jím nakládat.“

<sup>337</sup> TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010. 135 s. Praktik. ISBN 978-80-87212-37-0, s. 19.

Provádění vkladů do pozemkových knih nebylo již po roce 1950 nezbytné, neboť ke vzniku vlastnictví, jiných věcných práv a k jejich převodům docházelo již uzavřením smlouvy a předáním věci. Protože v pozemkových knihách nebyly zapisovány veřejnoprávní služebnosti a často ani soukromoprávní, nově nazývané věcnými břemeny, přestával stav zápisů v pozemkových knihách odpovídat skutečnosti. Vznik veřejnoprávních omezení upravoval i elektrizační zákon č. 79/1957 Sb., ale ta vznikala ve prospěch energetických podniků přímo na základě stavebního povolení a ani tato omezení se nezapisovala do pozemkových knih. Tím, že tato oprávnění nebo omezení vznikala vždy ve prospěch provozovatele určité inženýrské sítě, nastal problém v okamžiku, kdy původní provozovatel zanikl a nebylo zcela zřejmé, v čí prospěch bylo takové věcné břemeno zřízeno a komu nadále svědčí.<sup>338</sup>

Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 8. 2. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1819/99 „*věcné břemene, vzniklé ve prospěch plynárenského podniku, vznikalo vydáním stavebního povolení. Zákon neuváděl, kdo má být ve stavebním povolení uveden jako stavebník; proto i v případě, že stavební povolení bylo vydáno jako stavebníkovi někomu jinému než plynárenskému podniku, vzniklo ve prospěch tohoto podniku, věcné břemeno ke zřízení a provozování plynovodní přípojky. Pokud by však přípojku zřídil a provozoval někdo jiný, nemohl by se dovolávat věcného břemene, svědčícího plynárenskému podniku. Zákon tedy chrání stavebníka, který postavil stavbu v souladu s pravomocným stavebním povolením, které však bylo později zrušeno; v otázce odstraňování staveb tak plně chrání nabytá práva. Proto věcné břemeno, kterému odpovídá oprávnění zřízovat a provozovat na cizích pozemcích, v rozsahu vyplývajícím z rozhodnutí o přípustnosti stavby, plynovodní sítě, nezaniká v důsledku toho, že bylo zrušeno pravomocné stavební povolení, na jehož základě byla plynovodní síť, popřípadě její část, na cizím pozemku zřízena.*“

Všichni provozovatelé inženýrských sítí byli po roce 1948 součástí systému státní správy a současně docházelo k rozšiřování státního vlastnictví pozemků. Tehdejší občanský zákoník až do novelizace provedené zákonem č. 131/1982 Sb. upravoval vznik věcných břemen jen na základě zákona. S ohledem na uvedené vznikala tato veřejnoprávní omezení na základě stavebního povolení a tato věcná břemena zatěžovala i pozemky vlastněné státem.

---

<sup>338</sup> *Ibid.*, s. 22.

Žádná z těchto veřejnoprávních omezení nebyla předmětem evidence nemovitostí. Po roce 1989 bylo pro odstranění nesrovnalostí v rámci právních vztahů upřednostňováno smluvní zřízení věcných břemen mezi provozovateli sítí a dotčenými vlastníky nemovitostí, a to v podobě práva mít či vést příslušné zařízení na cizí nemovitosti. U oprávnění typu mít vytyčené ochranné pásmo, vstupovat nebo vjíždět na dotčené nemovitosti v souvislosti s provozem, údržbou a opravami zařízení technické infrastruktury, oklešťovat stromový porost a jiné porosty apod., docházelo k omezení vlastnictví stále *ex lege*. Zákon o elektronických komunikacích, a i jiné zvláštní právní předpisy, stanovuje, že oprávnění z věcných břemen, které vznikly na základě tohoto zákona, přecházejí na právní nástupce podnikatelů zajišťujících veřejnou komunikační síť; nový vlastník tak musí být též podnikatel v daném odvětví. Úprava převodu oprávnění na právní nástupce u věcných břemen, které vznikly *in personam*, je u inženýrských sítí velmi důležitá a snahou řešit daný problém bylo i vytvoření nového postupu převodu věcného břemene pojatého do § 151p odst. 4 ObčZ, jímž věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku přecházejí při jeho převodu či přechodu na nabyvatele podniku. Stejně platilo i v případě převodu nebo přechodu takové části podniku, která může být sama provozována jako samostatný podnik.

#### 4.4.1 Vznik služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci

Rozhodnutím veřejné moci bylo možné služebnost podle římského práva nabýt zejména ve dvou případech. Jednak existovala zvláštní služebnost *itineris ad sepulchrum* (přístup k hrobu), kterou bylo možné vymáhat i proti vůli vlastníka okolního nebo okolních pozemků. Druhým specifickým případem byla možnost zřídit služebnost soudním rozhodnutím u tzv. dílčích žalob, kdy docházelo k dělení společného majetku, tedy obzvláště u *actio communi dividundo* a u *actio familiae erciscundae*.

Orgán veřejné moci může nejen rozhodnout o vzniku nové služebnosti, ale v zákonem stanovených případech změnit či poupravit výkon již existující služebnosti. Orgánem veřejné moci se primárně rozumí soud a jiné zejména správní orgány. Služebnost lze zřídit nejen rozsudkem, ale i soudním smírem, pokud zákon její vznik neváže přímo na rozsudek soudu.<sup>339</sup>

---

<sup>339</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. V Praze: C. H. Beck, 2006. viii, 94 s. ISBN 80-7179-524-0, s. 27.

Podle předchozího občanského zákoníku mohlo být zřízeno věcné břemeno rozhodnutím soudu jen podle § 135c odst. 3 ObčZ při řešení režimu neoprávněné stavby, podle § 142 odst. 3 ObčZ při vypořádání podílového spoluvlastnictví, při zřízení nezbytné cesty a dále pokud tak stanovil zvláštní předpis. Vznik věcného břemene rozhodnutím orgánu státní správy tak připouštěl např. zákon č. 2229/1991 Sb., zákon č. 266/1994 Sb., zákon č. 13/1997 Sb., zákon č. 458/2000 Sb., a zákon č. 127/2005 Sb.

Podle § 135 odst. c ObčZ byly řešeny případy, kdy stavebník postavil na pozemku neoprávněně stavbu. Z dikce zákona vyplývalo, že vlastníkem stavby se stal od počátku stavebník, nehledě na to, zda měl potřebné občanskoprávní oprávnění.<sup>340</sup> Oprávněnost stavby se posuzovala podle právní úpravy platné v době jejího vzniku, naopak vypořádání vzájemných práv a povinností mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem podle úpravy platné v době rozhodování soudu. Právo domáhat se uspořádání vzájemných vztahů z neoprávněné stavby u soudu bylo možné jen tehdy, pokud si dotčené strany dané nevyřešily smluvně.

Soud měl podle zákona tři možnosti řešení neoprávněné stavby, a to rozhodnout o jejím odstranění na náklady stavebníka, přikázat stavbu do vlastnictví vlastníka pozemku, nebo potvrdit stavebníku vlastnictví ke stavbě za současného vyřešení právních vztahů k pozemku, což se typicky dělo zřízením věcného břemene k zastavěnému pozemku ve prospěch vlastníka stavby. Obsahem takového věcného břemene bylo právo vlastníka mít stavbu na cizím pozemku a vlastníkovu stavby příslušela náhrada k zastavěnému pozemku. Zamítli-li soud žalobu o vypořádání pro rozpor s dobrými mravy, jednalo se v podstatě o vyvlastnění bez náhrady. Vyžadovala-li situace zřízení i jiných věcných břemen, jako cesty, zřídil soud i je. Třetí osoba, která využívala zastavěný pozemek pro přechod, se mohla domáhat zřízení cesty proti vlastníkovu.<sup>341</sup>

Pro stanovení náhrady za zřízení věcného břemene se vycházelo z cenových předpisů, nebo z cen obvyklých v daném místě a čase, ovšem při současném zohlednění okolností, které souvisely s neoprávněnou stavbou, tj., že vlastník byl omezen proti své vůli, či svého vědomí a musel přihlížet okolnostem zřízení neoprávněné stavby.<sup>342</sup> Soud též přihlížel k ceně dotčeného pozemku, výši případného nájemného, které by bylo možné obvykle získat

---

<sup>340</sup> HOLUB, Milan et al., op. cit. sub 102, s. 308.

<sup>341</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. V Praze: C. H. Beck, 2006. viii, 94 s. ISBN 80-7179-524-0, s. 31-32.

<sup>342</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2145/1998.

za jeho pronájem a k míře omezení vlastníka pozemku.<sup>343</sup> Vzájemné poměry mezi stavebníkem a vlastníkem bylo možné za souhlasného stanoviska uspořádat i příkázáním zastavěné plochy, či části parcely, která byla nutná pro řádné využití neoprávněné stavby; samozřejmě za náhradu vlastníkovi této stavby.<sup>344</sup>

Příslušná ustanovení předchozí právní úpravy jsou u staveb zřízených nejpozději do 31. 12. 2013 aplikovatelná i po nabytí účinnosti občanského zákoníku. Nejvyšší soud<sup>345</sup> k tomuto závěru dospěl právě s odkazem na nové pojetí vztahu pozemku a stavby upravené v občanském zákoníku a vyjádřené zásadou *superficies solo cedit*.<sup>346</sup>

Pokud je na pozemku neoprávněně postavena stavba po 1. 1. 2014, smí se vlastník pozemku domáhat rozhodnutí soudu o odstranění stavby na náklady stavebníka. Vlastník pozemku se tak může vyhnout povinnosti uhradit stavebníkovi vynaložené náklady. Vlastník pozemku se práva na odstranění stavby nedomůže, pokud se prokáže, že o zřizování stavby věděl a tuto nezakázal. Vlastník pozemku má povinnost zakročit proti stavbě například prostřednictvím návrhu na předběžné opatření. Na druhou stranu, nezakročí-li vlastník pozemku včas, může po stavebníkovi požadovat, aby pozemek odkoupil za obvyklou cenu. Občanský zákoník řeší režim staveb postavených před 1. 1. 2014 tak, že nadzemní stavby se stejným vlastníkem stavby a pozemku se staly součástí pozemku účinností občanského zákoníku. U nadzemních staveb s rozdílným vlastnictvím stavby a pozemku je odloženo právní spojení stavby a pozemku v jedno do doby, kdy se vlastnictví k těmto nemovitým věcem setká v rukou jediného vlastníka. Občanský zákoník zároveň zakládá vzájemné zákonné absolutní předkupní právo

---

<sup>343</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdo 265/1996.

<sup>344</sup> HOLUB, Milan et al., op. cit. sub 102, s. 313.

<sup>345</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017.

<sup>346</sup> „Proto vypořádání neoprávněných staveb, zřízených před nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., se provádí podle dosavadních předpisů (§ 135c obč. zák.). Aplikace ustanovení o stavbě na cizím pozemku (§ 1084 a násl. o. z.) na stavby zřízené před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku (1. 1. 2014) je vyloučena již proto, že by šlo o nepřipustnou retroaktivitu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015). Pro úplnost se uvádí, že jde-li o přestavek, pak s ohledem na znění § 3059 o. z., větu druhou, lze i na případy vzniklé před 1. 1. 2014 aplikovat § 1087 (k tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015; k přestavku a stavbám na více pozemcích, viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5780/2016). Judikatura, podle které vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, na němž je stavba umístěna, probíhá podle právní úpravy platné v době rozhodování soudu (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2392/99, na který dovolatel odkazuje), se týká jen doby, ve které se neuplatňovala zásada *superficies solo cedit* (tj. od 1. 1. 1951 do 1. 1. 2014); proč takto nelze postupovat i ve vztahu k novému občanskému zákoníku, vysvětluje rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015, a také usnesení ze dne 5. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 480/2015.“



pro vlastníka pozemku ke stavbě a pro vlastníka stavby k pozemku, nesmí jít však zároveň o stavbu nepovolenou.

#### **4.4.2 Zřízení služebnosti při zrušení spoluvlastnictví**

Zřízení služebnosti rozhodnutím soudu je upraveno např. v § 1145 OZ při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví společné věci. Žádný ze spoluvlastníků nemůže být nucen k tomu, aby setrval ve spoluvlastnictví proti své vůli, jedná se o projev soukromé autonomie. Nedohodnou-li se spoluvlastníci na zrušení spoluvlastnictví, může se kterýkoliv vlastník obrátit s návrhem na jeho zrušení na soud, který buď, je-li to možné, rozhodne o rozdělení věci, přikáže za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, případně nařídí prodej věci ve veřejné dražbě. Nejvhodnějším způsobem zrušení spoluvlastnictví je reálné rozdělení společné věci. Reálně rozdělené podíly odpovídají výši spoluvlastnických podílů, čímž není vyloučeno finanční dorovnání případných rozdílů. Rozděluje-li se pozemek, vyhotovuje se geometrický plán a při reálném rozdělení staveb se postupuje v souladu se stavebním zákonem.

Při rozdělení společné věci má soud právo zřídit služebnost nebo jiné věcné právo pro řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem, a to i bez návrhu některého ze spoluvlastníků. Takovou možnost má však soud jen u nemovitých věcí, u nichž je reálné rozdělení možné ze stavebnětechnického nebo zeměměřičského hlediska. Nejčastěji se uplatňuje při rušení spoluvlastnictví k pozemkům. Zároveň je vyloučeno založení práva odpovídajícího služebnosti náležející určité osobě, nýbrž lze pouze zřídit služebnost spojenou s vlastnictvím nemovité věci; je tak nutné vyloučit například zřízení práva doživotního bydlení. U takto zřizovaných služebností bude obsah spočívat většinou v povinnosti něco strpět.<sup>347</sup> Existující práva, která vážnou na nemovitých věcech, nemohou být zrušením spoluvlastnictví dotčena tak, aby to bylo na újmu osobám majícím věcné právo ke společné věci. I po rozdělení panující věci trvá služebnost, nestane-li se obtížnější, zpravidla pro všechny díly nadále, ledaže by prospívala jen některým dílům; k ostatním dílům pak zanikne.

U rozdělení věci zatížené služebností zaniká služebnost na všech dílech, které nepostihuje. Podle § 1153 OZ, poskytuje-li právo ze služebnosti k plodům nebo užitkům, soud na návrh kterékoliv z povinných osob při rozdělení panující věci, nebo každé z povinných osob při dělení věci služebností zatížené upraví

---

<sup>347</sup> BRADÁČ, Albert et al., op. cit. sub. 7, s. 51.

do budoucna i výkon práva ze služebnosti s ohledem na účel a povahu zatížení a hospodářské zvláštnosti jednotlivých dílů tak, aby byl výsledek v souladu se zásadami slušnosti a zatížení se nezvětšilo.

#### 4.4.3 Zřízení služebnosti při povolení nezbytné cesty<sup>348</sup>

Dalším z případů, kdy soud rozhoduje o zřízení služebnosti, je povolení nezbytné cesty podle § 1029 OZ. *„Nezbytnou cestu lze požadovati jen pro pozemek, jenž na dobro postrádá nutné spojení. Občasný nedostatek nutného spojení nebo napravitelná vadnost veřejné cesty nestačí.“* Takto byla vymezena nezbytná cesta rozhodnutím Nejvyššího soudu ze dne 5. 4. 1921 pod sp. zn. R I 209/21.

Právní úprava nezbytné cesty je utvářena v průběhu vývoje především judikaturou a její zakotvení v zákoně se několikrát zásadně měnilo. V letech 1950 až 2000 pak nebyla právním řádem upravena vůbec. Zákonem č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných ze dne 7. 7. 1896 bylo dáno právo vlastníku pozemku domáhat se zřízení nezbytné cesty, avšak nikomu jinému, jak vyplývá např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 1920, pod sp. zn. R I 1030/20, kdy *„pachtýř, byť uplatňoval požadovací nárok na pozemek, nemůže pro pozemek ten žádati za zřízení nezbytné cesty.“* Úprava nezbytné cesty dle zákona o propůjčování cest nezbytných měla mnoho společných prvků s pozemkovými služebnostmi. Na rozdíl od pozemkových služebností byl však vznik nezbytné cesty podmíněn povolením soudu a splněním dalších podmínek<sup>349</sup>. Tzv. cesta z nouze se řídila právní úpravou služebností, když byla poskytována jako služebnost stezky, průhonu a cesty.

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., obsahoval ustanovení o nezbytné cestě až na základě zákona č. 367/2000 Sb., kdy úprava tohoto institutu spočívala v jednom jediném ustanovení. Zákonodárce upravil nezbytnou cestu v rámci právní úpravy věcných břemen v § 151o odst. 3 ObčZ: *„není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek.“*

<sup>348</sup> Část disertační práce pojednávající o zřízení nezbytné cesty vychází z bakalářské práce autora: GVARDOVÁ, Kateřina. *Služebnost stezky, průhonu a cesty v proměnách věků* [online]. Plzeň, 2016 [cit. 15. 2. 2019]. Dostupné z: <https://dspace5.zcu.cz/handle/11025/24069>. Bakalářská práce. Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta právnická.

<sup>349</sup> Vyžadovalo se kumulativní splnění následujících podmínek: vlastník stavby není vlastníkem přilehlého pozemku, přístup k stavbě nelze zajistit jinak a vlastník podal návrh na zřízení věcného břemene.

Občanský zákoník normativní úpravu nezbytné cesty podstatně rozšířil a nyní je řazena mezi omezení vlastnického práva. Jako inspirace pro novou úpravu nezbytné cesty posloužil zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných a závěry judikatury, i když v samotné důvodové zprávě je poukazováno primárně na úpravu zahraniční. Ač mohl zákonodárce čerpat z celé řady rozhodnutí soudu, komentářů a odborných článků, tak nakonec pojal úpravu nezbytné cesty poněkud odlišně.

Současná úprava umožňuje zřízení nezbytné cesty na základě povolení souseda (tedy uzavření nějaké dohody) a povolení nezbytné cesty soudem. V tomto směru je tak zcela zřejmé rozšíření možností, jak zřídit nezbytnou cestu. Zároveň lze zřídit nezbytnou cestu k nemovité věci. Nezbytnou cestu je možné zřídit i k stavbě na pozemku, i když stavba bude součástí pozemku a též k cestě, která se již na pozemku nachází. Nově se nabízí možnost zřídit nezbytnou cestu ve více podobách. Uvedené vyplývá z ustanovení zákona, kdy nezbytnou cestu je možné zřídit i nikoliv jako služebnost. Bohužel nám již zákonodárce neposkytuje komplexní úpravu podob zřízení nezbytné cesty, i když je sám předpokládá. Nezbytná cesta může mít formu služebnosti stezky, průhonu a cesty, ale lze dovést, že soud ji má právo zřídit i jako obligační právo (např. nájem, pacht). Nezbytná cesta zřízená v podobě obligačního práva by neměla umožnit přechod práva nezbytné cesty na právního nástupce oprávněné osoby. U povinné osoby se dá uvažovat jak o tom, že by na právního nástupce právo nepřešlo, tak i přešlo. Jako vhodné se tak jeví, aby bylo právo nezbytné cesty zapsáno do veřejného seznamu, čímž by se zatížil i právní nástupce povinného. V případě druhé varianty, tj. že by právo nepřešlo na právního zástupce, by byla oprávněná osoba nucena neustále podávat žalobu o zřízení práva nezbytné cesty.

Aby bylo možné zřídit nezbytnou cestu, je nutné splnění několika podmínek. Základním nutným předpokladem je, že vlastník nemovité věci nesmí být vlastníkem přilehlého pozemku. Nezbytnou cestu je dále možné zřídit, jen když chybí přístup k veřejné cestě a její zřízení je podmíněno naléhavou potřebou. Nezbytnou cestu nelze zřídit z důvodu pohodlnosti přístupu, tj. v situaci, kdy si vlastník nemovité věci bude chtít jen ulehčit přístup k nemovitosti, neboť spojení, které má momentálně k dispozici, je pro něj méně pohodlné.

Pro splnění podmínky zřízení nezbytné cesty je vyžadována úplná absence přístupu k nemovité věci. Jestliže bude spojení existovat, i když ve formě

zdlouhavého přístup vyžadujícího objížděku, tak má vlastník nemovité věci objektivně přístup umožněn. Ze zákona vyplývá zřejmá snaha o minimalizaci zásahů do práva vlastníka dotčeného pozemku, kdy soud z důvodu „pohodlnosti“ zřízení nezbytné cesty nepovolí.

Zřízením nezbytné cesty je určitým způsobem omezeno vlastnické právo osoby k nemovité věci, přes kterou je cesta zřízena. Vlastník zatíženého pozemku by však neměl být znevýhodněn v takovém rozsahu, kdy by naopak nemohl svou nemovitou věc vůbec užívat, anebo mu byla způsobena značná škoda. Mezi výhodou, která vyplyne ze zřízení nezbytné cesty pro vlastníka nemovité věci na jedné straně a omezením vzniklým vlastníkovi zatížené věci na straně druhé, by měla být určitá proporcionalita. Soud není zároveň vázán návrhem žalobce obsahujícím zřízení cesty v místech, kde by bylo vedení cesty nevhodné (vedení cesty v místech, kde je stavení, studna) a žalobu by zamítnul.<sup>350</sup>

Soud povolí zřízení nezbytné cesty jen v rozsahu odpovídajícím potřebě vlastníka nemovité věci ji užívat s co nejmenšími náklady. Vlastník zatíženého pozemku by měl být zřízením a jejím užíváním omezován co nejméně a v míře nezbytné. K výše uvedenému uvedl Nejvyšší soud, že *„Právo nezbytné cesty lze zřídit (povolit) jen v rozsahu nezbytném k řádnému užívání nemovitosti. Jestliže je třeba při rozhodování o povolení nezbytné cesty vážit, zda by újma vzniklá zřízením práva nezbytné cesty vlastníkovi pozemku převyšovala újmu vzniklou vlastníkovi stavby odepřením takového práva, nelze tím rozumět, že je třeba jen poměřit náklady, které by musel vlastník stavby vynaložit na dosažení sledovaného cíle jiným způsobem s újmou způsobenou omezením hospodaření na zatěžovaném pozemku. Újma vlastníka pozemku v neposlední řadě spočívá v tom, že obecná cena jeho nemovitostí v důsledku zatížení klesne; tato újma je vyjádřitelná v penězích. Je třeba přihlížet i k dalším případným omezením, a to i takovým, která lze finančně vyčíslit jen obtížně (např. provoz stanice handicapovaných živočichů nelze zohlednit jen z ekonomického hlediska).“*<sup>351</sup>

Podle § 1032 odst. 1 písm. b) OZ soud nevyhoví žádosti o zřízení nezbytné cesty, pakliže si žadatel vlastním chováním, ať už úmyslným či z hrubé nedbalosti, způsobil nedostatek přístupu. Občanský zákoník se v tomto směru odklání od dosavadních závěrů judikatury, neboť zpřísňuje podmínky pro povolení nezbytné cesty soudem, leč v praxi byla a je často nezbytná cesta

<sup>350</sup> SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5, 199.

<sup>351</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5235/2014.

povolována i žadatelům, kteří si přístup znemožnili vlastním přičiněním. V tomto směru judikatura poukazuje na to, že dřívější úprava obdobné omezení pro zřízení nezbytné cesty neobsahovala a že je ve veřejném zájmu, aby měli vlastníci nemovitých věcí k nim zajištěn přístup a mohli provádět jejich údržbu, a nedocházelo tak k jejich znehodnocování a škodám na majetku. Judikatura otázku toho, jakým způsobem došlo ke ztrátě přístupu, řeší především s ohledem na výši náhrady za zřízení nezbytné cesty.

Nejvyšší soud<sup>352</sup> řešil případ, kdy si žalobce koupil dům bez přístupu a následně se domáhal zřízení nezbytné cesty. Žalovaní v rámci řízení namítali, že žalovaný si dům koupil dobrovolně a byl si vědom toho, že nemá zajištěn přístup. Žalovaní tvrdili, že postupem soudu, kdy zřídil právo nezbytné cesty, bylo zasaženo do jejich ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, neboť žalobce neoprávněně užívá jejich majetek a soud v jeho prospěch navíc zřídil věcné břemeno. V této věci tak Nejvyšší soud potvrdil svá dřívější stanoviska, že okolnost, kdy si vlastník stavby zavínil, že nemá ke své stavbě žádný přístup, ještě zcela nevylučuje možnost zřízení práva nezbytné cesty.

Až Ústavní soud v rámci nálezu II. ÚS 1587/20 ze dne 12. 1. 2022<sup>353</sup> v určitém směru zakročil proti příliš extenzivnímu výkladu § 1032 odst. 1 písm. b) OZ, když podle jeho názoru je nezbytné rozlišovat mezi dvěma skupinami případů. První skupinou jsou případy, v nichž vlastník nemovité věci úmyslně nebo hrubě nedbale zapříčiní situaci, v níž nebude mít přístup ke své nemovité věci, např. z důvodu prodeje, zastavení či přehrazení cesty. Druhou skupinu pak prezentují případy, v nichž je absence přístupu objektivní skutečností a nabyvatel nemovité věci do ní toliko vstoupí. První případ je v aplikaci ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) OZ zásadně nesporný, u druhé skupiny na druhou stranu zásadně takový přístup nebude souladný s ústavními garancemi práva vlastnit majetek.

---

<sup>352</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 2. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3055/2012.

<sup>353</sup> „V konkrétním případě je pravdou, že stěžovatelé o problému neexistence přístupové cesty věděli, otázkou však zůstává, jaké alternativy měli k dispozici, aby tento problém vyřešili. Není tak například zřejmé, jaký vliv by na věc mělo, pokud by se pokusili spoluvlastnické podíly k pozemkům nabýt před samotnou koupí rekreační chaty; okolnosti sporů o převod těchto spoluvlastnických podílů spíše naznačují, že takový pokus by byl tak jako tak neúspěšný. Jejich nečinnost (tj. absenci jakéhosi kvalifikovaného pokusu vyjednat si přístup k nemovitosti s předstihem) však podle Ústavního soudu nelze s ohledem na shora uvedená východiska kvalifikovat jako hrubou nedbalost s tím důsledkem, že zřízení věcného břemene není v takovém případě vůbec možné.“

Dosavadní judikatura obecných soudů<sup>354</sup> však i případy, u nichž se nabyvatel jen před prodejem nepokusil dojednat si přístup k nemovité věci s vlastníkem sousedního pozemku, bezvýhradně označuje chování nabyvatelů jako hrubě nedbalé.

Ústavní soud dále doplnil, že nabytí nemovité věci, ke které není zajištěn přístup, nelze v České republice s ohledem na historický vývoj právní úpravy pozemkového vlastnictví pokládat za projev hrubé nedbalosti. Uvedené argumenty platí tím spíše, že v tuzemských podmínkách jsou právě v důsledku právního vývoje stavby stojící na cizím pozemku (nezřídka s nedostatečným přístupem) velmi hojným jevem. Pokud stát po desítky let strpěl vznik takových majetkových poměrů, bylo by nespravedlivé, aby se nyní neproporcionálně odpírala vlastníkům nemovitých věcí s nedostatečným přístupem ochrana vlastnického práva prostřednictvím zřízení služebnosti nezbytné cesty.

Zřízení nezbytné cesty soudem je dále podmíněno poskytnutím náhrady. Občanský zákoník sice upravuje náhradu za povolení cesty, ale již komplexně neřeší vztah mezi jednotlivými typy náhradami, jako jsou náhrada, úplata, jistota a odčinění újmy. Předchozí občanský zákoník neobsahoval ustanovení, že za zřízení nezbytné cesty náleží náhrada. V praxi však bylo poskytnutí náhrady za zřízení nezbytné cesty soudy podmínováno, především na základě principů zakotvených v Listině základních práv a svobod (čl. 11), kde k omezení vlastnického práva může dojít jen za náhradu. Ustanovení § 1029 OZ uvádí obecnou povinnost poskytnout náhradu za zřízení nezbytné cesty, což dále rozvádí § 1030 OZ, kdy náhradou je myšlena úplata za zřízení nezbytné cesty.

Za nezbytnou cestu náleží též i odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. Bohužel odčinění újmy není nijak konkretizováno a až praxe ukáže, v jakých případech bude vlastníkovu zatíženému nemovité věci náležet. V tomto směru lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1873/2020, v kterém je uvedeno: *„Jestliže je třeba při rozhodování o povolení nezbytné cesty vážít, zda by újma vzniklá zřízením práva nezbytné cesty vlastníkovu pozemku převyšovala újmu vzniklou vlastníkovu stavby odepřením takového práva, nelze tím rozumět, že je třeba jen poměřit náklady, které by musel žalobce vynaložit na dosažení sledovaného cíle jiným způsobem s újmu způsobenou omezením hospodaření na zatěžovaném pozemku. Újma žalovaného*

---

<sup>354</sup> Cf. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1499/2015.

*v neposlední řadě spočívá v tom, že obecná cena jeho nemovitostí v důsledku zatížení klesne; tato újma je vyjádřitelná v penězích.*“ Při určení náhrady nelze vycházet z cenových předpisů, neboť ta je vždy závislá na uvážení soudu, který musí zkoumat všechny negativní důsledky spojené se zřízením nezbytné cesty.<sup>355</sup> Úplata smí být dle zákona realizována buď ve formě jednorázové úplaty, což je jistě i způsob nejčastější, nebo ve formě splátek, případně ve formě opakujících se plnění<sup>356</sup>. Soud může povolit užívat cizí soukromou cestu více osobám. V úplatě je obsažena i částka za náklady spojené s údržbou cesty. Když bude cestu užívat více osob, tak se zvýší i náklady na její údržbu, což bude vést k navýšení přiznané úplaty.

Nově je upravena povinnost plnění poskytnuté osobou, které svědčí právo cesty, osobě povinné z práva cesty. Nejedná se však o náhradu za zřízení nezbytné cesty, či náhradu za právo cesty, ale jistotu kompenzující v budoucnu vzniklé škody. Vlastník nemovité věci, pro něhož byla nezbytná cesta zřízena, poskytne přiměřenou jistotu vlastníkovu zatíženého pozemku. Jistota se nesloží, respektive neměla by, pokud je očividné, že žádná škoda na dotčeném pozemku nevznikne; nejedná se o platební povinnost pro všechny případy.

Starší právní úprava vycházela z toho, že oprávněný platil povinnému za zřízení věcného břemene, byl zde vztah mezi dvěma subjekty, oprávněným a povinným. Občanský zákoník zakotvuje další dvě skupiny osob náležejícím nárok na peněžité plnění. Zaprvé se jedná o osoby, které mají věcné právo k dotčenému pozemku a zadruhé o ty, kterým bylo k dotčené nemovité věci zřízeno jiné právo (§ 1039 OZ).

U první kategorie osob právní úprava reflektuje situaci, kdy má osoba zřízeno zástavní, či předkupní právo, nebo i služebnost cesty k dotčenému pozemku. Taková osoba je pak citelně zasažena zřízením nezbytné cesty, protože pokud by chtěla uplatnit předkupní právo, získá pozemek, který je zatížen nezbytnou cestou, i když při zřízení předkupního práva byl pozemek právně bezvadný. Osobám svědčícím věcné právo k dotčenému pozemku náleží ohledně finančního plnění stejná práva jako vlastníku zatíženého pozemku, avšak v přiměřeném rozsahu.

U osob, kterým svědčí jiné než věcné právo k dotčenému pozemku, jde o situace, kdy je zřízeno právo obligační v podobě nájmu nebo třeba pachtu.

---

<sup>355</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 01. 2008, sp. zn. 22 Cdo 442/2007.

<sup>356</sup> Občanský zákoník tento typ platby předpokládá v obecných ustanoveních, a tak se i v tomto případě bude jednat o způsob přípustný.

Nájemce je při zřízení nezbytné cesty omezen ve svém právu užívat pronajatý pozemek sám v plném rozsahu, když musí strpět přítomnost jiných osob. Na rozdíl od předchozí skupiny osob jim nenáleží plnění v podobě úplaty, ale tzv. náhrada za poskytnutou újmu. Osobou povinnou k poskytnutí náhrady není oprávněný z nezbytné cesty, jako tomu je u vlastníka nemovité věci a osob, kterým svědčí věcné právo k dotčenému pozemku, ale vlastník dotčeného pozemku. Při určení výše úplaty se promítne i možný budoucí nárok právě osoby, které svědčí jiné než věcné právo k dotčené věci, neboť vlastník zatíženého pozemku ji bude muset podle § 1030 OZ nahradit způsobenou újmu. Z dikce zákona vyplývá, že při zřízení nezbytné cesty budou vypořádány finanční nároky všech osob, kterých se zřízení nezbytné cesty dotkne. Účelné se pak jeví to, aby už v rámci řízení o zřízení nezbytné cesty bylo jednáno i s osobami s věcným právem k dotčenému pozemku, neboť i ty by měli mít možnost rozhodnutí soudu ovlivnit s ohledem na následky, které pro ně vyplynou ze zřízení cesty.

Občanský zákoník v § 1031 OZ vyjmenovává i důvody, pro které soud nezbytnou cestu nepovolí. Jak již bylo výše řečeno, jedná se o situace, kdy převyšší škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty, způsobí-li nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.

Soud zpravidla nepovolí zřídit cestu novou (tzv. umělou cestu), jestliže by nebylo možné k jejímu zřízení získat stavební povolení.<sup>357</sup> Obdobně lze uvažovat i u zřízení nezbytné cesty k nepovolené stavbě. V rozsudku ze dne 22. 1. 2008, sp. zn. 22 Cdo 442/2007 Nejvyšší soud uvedl, že vlastník stavby bez přístupu k ní, který navíc neměl k stavbě povolení (nežádal o povolení a stavbu nenahlásil) s žalobou na zřízení nezbytné cesty neuspěje, neboť to, že stavba je tzv. černá, je zásadní pro zamítnutí žaloby. Do kolize se zde dostává úprava veřejného a soukromého práva. Je však otázkou, zda vydání stavebního povolení má nějaký vliv na zřízení nezbytné cesty, neboť jsem v režimu soukromého práva. Lze poukázat i na bizarní situaci vzniklou požadavkem stavebního úřadu o odstranění takové stavby, když vlastník stavby k ní nebude mít přístup a zřízení cesty tak bude vlastně opravdu nezbytné.

Nezbytnou cestu nelze povolit ani přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup. Takovým prostorem je myšlen rodinný dům, uzavřená zahrada. Zřízení nezbytné cesty tak brání ochrana soukromého

---

<sup>357</sup> SPÁČIL, Jiří et al., op. cit. sub. 350, s. 205.



zájmu vlastníka pozemku, aby se právě typicky do rodinného domu nedostala cizí osoba. Je nepřípustné, aby cesta vedla skrze obytný dům<sup>358</sup>, leč lze dovodit výjimky v podobě cesty vedoucí pod, či nad stavbou. K právu nezbytné cesty v podobě nadjezdu nad stavbou se vyjádřil Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 24. 1. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2380/2009, kdy „*právo nezbytné cesty přes budovu, tj. tak, že by cesta využívala budovu a vedla by přes její součást, nelze zřídit. Měli být zřízeno právo cesty ve smyslu §151o odst. 3 obč. zák. také přes místo, kde se nachází stavba, je nutné rozlišovat, zda má jít o podjezd či průjezd stavbou. Mutatis mutandis<sup>359</sup> musí obdobná úvaha platit i pro případy, kdy se má věcné břemeno práva cesty realizovat formou nadjezdu nad stavbou.*”

Nejvyšší soud se v rámci své rozhodovací činnosti<sup>360</sup> zabýval i tím, zda může být důvodem pro zamítnutí návrhu na zřízení věcného břemene jízdy situace, kdy má navrhovatel příjezd k hranici pozemku motorovým vozidlem zajištěn, leč vozidlo není možné na hranici pozemku ponechat, byť na přechodnou dobu a nejbližší místo, kde lze takto učinit, je mimo obvyklou vzdálenost staveb od místa příjezdu k nim. Nalézací soudy žalobu zamítly, neboť na předmětném pozemku se nachází účelová komunikace. Nejvyšší soud již v rámci rozsudku ze dne 29. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1601/2006 vyložil, že „*existence účelové komunikace na přilehlém pozemku je překážkou pro zřízení práva nezbytné cesty.*”

Soud podle § 1032 odst. 2 OZ nepovolí nezbytnou cestu přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit. Při zřízení práva nezbytné cesty musí být dodržovány předpisy veřejného zájmu, nezbytnou cestu tak nelze zřídit skrz les, v národních parcích a chráněných krajinných oblastech apod., neboť i pokud by bylo dle občanského zákoníku zřízeno, pak by stejně s ohledem na právní úpravu nemohlo být realizováno. Soud tak musí při povolování nezbytné cesty vycházet z veřejnoprávních předpisů upravujících způsob hospodaření s pozemky a jejich nakládáním a též předpisů, které vymezují limity pro výkon vlastnického práva. Pakliže by soud vydal rozhodnutí v rozporu s veřejnoprávním předpisem, nenastala by vykonatelnost takového rozhodnutí.

V rozhodnutí o zřízení služebnosti cesty, jehož součástí bude geometrický plán, soud vždy stanoví, kudy povede, jakým způsobem může být právo odpovídající služebnosti vykonáváno, jaký je jeho obsah a rozhodnutí

---

<sup>358</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 01. 2014, sp. zn. 22 Cdo 4373/2013.

<sup>359</sup> Po nezbytných úpravách, s příslušnými změnami.

<sup>360</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 01. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2507/2011.

o náhradě.<sup>361</sup> Okamžikem nabytí právní moci rozsudku je služebnost zřízena a dále pro ni platí stejná pravidla jako pro ostatní služebnosti.<sup>362</sup>

#### **4.4.4 Zřízení služebnosti na základě zvláštního právního předpisu**

Soud a správní orgán mohou zřídit služebnost, stanoví-li tak zvláštní předpis. Nejčastěji se jedná o rozhodnutí vyvlastňovacího a pozemkového úřadu. Vznik věcného břemene rozhodnutím příslušného státního orgánu připouštěl i předchozí občanský zákoník a věcné břemeno nejčastěji vznikalo právní mocí rozhodnutí, případně okamžikem uvedeným v rozhodnutí. Věcné břemeno zřizoval nejčastěji soud a orgán státní správy, především vyvlastňovací úřad, který je obvykle zřizoval při omezení vlastnického práva v souladu se zákonem č. 184/2006 Sb.

##### **4.4.4.1 Zřízení služebnosti pozemkovým úřadem**

Pozemkový úřad může zřídit služebnost podle § 9 odst. 5 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Podle výše uvedeného ustanovení může, je-li to nezbytně třeba, pozemkový úřad zřídit věcné břemeno na převáděné nemovitosti. Uvedené je v zásadě důsledkem restitučních nároků.

Ve smyslu nálezu Ústavního soudu č. 88/4998 Sb. náleží dotčenému vlastníku úplata za takto zřízené věcné břemeno. Pozemkový úřad rozhoduje podle § 19 odst. 2 téhož zákona 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 na základě dohody vlastníků. Pokud se vlastníci nedohodnou, rozhoduje za podmínek stanovených zákonem, tj. podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

Citovaný zákon v § 9 odst. 18 explicitně zakotvuje povinnost poskytnutí náhrad podle zákona o oceňování majetku vlastníku zatíženého pozemku, zřídí-li pozemkový úřad podle schváleného návrhu věcné břemeno k pozemku. Náhrada nepřisluší, obdržel-li tento vlastník již náhradu v jiném pozemku. Pozemky, které jsou zatížené stávajícími věcnými břemeny, lze směňovat jen se souhlasem dotčených vlastníků. Jestliže se vlastníci ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem nevyjádří, má se za to, že se směnou souhlasí. Naopak současná věcná břemena

<sup>361</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004.

<sup>362</sup> JEHLIČKA, Oldřich et al. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2004. 1416 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 80-7179-881-9, s. 633-634.

související s inženýrskými sítěmi, vrty, důlními díly a stavbami nebo dočasnými stavbami, se neoceňují a nejsou pozemkovými úpravami dotčena. Rozhodnutí pozemkového úřadu jsou na návrh účastníka přezkoumatelná soudem.

#### **4.4.4.2 Zřízení služebnosti vyvlastňovacím a jiným správním úřadem**

Vyvlastnění bylo do konce roku 2006 upraveno jen v rámci stavebního zákona, který stanovil postup při vyvlastňování a za jakým účelem bylo vyvlastnění možné. Zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě byly samostatně upraveny podmínky a postupy pro rozhodování o odnětí nebo omezení vlastnického práva k stavbě a pozemku.

Zřízení služebnosti podle jiných právních předpisů představuje druh omezení vlastnického práva, jenž se historicky vyvinul z veřejnoprávních omezení, které byly postupně nahrazovány právě věcnými břemeny. Správní orgán o zřízení služebnosti rozhoduje až ve chvíli, kdy není dána shoda stran o jejím zřízení.

Už v době platnosti předchozího občanského zákoníku § 36 odst. 3 zákona o pozemních komunikacích, že není-li možné umístit bez neúměrných nákladů energetická, telekomunikační, kanalizační, vodovodní a jiná vedení, zařízení pro rozvod tepla a topných plynů mimo silniční pozemek, lze povolit jako zvláštní užívání dálnice, silnice nebo místní komunikace podélné umístění tohoto vedení do silničního pomocného pozemku, nebo na mosty a jiné objekty dotčené pozemní komunikace. Pokud vlastník dotčené pozemní komunikace neuzavřel smlouvu o zřízení věcného břemene k pozemní komunikaci na základě vydaného povolení, rozhodoval o zřízení soud, včetně výše jednorázové náhrady za zřízení.<sup>363</sup> Vlastník nemovitosti sousedící s průjezdným úsekem silnice nebo s místní komunikací v zastavěném území obce je podle § 35 odst. 3 v nezbytně nutných případech povinen strpět za jednorázovou úhradu zřízení věcného břemene na své nemovitosti spočívajícího v umístění veřejného osvětlení, dopravních značek světelných signálů, dopravních zařízení a zařízení pro provozní informace a tabulek s označením místních názvů. O zřízení věcného břemene a o výši úhrady rozhoduje příslušný silniční správní úřad, kterým bude podle druhu komunikace buď Ministerstvo dopravy, krajský nebo obecní úřad s rozšířenou působností, nebo obec v přenesené působnosti.

---

<sup>363</sup> BRADÁČ, Albert et al., op. cit. sub. 7, s. 53.

Zákon o pozemních komunikacích v § 17 navíc zakotvuje podle zvláštního právního předpisu právo odejmutí nebo omezení vlastnického práva či práva odpovídajícímu věcnému břemeni k stavbě nebo pozemku pro uskutečnění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace. Právo odpovídající věcnému břemeni opravňuje stavebníka ke zřízení požadované stavby na cizím pozemku. Nedojde-li po zřízení stavby k majetkoprávnímu vypořádání s vlastníkem pozemku, má speciální stavební úřad právo zřídit na návrh vlastníka stavby věcné břemeno nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě; současně vždy rozhodne o výši jednorázové náhrady.

Obdobná úprava je i v zákoně č. 266/1994 Sb., o drahách, kdy podle § 5a odst. 2 platí, že sítě technického vybavení mohou být umístovány v obvodu železniční dráhy pouze na základě písemné smlouvy o zřízení věcného břemene mezi vlastníkem dráhy a vlastníkem sítě technického vybavení. Neuzavřou-li dotčené strany smlouvu, má právo omezit vlastnické právo svým rozhodnutím jen speciální stavební úřad. Zvláštní vyvlastňovací řízení, které provádí obecní úřad obce s rozšířenou působností, probíhá v souladu s § 45 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, kdy za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu lze výjimečně vyvlastnit ve zkráceném řízení nezbytné nemovité a movité věci a práva k nim pro účely zajišťování obrany státu, nelze-li je získat jinak.

Vyvlastňovací úřad, myšleno úřad podle zákona č. 184/2006 Sb., pak rozhoduje v následujících případech<sup>364</sup>. V souladu se zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech (§ 33) se mohou vlastnická práva k nemovitostem omezit nebo zcela nemovitost vyvlastnit jen ve veřejném zájmu. Veřejným zájmem se zde rozumí zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti. Řízení o vyvlastnění se provádí na základě žádosti ministerstva a náhradu za vyvlastnění stanoví příslušný vyvlastňovací úřad ve svém rozhodnutí.

Zvláštním zákonem umožňujícím vyvlastňovacímu úřadu provést vyvlastnění, je zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a to pro potřeby

---

<sup>364</sup> Do níže uvedených zákonů se nijak nepromítla změna pojmosloví podle občanského zákoníku ohledně pojmu nemovitost x nemovitá věc, proto je v této části užíváno pojmu nemovitost. Všechny jmenované zákony též pracují s pojmem věcné břemeno, tudíž je nutné vyjít z konstrukce, že zákonodárce neměl v úmyslu tuto úpravu měnit, když bude možné zřídit jak služebnost, tak i reálné břemeno.

vytvoření ochranného pásma k ochraně nemovité kulturní památky nebo jeho okolí. Podle zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, je oprávněná organizace při dobývání výhradních ložisek oprávněna nabývat při plnění úkolů stanovených tímto zákonem nemovitosti či práva k nemovitostem rozhodnutím o vyvlastnění, případně zřízením užívacího práva. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v § 60 zakotvuje oprávnění vyvlastnit na návrh orgánu ochrany přírody nemovitost nebo práva k ní za účelem ochrany přírody a krajiny v zákonem stanovených případech podle zvláštního předpisu. Ustanovení § 55a zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, upravuje odejmutí práva k pozemkům a stavbám, které jsou nezbytné pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi. Odejmutí nebo omezení práva se děje postupem podle zákona o vyvlastnění.

I jiné právní předpisy opravňují vyvlastňovací úřad k zřízení věcných břemen, jestliže nedojde k smluvnímu zřízení věcného břemene. U těchto případů je však předpokladem pro vydání rozhodnutí skutečnost, že byla připuštěna smluvní možnost zřízení věcného břemene s vlastníkem nemovitosti. Působnost vyvlastňovacího úřadu je tak dána i u zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu správy v energetických odvětvích a u zákona o elektronických komunikacích.

Energetický zákon v § 24 odst. 4 upravuje povinnost provozovatele přenosové soustavy (obdobně platí i pro provozovatele distribuční soustavy) zřídit smluvně s vlastníkem nemovitosti věcné břemeno umožňující využít cizí nemovitost či její část pro účely v tomto zákoně uvedené. Není-li vlastník znám, je prokazatelně nedosažitelný či nečinný, nebo s ním není dohoda možná, a přitom jsou dány podmínky pro omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě podle zvláštního právního předpisu, příslušný vyvlastňovací úřad vydá na návrh provozovatele přenosové soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití této nemovitosti nebo její části. To platí i v případě, kdy je stavba, pro kterou se právo vyvlastňuje, zřizována nebo již byla zřízena a zřízení věcného břemene nezmařil provozovatel přenosové soustavy. Stejně tak i v případě zřízení věcného břemene, které umožní zřídit nebo provozovat na cizí nemovitosti plynárenské zařízení, má podle § 58 odst. 2 provozovatel přepravní soustavy právo podat návrh příslušnému vyvlastňovacímu úřadu, který má právo rozhodnout o zřízení věcného břemene za účelem využití nemovitosti

nebo její části pro provozování zařízení přepravní soustavy; takto analogicky jsou stejná oprávnění i podle § 59 odst. 2 a § 76 odst. 7.

Podle zákona o elektronických komunikacích je i v § 104 zakotvena přednost zřízení věcného břemene smlouvou o smlouvě budoucí mezi vlastníkem nemovitosti a podnikatelem zajišťujícím veřejnou komunikační síť za jednorázovou úhradu k části dotčené nemovitosti a po ukončení výstavby a zaměření polohy vedení uzavření smlouvy ke skutečně dotčené části nemovitosti, ale pro případ, že se tak nestane, je oprávněn podnikatel podat návrh vyvlastňovacímu úřadu na zřízení věcného břemene. Vyvlastňovací úřad rozhodne podle zvláštního právního předpisu a podnikatel může oprávnění uvedená v rozhodnutí vykonávat od dne vykonatelnosti rozhodnutí. Nelze omezit vlastnické právo více, než je nezbytné k dosažení požadovaného účelu, který je uveden v § 104 odst. 1.

#### **4.4.5 Vznik služebnosti ze zákona**

Tento způsob vzniku služebností existuje po celou dobu existence tohoto institutu. V důsledku kontinuity právního řádu lze shrnout, že ke vzniku služebností vedou všechny právní normy vymezující podmínky pro vznik služebností přímo ze zákona. Ač většina zákonů, které připouštějí omezení vlastnického práva, výslovně nehovoří o služebnostech, je nezbytné uvedené případy za služebnosti považovat, protože v nich zakotvená omezení jsou jednak obsahově shodná s typickými služebnostmi, a jednak jsou spojena s vlastnictvím.<sup>365</sup>

Vznik služebnosti ex lege může vzniknout dvojitým způsobem, a to buď okamžikem účinnosti právní normy, s níž je spojen vznik služebnosti, nebo okamžikem, který přímo stanoví příslušný zákon. První případ se vyskytuje tehdy, jsou-li již splněny podmínky pro vznik služebnosti, ale doposud s nimi nebyl spojen právní následek, tj. vznik služebnosti. Častější je však druhý případ vzniku služebnosti ex lege, kdy je právní normou připuštěna možnost vzniku služebnosti v určitých případech, např. při styku nemovitých věcí s liniovými stavbami při jejich výstavbě. Služebnost nevznikne pro konkrétní případ účinností zákona, ale až po nastoupení dalších skutečností, které vedou k splnění podmínek pro její vznik.<sup>366</sup>

---

<sup>365</sup> BRADÁČ, Albert et al., op. cit. sub. 7, s. 54.

<sup>366</sup> BRADÁČ, Albert et al., op. cit. sub. 7, s. 61, KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 64.

Obdobně jako u vzniku služebností na základě zvláštních právních předpisů používají veřejnoprávní předpisy stále pojem věcného břemene. Terminologicky tak nedochází k žádné změně.<sup>367</sup> Tento terminologický aspekt může samozřejmě vést i k určitým problémům pojícím se s legálními věcnými břemeny. Tato tzv. zákonná věcná břemena jsou totiž veřejnoprávním omezením vlastníka služebné věci. V rámci komentáře již Rouček konstatoval, že jde-li o pozemkové věcné břemeno zakládající se na veřejnoprávním titulu, nejedná se o služebnost, ale o veřejnoprávní omezení pozemkového vlastnictví.<sup>368</sup> Tato veřejnoprávní omezení lze charakterizovat jako omezení založená normami veřejnoprávního, respektive kogentního charakteru, okruh oprávněných subjektů je v závislosti na jejich činnosti nebo oprávnění vymezen druhově a oprávnění jim náleží po celou dobu platnosti zákona, na základě kterého existují.<sup>369</sup>

Charakterem služebností vznikajících *ex lege*, respektive v době rozhodování termínově věcných břemen, se zabýval i Nejvyšší správní a Ústavní soud. Nejvyšší správní soud považuje věcná břemena, obsažená v předpisech státní správy, za zvláštní instituty svého druhu, protože se nejedná o klasický druh věcných břemen upravených v § 151n ObčZ, když ta mají soukromoprávní povahu a netýkají se veřejného zájmu.<sup>370</sup> S argumentem, že se nejedná o klasická věcná břemena ve smyslu předchozího občanského zákoníku, ale o veřejnoprávní omezení práva vlastnického, je ve shodě i Štraus.<sup>371</sup>

Odlisný názor vyslovil Ústavní soud v rámci nálezu ze dne 25. 1. 2005, č. 134/2005 Sb.<sup>372</sup>: *„Věcná břemena zřízená na základě zákona (tedy nejen podle energetického zákona) mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem*

<sup>367</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: DVOŘÁK, Jan et al., op. cit. sub. 107, s. 130.

<sup>368</sup> ROUČEK, František. In: ROUČEK, František et al. op. cit. sub. 29, s. 812.

<sup>369</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1257. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 914.

<sup>370</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000; rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2004, sp. zn. 4 As 47/2003.

<sup>371</sup> ŠTRAUS, J. Věcná břemena a veřejnoprávní omezení. *Právní rozhledy*. 2006, č. 6, s. 220.

<sup>372</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. PL. ÚS 25/04.

*označují. Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní.“*

Eliáš a Psutka se s odkazem na zmíněný náleží Ústavního soudu přiklání k závěru, že při určení toho, zda se jedná o úpravu soukromoprávní, či veřejnoprávní, bude nutné posoudit, v jaké pozici jsou vzájemná práva a povinnosti osob a pokud jsou v pozici soukromníků, půjde o soukromoprávní úpravu; stanoví-li zákon naopak pravomoc orgánu veřejné moci, potažmo nárok osoby vůči moci veřejné, jedná se o veřejnoprávní úpravu.<sup>373</sup>

S názorem, že legální věcná břemena jsou institutem svého druhu náležejícím do oblasti veřejného práva, se ztotožňuji, nicméně za v praxi problematické shledávám subsidiární aplikaci soukromoprávních předpisů pro situace, kdy není zcela komplexně řešena veřejnoprávní úprava. Hlavní komplikace vidím v tom, že v určitém případě je nutné pracovat se značným množstvím zvláštních předpisů, kdy do budoucna ani nelze předpokládat jejich částečnou eliminaci. V kontextu historického vývoje služebností vznikajících *ex lege* lze navíc spatřovat postupné stírání rozdílů mezi služebnostmi upravenými v občanských zákonících jako soukromoprávními instituty a služebnostmi, které jsou zřizovány na základě různých správních předpisů.

Obdobně jako jsem uvedla v rámci kapitoly o vzniku služebností rozhodnutím orgánu veřejné moci, je i zde problematická evidence zákonných břemen. Zákonná věcná břemena nebyla nikdy předmětem zápisu v pozemkových knihách a v katastrální evidenci; stejně je tomu tak i v současné právní úpravě. V tomto směru se tak zcela odlišují od služebností, které vznikaly na základě soukromoprávních titulů. V tomto kontextu by se na legální věcná břemena neměl vztahovat § 981 OZ, stanovující, že je-li do veřejného seznamu zapsáno věcné právo k cizí věci, má přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné, neboť vyloučí-li zvláštní právní předpis výslovně povinnost

---

<sup>373</sup> ELIÁŠ, Karel, Jindřich PSUTKA, op. cit. sub. 436, s. 30.



evidence legálních věcných břemen ve veřejném seznamu, nemůže nastat přednost jiných věcných práv k zatíženým pozemkům.<sup>374</sup>

Způsob vzniku věcných břemen ex lege vyplýval např. z § 28d zákonného opatření Předsednictva FS č. 297/1992 Sb., doplňujícím zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. Na základě uvedeného ustanovení bylo dnem účinnosti tohoto zákonného opatření zřízeno ve prospěch družstva (či právního nástupce) na budově věcné břemeno podle § 151n a násl ObčZ, na níž byly pořízeny při družstevní výstavbě byty s poskytnutím finanční, úvěrové a jiné pomoci podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě formou nástaveb a vestaveb, aniž by se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy.

Takto zřízeným věcným břemenem byl vlastník budovy omezen tak, že pro nájemní vztahy k bytům, které byly získány nástavbou nebo vestavbou, platila ustanovení ObčZ o nájmu družstevního bytu, práva a povinnosti pronajímatele k těmto bytům měli družstvo nebo jeho právní nástupci, ledaže bylo dohodnuto jinak s vlastníkem budovy, při stanovení nájemného z těchto bytů se muselo vycházet z předpisů o způsobu výpočtu nájemného v bytech stavebních bytových družstev a nájemné se platilo nájemci družstva nebo jeho právnímu nástupci, vyjma úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu, které se hradily vlastníku budovy, popřípadě jiné osobě. Zhodnocení domu podle § 28 odst. 2 bylo pro účely zákonného opatření považováno za náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene.

Úprava, týkající se postupu v případě převodu bytu v nástavbě nebo vestavbě, byla následně zakotvena v § 27 bytového zákona. Uvedená oprávnění plynoucí družstvu, či uživateli družstevní nástavby, omezovala vlastníka, stejně jako je tomu u služebností, protože byl povinen je strpět, opomíjet výběr nájemného a nevybírat ho od nájemců bytů ve vestavbě či nástavbě. Bytový zákon připouštěl v § 21 odst. 5 vznik dalšího věcného břemene ve prospěch vlastníka jednotky, které vzniklo dnem 1. 1. 2001, pokud si vlastník jednotky a vlastník pozemku, na kterém se budova nachází, písemnou smlouvou do 31. 12. 2000 neupravili k tomuto pozemku vzájemná práva. Na základě věcného břemene má vlastník jednotky právo spoluzívat zastavěný pozemek

---

<sup>374</sup> HANDRLICA, Jakub. Komentář před § 1267. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 954–957.

v rozsahu, který odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a vlastník pozemku je povinen toto užívání trpět. Za zřízení věcného břemene náležela náhrada. Při přechodu nebo převodu vlastnictví jednotky se oprávněným z věcného břemene stane nabyvatel jednotky. Předmětem věcného břemene, které je v tomto případě svou podstatou služebností, je podle § 21 odst. 6 nejen stavební parcela, ale i nádvoří, je-li bytovým domem ze všech stran ohraničeno a není-li zastavěno stavbou jiného vlastníka.

V současné době je zákonné omezení vlastnického práva zakotveno např. v zákoně č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství upravujícím v § 7 odst. 1 v nezbytném rozsahu právo vstupu a vjíždění pověřených zaměstnanců a oprávněných osob k vykonávání zeměměřičské živnosti na pozemky (včetně jejich pracovníků) po předchozím oznámení vlastníkovu nebo oprávněnému uživateli pozemku. Vlastník pozemku ani jeho oprávněný uživatel nemohou těmito osobám bránit ve vstupu a vjíždění na pozemek. Ke vstupu do staveb je nutný souhlas vlastníka či uživatele stavby. V dalším § 8 odst. 1 a násl. je navíc umožněno orgánům státní správy a oprávněným osobám k výkonu zeměměřičské činnosti, v nezbytném rozsahu užívat nemovitost za účelem manipulace se značkami a vlastník či oprávněný uživatel je povinen strpět umístění značek na nemovitosti a zdržet se všeho, čím by mohl značky poškodit, případně až zničit.

Také podle zákona o drahách je pro ochranné pásmo provozovatel dráhy a dopravce oprávněn vstupovat na cizí pozemky, včetně staveb na nich stojících za účelem oprav, údržby, provozování dráhy, případně odstraňování jiných překážek omezujících provozování drážní dopravy. Tato oprávnění musí být vykonávána tak, aby nevznikla škoda a bylo co nejméně a jen na nezbytnou dobu a v nezbytné míře dotčeno právo dotčených osob. Nelze-li dosáhnout účelu jinak a je dán veřejný zájem, případně ve stavu nouze, je provozovatel dráhy a dopravce oprávněn na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít za náhradu nemovitost vlastníka v ochranném pásmu. Obdobně stanovuje právo vstupu i § 34 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích. Vlastník dálnice, silnice a místní komunikace však musí dbát toho, aby byla co nejméně rušena práva vlastníků a vznikne-li na nemovitých věcech škoda, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit. Této odpovědnosti se navíc škůdce nemůže zprostit.

Provozovatel distribuční nebo přenosové soustavy, přepravní soustavy nebo distribuční soustavy a provozovatel podzemního zásobníku plynu, či držitel

licence na rozvod tepelné energie mají podle energetického zákona oprávnění vstupovat a vjíždět na cizí nemovitost v souvislosti se zřizováním a provozováním soustav dle tohoto zákona a též mají právo odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty, pokud tak na předchozí výzvu neučinili jejich majitelé, aby byl provoz příslušné soustavy bezpečný a spolehlivý.

I mimo ochranné pásmo letiště nebo leteckých staveb je podle § 42 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví oprávněn provozovatel letiště, nebo jiných leteckých staveb po předchozím prokazatelném informování vlastníka vstupovat na cizí pozemky za účelem zajištění provozování letišť a jiných leteckých staveb. Též musí dbát toho, aby v co nejmenší míře rušil užívání dotčených nemovitostí a jeho vstupem a činností nevznikla škoda. Vlastník nemovitostí je povinen omezení vlastnického práva strpět.

## **4.5 Vznik služebnosti k lesnímu pozemku**

### **4.5.1 Lesní služebnosti v historii**

Většina prací na téma služebností zcela pomíjí období středověku a veřejnost se tak může mylně domnívat, že služebnosti byly institutem římského práva a následně se objevily až v době novověku. Právě u lesních služebností je velmi zajímavý historický vývoj, tudíž bude tato kapitola věnována nejen současné úpravě služebností k pozemkům plnícím funkci lesa, ale též uvede i stručný exkurz do jejich vývoje. Lesní služebnosti totiž byly nepostradatelným právním institutem v historii lesního hospodářství znamenající přechod od feudálního hospodářství k modernímu způsobu lesního hospodářství. Počáteční účel jejich zřízení odrážel středověký pohled na vlastnictví a měl sloužit k ochraně lesa. Lesní služebnosti jako právní institut přetrval téměř pět století a jeho postupné rušení v druhé polovině 19. století vedlo k postupnému přechodu k družstevní formě vlastnictví lesních pozemků.<sup>375</sup>

Odborná literatura řadí lesní služebnosti mezi pozemkové služebnosti.<sup>376</sup> Právní konstrukce lesních služebností zcela odpovídá vymezení dle římského práva, které lze aplikovat na vztahy mezi majiteli lesa, jako byla v době středověku šlechta a poddaní. Jejich užití souviselo s hospodářským využitím lesních pozemků a měly přispívat k jejich racionálnímu využití.

<sup>375</sup> CEMPÍREK, Martin. *Vývoj lesního zákonodárství s akcentem na zákon lesní z roku 1852* [online]. Brno, 2012 [cit. 24. 1. 2021]. Dostupné z: <https://is.muni.cz/th/k4f4g/>. Rigorózní práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta.

<sup>376</sup> HENDRYCH, Dušan et al. *Právní slovník*. V Praze: C. H. Beck, 2009. xxii, 1459 s. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1, s. 1104.

Již v období 13. století došlo k rozsáhlejšímu právnímu vymezení držby a vlastnictví k lesům, což nepochybně souviselo s rozvojem lenních vztahů a děleného vlastnictví.<sup>377</sup> Jednotlivé pozemky, respektive přímo oprávnění z lesních služebností, byly v uvedené době udělovány panovníkem do držby jemu podřízeným feudálům.<sup>378</sup> Lesy byly kategorizovány do lesů korunních, zemských a lesů patřících do majetku měst.<sup>379</sup> Největší snahu o získání vlastnického práva k lesům projevovala místní šlechta, neboť si začala být vědoma toho, že lesní celky mají ekonomický potenciál. Lesní půda tak byla čím dál méně postupována jednotlivcům či osadám, které se v té době značnou měrou rozvíjely po celém našem území. Právě to bylo důvodem rozvoje lesních služebností, neboť celým osadám, či nově přichozímu obyvatelstvu byla postupována pouze majetková oprávnění, nikoli vlastnická práva k lesním celkům. I přesto se některé celky dostaly do vlastnictví měst, která velmi rychle bohatla, a mohla tak lesní majetek koupit, případně jej získala na základě propadlých zástav.<sup>380</sup> Panovník, případně šlechta, udělovala vlastnická práva k lesnímu majetku i jiným subjektům, a to především nově přichozím řádům.

Z důvodu ekonomického rozvoje měst ve středověku a přílivu nového obyvatelstva se značně zvýšila i poptávka po dřevu jako hlavního stavebního materiálu, které obyvatelstvo požadovalo pro zakládání nových osad. Problémem však bylo, že veškeré lesy byly ve vlastnictví krále, šlechty a jen malá část ve vlastnictví měst. Vzhledem k neochotě šlechty převádět lesní celky do majetku nově zakládaných osad, bylo obyvatelstvu dovoleno využívat požitky z těchto lesů. U méně obecně rozšířených oprávnění, ač celkem častých, např. právo v cizím lese sbírat klestí nebo pryskyřici, pást dobytek, vyhánět do lesa vepře za účelem pastvy na žaludech, pálit milíře, hrabat stelivo či právo těžit v cizím lese dřevo, se uplatňoval přísnější režim. V průběhu doby se samozřejmě obsah, rozsah a podmínky vzniku jednotlivých oprávnění v různých oblastech lišily, ale i tak lze shrnout, že skupina práv spočívající ve sběru lesních plodin, hub a bylin se považovala za součást práva volného přístupu do lesa, naopak

---

<sup>377</sup> ČÁDA, František. *Povšechné právní dějiny československé. Díl 1, Od dob nejstarších do doby husitské*. Vydání 1. Brno: Československý akademický spolek Právnický, 1947. xx, 170 s. ISSN 2533-4239, s. 137-138.

<sup>378</sup> FRIČ, Jan. *Vývoj lesního vlastnictví do války 30-leté*. Písek: [s. n.], 1933. 28 s., s. 2-28.

<sup>379</sup> *Vademekum českého lesníka*. Praha: J. V. Rozmára, 1917. 130, 2 s. Český lesník; dílo 3., s. 10.

<sup>380</sup> FRIČ, Jan, op. cit. sub. 378, s. 2-28.

z ostatních oprávnění se vyvinuly tzv. lesní služebnosti, později samostatně regulované právními normami.<sup>381</sup>

Z důvodů výše popsaných tak na přelomu 13. a 14. století vzniknul jako nový právní institut lesní služebnost. „...vznik lesních služebností jest temný a většinou tyto služebnosti povstaly z poměru poddanského, takže jich původní titul a právní povahu nelze zpravidla vyšetřiti, natož prokázati.“<sup>382</sup> Forma prvních lesních služebností spočívala v propůjčování oprávnění pro užívání lesa. „Služebnosti povstaly však také tím způsobem, že obyvatelé osad ležících přisvojovali si o své vůli různé lesní výrobky, nebo že propůjčeného jim dovolení o své vůli rozlišovali, což při tehdejších nedostatečném dozoru na lesy a nepatrné ceně lesních výrobků snadno dalo se prováděti, až z toho zvykem a prováděním povstalo jakési právo.“<sup>383</sup>

Lesní služebnosti byly udělovány i ve formě privilegií ze strany panovníka: „Tak Domažlickým byly svěřeny odedávna hluboké hvozdy pohraniční, ovšem pouze s privilegii, dříví na určité označených místech těžiti, jak jest patrné z potvrzení krále Václava IV. z roku 1395.“<sup>384</sup> Na základě privilegií si mohli obyvatelé přisvojit především dřevo pro stavbu obydlí. Postupem času docházelo k rozšiřování starých práv i na třetí osoby, čímž byly lesy neoprávněně okupovány a lesní služebnosti získávaly neoprávněné osoby. Často se tak do kolize dostalo několik subjektů, kteří si uzurpovali práva na využívání lesa, proto bylo nutné nepřehlednou majetkovou situaci začít právně regulovat, k čemuž posloužily zásady týkající se věcných práv k věci cizí zakotvené již římským právem.<sup>385</sup>

Tehdejší lesnická praxe modifikovala a následně aplikovala římskoprávní instituty spočívající v právu poživačím a uživačím. Odborná literatura zaměřená na lesnictví však užívala jen pojem lesní služebnosti – *Waldservitute*. Tento pojem se však odlišoval od pojmu pozemkových služebností, které měly hospodářský

---

<sup>381</sup> FLORA, Martin Základní principy lesního práva v sousedních zemích. *Lesnická práce*. roč. 78, č. 5. [online]. 1999. [cit. 16. 12. 2021] Dostupné z: <https://www.lesprace.cz/casopis-lesnicka-prace-archiv/rocnik-78-1999/lesnicka-prace-c-1-99/zakladni-principy-lesniho-prava-v-sousednich-zemich-i>.

<sup>382</sup> HORNA, František, Josef MINISTR a Josef DAŇHA. *Komentář lesních zákonů a nařízení platných na celém území Československé republiky*. V Praze: Nákladem Právnického knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1937. XVI, 944 s., sv. 38., s. 43.

<sup>383</sup> *Vademekum českého lesníka*. Praha: J.V. Rozmara, 1917. 130, 2 s. Český lesník; dílo 3., s. 10.

<sup>384</sup> FRIČ, Jan, op. cit. sub. 378, s. 2-28.

<sup>385</sup> Viz SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II, Právo majetkové. II. nezměněné vydání*. V Praze: Nákladem spolku čsl. právníků „Všehrd“, 1946. 356 s., s. 250.

význam pro pozemek, jako byla typicky služebnost stezky, či právo na odběr vody na cizím pozemku.<sup>386</sup>

Ač je pojmu lesních služebností nejbližší římskoprávní *usufructus* a *usus*, tehdejší literatura jej nijak blíže nerozváděla.<sup>387</sup> V rámci užívání věci nemohlo dojít k změně její podstaty, tj. souhrnu základních vlastností spočívajících v jejím hospodářském určení. Usufruktář měl právo věc užívat a těžit z ní plody.<sup>388</sup> Kritéria dobrého hospodáře se posuzovala podle užívání věci. Poživatel nemohl les pustošit a musel se podílet na jeho pravidelné údržbě; stejně tak tomu bylo i v římském právu.<sup>389</sup> Aplikace pravidel a zásad promítajících se do těchto vztahů byla mnohem jednodušší, než jak je koncipovalo římské právo.<sup>390</sup>

U práva užívacího je hůře představitelná jeho aplikace na lesní pozemek, protože primárně slouží k využívání cizí věci a původně zcela vylučovalo právo na plody; až justiniánské právo poskytlo usuáři právo brát z věci plody v rozsahu, který je dostatečný pro jeho obživu a obživu své rodiny.<sup>391</sup> V souladu s názorem klasických právníků bylo též u předmětu užívacího práva, který poskytoval plody, připuštěno, aby si uživatel přisvojil plody v omezené míře, většinou pro bezprostřední spotřebu. Podle ustanovení Hadriánova měl být odkaz užívat les považován za oprávnění zahrnující i požívání.<sup>392</sup> Zmíněné právní konstrukce jsou z doby klasického římského práva a nelze předpokládat, že byl v tomto kontextu v lesnické praxi činěn rozdíl mezi *usufructus* a *usus*, neboť pro potřeby oprávněných bylo nejčastěji aplikováno právo poživací, a proto se v lesním hospodářství s užívacím právem, vyjma práva pastvy dobytka v lese, v podstatě nelze setkat. Jak již bylo uvedeno, lesnickou praxí byly přebírány jen jednoduché římskoprávní konstrukce v podobě institutu *usufructus* a *usus*, které měly za účel zefektivnit lesní hospodaření.

Pro pobělohorskou dobu jsou pak typické velké přesuny majetku, kdy lesní majetek se po konfiskacích dostává do rukou katolické šlechty, ať už od exulantů,

---

<sup>386</sup> *Ibid.*, s. 243-244.

<sup>387</sup> *Ibid.*, s. 195.

<sup>388</sup> *Ibid.*, s. 250.

<sup>389</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK, op. cit. sub. 36, s. 195.

<sup>390</sup> CEMPÍREK, Martin. *Vývoj lesního zákonodárství s akcentem na zákon lesní z roku 1852* [online]. Brno, 2012 [cit. 24. 1. 2021]. Dostupné z: <https://is.muni.cz/th/k4f4g/>. Rigorózní práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta.

<sup>391</sup> SOMMER, Otakar, op. cit. sub. 385, s. 254.

<sup>392</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK, op. cit. sub. 36, s. 195.

nebo obcí a šlechta postupně omezuje obecná užívací práva k lesům. Po třicetileté válce se z obecních lesů stávají postupně lesy soukromé.<sup>393</sup>

Ještě v 19. století se vyskytují historické právní instituty lesních služebností, a to oprávnění kácet dřevo v lese nebo v něm pást dobytek. Lesní zákon z roku 1852 zavedl vlastníkovu povinnost spočívající v zajištění využitelnosti z lesních služebností pro oprávněného využitelnost z lesních služebností, zabezpečení řádného hospodaření podle hospodářských plánů a pravidel, které stanovily využití služebností oprávněnými subjekty. Lesní plány byly vyhotovovány Krajskými úřady či nejnižšími politickými úřady. Stejně úřady rozhodovaly i v případě sporů vyplývajících z lesních služebností mezi oprávněným a povinným.<sup>394</sup>

V druhé polovině 19. století dochází k vyvazování z lesních služebností, neboť se stávají zastaralými a pro vlastníky lesů představují vysoké finanční ztráty. Tuto situaci řešil císařský patent č. 130 z roku 1853 ř. z., o vyvázání a výkupu služebností stanovující, že lesy zatížené lesními služebnostmi, jako právo kácení dříví nebo právo pastvy dobytka, mohou být ze služebností vyvázány také odstoupením do vlastnictví osob oprávněných k výkonu lesních služebností. Císařský patent v § 31 navíc rozváděl, že forma odstoupení nemůže spočívat v převodu do individuálního vlastnictví, ale do vlastnictví obcí a veškerých oprávněných.<sup>395</sup>

Protože bylo nutné při vyvazování ze služebností zohledňovat každé odlišnosti jednotlivého případu a vše posuzovat individuálně, probíhal tento proces velice pomalu. Služebnosti, které zůstaly platné, mohly být do budoucna mezi stranami upraveny v rámci jejich obsahu práv a povinností. Vyvazování ze služebností bylo buď dobrovolné, nebo povinné. U povinného vyvázání z lesní služebnosti zahajoval řízení *ex officio* správní úřad, který oceňoval lesní služebnosti, hodnotu výhody vzniklou pro majitele z jejího vyvázání a určil odbytné, které musel vyvázaný hradit osobě oprávněné z lesní služebnosti.

Odbytné bylo určeno buď ve formě peněz jako jistiny nebo jako pravidelný důchod a časté bylo i vyplacení v podobě naturálií, např. přidělení

---

<sup>393</sup> *Vademekum českého lesníka*. Praha: J.V. Rozmara, 1917. 130, 2 s. Český lesník; dílo 3., 1917, s. 13.

<sup>394</sup> FRIČ, Jan. *Výtah z přednášek o lesnické politice*. V Praze: Spolek posluchačů zemědělského a lesního inženýrství, [1946]. 87 s., s. 76-77.

<sup>395</sup> FLORA, Martin. *Sdružování vlastníků lesů* [online]. Pracovní metodika pro privátní poradce v lesnictví. Brandýs nad Labem: Ústav pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem, 2007. s. 3. [cit. 16. 12. 2021]. Dostupné z: <<http://www.uhul.cz/poradenstvi/metodiky/SVL.pdf>>.

pozemku.<sup>396</sup> Pravidelným a trvalým důchodem se vlastník lesního pozemku vymanil ze služebnosti tak, že z jedné vešel do druhé, ale v rámci zásady „přidělení pozemku“ se jednalo jen o přidělení polního pozemku. Pokud by byl přidělen lesní pozemek, ztratil by význam hospodářský zájem na vyvázání majitele z lesní služebnosti. Lesní pozemky mohly být podle komentáře k lesnímu zákonu postupovány pouze ve prospěch osad nebo obcím nebo veškerenstvu oprávněných.<sup>397</sup> Ze společenstev oprávněných následně vznikaly lesy známé pod pojmem „singulární lesy“. Hodnotě vyvázané lesní služebnosti odpovídalo jen přidělení zemědělského pozemku.

Hmotné vyvázání tak představovalo udělení lesních a plnohospodářských pozemků. Značná nevýhoda u udělování lesních pozemků byla, že se tím les zmenšil, a i když se jednalo o okrajové porosty, tak se tím umožnilo pytláctví a krádež na území lesa.

Vyvázání z lesní služebnosti nemělo vždy za následek ukončení vztahu mezi oprávněným a majitelem lesa, protože často majitelé umožňovali užívání lesa nadále, a to na základě písemné smlouvy, např. o právu kácet dřevo v lese. *„Práv takových nelze později vůbec nabýti jiným způsobem nežli smlouvou písemně vyhotovenou, prohlášením poslední vůle nebo výrokem právním, učiněným při dělení pozemků, a to jen pod tou podmínkou, když úřad uzná, že poskytnutá služebnost se srovnává s potřebami zemědělství, a když výkon její dovolí.“*<sup>398</sup> Smlouva navíc nesměla být v rozporu s lesním zákonem a uzavírány byly v souladu s řádným prováděním lesního hospodářství.<sup>399</sup>

Prvorepubliková právníková literatura pracuje s pojmem polní služebnosti, který upravoval § 477 OZO, a to včetně oprávnění kácet dřevo.<sup>400</sup> Komentář k obecnému zákoníku občanskému vychází z uvedeného císařského patentu č. 130 ř. z. Lze tak dovodit, že užívání lesa osobami odlišnými od vlastníka, bylo od vydání tohoto patentu z roku 1853 založeno na komerčním principu. Les sice nadále ekonomicky využívala jiná osoba, ale jen na základě právního titulu

---

<sup>396</sup> *Vademekum českého lesníka*. Praha: J. V. Rozmara, 1917. 130, 2 s. Český lesník; dílo 3., 1917, s. 108.

<sup>397</sup> HORNA, František, Josef MINISTR a Josef DAŇHA, op. cit. sub 382, s. 47.

<sup>398</sup> *Ibid.*, s. 45-47.

<sup>399</sup> „Ani uživatel lesa nesmí pro svou potřebu pokáceti dříví více, než dopouštějí pravidla lesního hospodářství...“.

<sup>400</sup> ROUČEK, František, ed. et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl třetí, (§§ 531 až 858)*. Praha: ASPI publishing, 2002. 680 s., sv. 1. ISBN 80-85963-74-4, s. 824.



v podobě písemné smlouvy vymezující oprávnění, jenž mohl vykonávat uživatel lesa.<sup>401</sup>

#### 4.5.2 Lesní služebnosti v občanském zákoníku

Pozemek určený k plnění funkce lesa je jako samostatná kategorie vymezen v ustanovení § 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů. K pozemkům určeným k plnění funkce lesa lze zřídit služebnosti uvedené v § 1261 OZ; lze je zatížit pozemkovou služebností, služebností pastvy nebo služebností braní lesních plodů, a to pouze na základě smlouvy, pořízení pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci.

Způsoby nabytí služebnosti k lesním pozemkům jsou v zákoně vymezeny taxativním výčtem. Vyloučeno je tak vydržení služebnosti k takovému pozemku, což je pochopitelné s ohledem na potřebu chránit lesní pozemky před vznikem služebnosti jen z důvodu jejich užívání. V tomto směru se tak současná úprava víceméně neodklání od historických zkušeností s tímto typem služebností, a není tak možné vydržet právo jízdy po lesní cestě, či právo sběru plodů pro komerční využití (ať už ve formě pozemkové či osobní služebnosti) v porostech nacházejících se na lesních pozemcích. Sběr plodů pro vlastní potřebu je pak umožněn podle § 19 odst. 1 lesního zákona. Cílem této restriktivní úpravy je především snaha o zachování lesních porostů. Lasák a Hrabánek uvádějí, že služebnost braní lesních plodů spočívá v možnosti sběru lesních plodů pro komerční účely za účelem jejich následného prodeje. Naopak zbylé osobní služebnosti, a to především požívací právo k lesním pozemkům, vydržet lze.<sup>402</sup>

Vzhledem k dikci zákonného ustanovení se není možné domnívat, že by pozemek určený k plnění funkcí lesa byl zatížitelný jen pozemkovou služebností, služebností pastvy či braní lesních plodů, protože v kontextu § 1275 odst. 2 OZ je explicitně zakázáno jen zřízení služebnosti průhonu dobytka. Dovolím si poukázat na jistou terminologickou nesrovnalost, když občanský zákoník operuje s pojmy „pozemek plnící funkci lesa“ a „pozemek s lesními porosty“. Zákaz průhonu dobytka přes pozemek určený k plnění funkcí lesa je nejspíše koncipován mnohem širěji než zákaz podle § 20 odst. 1 písm. n) lesního zákona zakazující průhon dobytka lesními porosty.<sup>403</sup> Občanský zákoník

<sup>401</sup> HORNA, František, Josef MINISTR a Josef DAŇHA, op. cit. sub 382, s. 52.

<sup>402</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1261. In: SPÁČIL, Jiří et al., op. cit. sub. 350, s. 937, 938.

<sup>403</sup> ELIÁŠ, Karel et al. op. cit. sub. 84, s. 551.

v rámci druhého odstavce § 1279 však zakazuje zřídit služebnost pastvy dobytka, pokud je služebným pozemkem pozemek s lesními porosty. Předmětné ustanovení tedy zakazuje zřídit služebnost na pozemku s lesními porosty, a naopak u zmíněné služebnosti průhonu je zákaz vztažen na pozemek určený k plnění funkce lesa. Thöndel je toho názoru, že zmíněné ustanovení zákona lze vykládat teleologicky, v souladu s jeho smyslem, účelem a podstatou tak, že v lese není připuštěna pastva dobytka, a jedná se tak o kogentní ustanovení.<sup>404</sup>

Při akceptaci zásady, že je možno činit vše, co není zákonem zakázáno, bude možné pozemky určené k plnění funkce lesa zatížit i jinou služebností, vyjma již zmíněné služebnosti průhonu dobytka.<sup>405</sup> V tomto smyslu lze poukázat na služebnost týkající se práva těžby dřeva, ovšem za současného respektování zákonných omezení ohledně těžby dřeva.<sup>406</sup>

Služebnost zřízenou k pozemkům plnící funkci lesa, je možné zřídit jen jako vykupitelnou a podmínky výkupu musí být určeny již při jejím zřízení. Vykupitelnost je tak obligatorní náležitostí při zřízení této služebnosti a je nezbytné určit v právním jednání, kterým se zakládá, nejen částku, ale i podmínky výkupu, splatnost apod. K zániku služebnosti nedojde zaplacením ujednané částky, ale s ohledem na povinnost evidence služebné věci ve veřejném seznamu až jejím výmazem.<sup>407</sup> S tímto názorem však nesouhlasí Hrabánek a Lasák, když ti mají za to, že není nutný vklad služebnosti do veřejného seznamu, aby došlo k zániku služebnosti, protože taková služebnost zaniká ze zákona.<sup>408</sup>

---

<sup>404</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 797-798.

<sup>405</sup> KINDL, Milan, op. cit. sub. 106, s. 270, s. 261.

<sup>406</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 92.

<sup>407</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 748.

<sup>408</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1261. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 938.

## 5 PŘÁVNÍ POMĚRY ZE SLUŽEBNOSTI

### 5.1 Úhrada nákladů na zachování a opravu služebné věci

Obecně nese náklady spojené s opravami a zachováním věci ten, kdo je ze služebnosti oprávněn, ať už je předmětem služebnosti movitá, či nemovitá věc. Břemeno nákladů se oproti předchozí úpravě v zásadě přeneslo z vlastníka věci na oprávněného.

Úprava v ObčZ preferovala dohodu oprávněného a povinného ohledně podílení se na nákladech na zachování a opravě věci. Nedošlo-li k dohodě smluvních stran, byl ten, kdo byl na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřené náklady na zachování a opravy předmětu věcného břemene; vlastník se podílel na nákladech v případě, že věc spoluužíval. Vzhledem k tomu, že předmětem věcného břemene mohla být jen nemovitost, byly náklady spojeny s opravami a údržbou staveb nebo pozemků. Navíc měly smluvní strany možnost se dohodnout, že se budou společně podílet na údržbě a opravách věci, i když povinný z věcného břemene věc vůbec neuzívá, případně, že náklady ponese výlučně jen vlastník věci. ObčZ v § 151n odst. 3 určoval, že v případě absence dohody stran je povinna nést náklady na zachování a údržbu cizí věci přiměřeně oprávněná osoba. Zákonná úprava, na rozdíl od dohody stran, neumožňovala výlučné nesení nákladů ze strany oprávněného, když to bylo explicitně stanoveno jako povinnost nést náklady v poměrné výši. Zákon vycházel z premisy, že vlastník služebné věci se vždy určitou měrou podílí na zachování a opravách věci.

Občanský zákoník naopak v § 1263 primárně určuje povinnost nést náklad na zachování a opravu věci do rukou oprávněného. Pokud dobrovolně oprávněná osoba nenese uvedené náklady, může se vlastník zatížené věci domáhat splnění této povinnosti u soudu. Vlastník služebné věci je navíc povinen strpět samotné provedení oprav a údržby věci ze strany oprávněného, samozřejmě takovým způsobem, aby nedošlo k znehodnocení, či zničení služebné věci. Občanský zákoník stanoví, že užívá-li věc i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen poměrně přispívat na náklady, anebo se musí užívání zdržet. Předně je terminologicky zajímavé spojení „*ten, kdo je služebností obtížen*“. Bezesporně zákonodárce myslí osobu povinnou ze služebnosti, leč je otázkou, proč zde byl úmysl nahradit zažitý a zákonem i praxí používaný termín termínem jiným.

Pokud užívá vlastník služebné věci tuto věc také, což je například typické pro služebnost čerpání vody ze studně, která se nachází na jeho pozemku, je povinen k příspěvku v poměrné výši. Do poměru příspěvku se promítá „*míra užívání, kterou lze charakterizovat jako poměr užívání vyplývající z omezeného vlastnického práva a užívání vyplývající ze služebnosti*“.<sup>409</sup> Výše poměru bude primárně dána nějakou dohodou stran, a pokud té nebude, tak se poměr určí podle míry užívání věci každou ze stran. Jako nejvhodnějším řešením se jeví až následná dohoda o provedení konkrétních prací a zabezpečení oprav a určení způsobu hrazení nákladů. Vyloučit nelze ani to, že jedna ze stran provede úhradu za provedené udržovací práce a podruhé se bude domáhat zaplacení poměrné částky. Je nepochybné, že bude docházet i k sporům, které se budou týkat nejen toho, zda byla provedená oprava nezbytná a zda vynaložená cena byla přiměřená, ale také toho, jaká je míra užívání služebné věci oprávněným a povinným. Vždy by tak měla být předem určena minimálně dohoda o míře užívání věci a poměru, v jakém se subjekty budou podílet na opravách a údržbě věci.

Ustanovení § 1263 OZ tedy obecně formuluje pravidla podílení se na nákladech, jejichž využití bude nejvíce zřetelné v případě zákonem výslovně nepojmenovaných služebností. Uvedené podporuje tvrzení, že úprava v zákoně by měla působit především podpůrným způsobem. Naopak u pozemkových služebností, jakými jsou například služebnost inženýrské sítě, okapu, opory cizí stavby, práva cesty nebo svod dešťové vody, obsahuje zákon speciální úpravu týkající se nákladů.<sup>410</sup> Náklad na údržbu služebné věci je obsahem služebnosti a uvedené ustanovení tak cílí na úpravu situace, kdy je pro výkon služebnosti nezbytné, aby jí sloužila konkrétní věc, například most, okap, vodovod.<sup>411</sup>

Pokud ten, kdo užívá služebnou věc, nenese poměrně náklady na zachování a opravě věci, či poměrně nepřispívá, může se druhá strana domáhat této úhrady. Důsledkem neshody ohledně hrazení nákladů, či určení míry hrazení může být žaloba na plnění; tu může podat jak vlastník služebné věci, tak i oprávněný.<sup>412</sup> Na druhou stranu, nebude-li chtít povinný subjekt přispívat poměrně na opravu a zachování služebné věci je pouze na jeho zvážení, zda chce

---

<sup>409</sup> SPÁČIL, Jiří et al., op. cit. sub. 350.

<sup>410</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan Komentář k § 1263. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 942.

<sup>411</sup> ELIÁŠ, Karel et al. op. cit. sub. 84, s. 543.

<sup>412</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 752, 753, 754.

za daných podmínek věc dále užívat a hradit tak náklady, či příspěvek, ale v tom případě je povinen se zdržet užívání věci. Jakmile se povinný subjekt zdrží užívání služebné věci, není dle občanského zákoníku povinen k žádnému příspěvku, což je spravedlivým důsledkem toho, že náklad na zachování služebné věci nese osoba, které služebná věc slouží.<sup>413</sup>

Porovnáme-li úpravu v obecném zákoníku občanském s občanským zákoníkem, pak současná úprava není tak striktní, protože § 483 OZO upravoval povinnost vlastníka vzdát se vlastnického práva, jestliže věc spoluužíval, ale nepřispíval na ni.<sup>414</sup> Rouček tuto striktní povinnost dále rozebírá v tom smyslu, že u zařízení trvale sloužících k výkonu práva ze služebnosti (např. vodovod), se vlastník předmětné povinnosti zbaví tím, že se zřekne spoluužívání. Naopak u věcí primárně sloužících vlastníkovi se této povinnosti zbaví odstoupením věci oprávněnému.<sup>415</sup> To, že náklady na služebnou věc nese oprávněný, je však dispozitivní úprava. Oprávněný sice nese náklady na zachování věci a její opravy, nemá však povinnost k mimořádným nákladům a k zlepšování služebné věci. Jestliže by oprávněný náklady na služebnou věc nenesl, podle ustanovení § 2991 OZ by se bezdůvodně obohatil.

S povinností nést náklad na zachování a opravy věci jsou spojeny i určité hranice této povinnosti, když vždy není spravedlivé, aby byl nesen náklad, jako je tomu například u zničení služebné věci. Jak vyplývá například z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. RV II 748/27<sup>416</sup>, které bylo vydáno v době platnosti obecného zákoníku občanského, tak vyhořením stodoly zanikne právo ji užívat, a oprávněný nemá proti zavázanému ze zákona nárok na to, aby povinný subjekt stodolu znovu zřídil. Uvedené rozhodnutí je též projevem zdrženlivosti judikatury týkající se problematiky nesení nákladů na služebnou věc.

## 5.2 Míra služebnosti

S náklady na zachování a opravu služebné věci je přímo spojena i tzv. míra služebnosti. Předchozí občanský zákoník žádnou úpravu míry či hlediska jejího posuzování pro tento právní institut neobsahoval. Zákonná úprava též výslovně neřešila změny na zatížené věci a u panujících věcí jejich rozdělení a sloučení.

---

<sup>413</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1263. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 942.

<sup>414</sup> THÖNDEL, Alexandr, op. cit. sub. 57, s. 931.

<sup>415</sup> ROUČEK, František. In: ROUČEK, František et al. op. cit. sub. 29, s. 847.

<sup>416</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 1928, sp. zn. Rv II 748/27 (Vážný 7976).

Vycházelo se z toho, že pokud věcné břemeno zatěžuje celý pozemek, jsou po jeho rozdělení zatíženy všechny nově vzniklé pozemky; obdobně u panujícího pozemku. U práva cesty, které zatěžovalo jen část pozemku, byl v případě jeho rozdělení zatížen jen ten nový pozemek, přes který cesta reálně vedla. U sloučení dvou parcel, z nichž jedna byla již zatížena věcným břemenem, mohl nastat problém, pokud se toto věcné břemeno týkalo jen určité části pozemku. Mohlo tak dojít i k sloučení pozemků, které však s původním věcným břemenem neměly nic společného a nebylo zcela zřejmé, zda původní břemeno nadále tíží jen konkrétní část pozemku vzniklého sloučením. Katastrální předpisy navíc slučování nemovitosti ani nepřipouštěly, pokud se vyznačovaly odlišnými údaji. Současná právní úprava je tak bezesporu přínosem, když danou problematiku rozdělování a slučování panující nebo zatížené věci řeší.<sup>417</sup>

Občanský zákoník upravuje zásady pro stanovení míry služebnosti v § 1264 OZ, a ty jsou významné především tehdy, kdy není míra služebnosti určena již při samotném vzniku služebnosti. Míru služebnosti lze určit i s odkazem na § 1258 OZ, zakládající právní skutečností nebo rozsahem, jenž byl u práva služebnosti vzniklé vydržením určen držbou.<sup>418</sup> § 1258 OZ tak slouží k vymezení určitých práv a povinností spojených s konkrétními služebnostmi. Naopak prvním odstavcem § 1264 OZ je určena míra, tj. intenzita, s jakou může oprávněná osoba služebnost využívat.<sup>419</sup> Souhrnně lze pod pojmem „míra služebnosti“ rozumět způsob, frekvenci a intenzitu využití cizí věci.<sup>420</sup>

Míru služebnosti je vhodné určit již při vzniku služebnosti, aby byla dostatečně určitě a jednoznačně zřízena. Nejčastěji bude míra služebnosti popsána v listině upravující vznik služebnosti, protože určení míry je nepochybně významným hlediskem pro posouzení rozsahu omezení vlastnického práva povinného subjektu a rozsahu práva oprávněného. Listina bude nejčastěji představována smlouvou, závětí, nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci a určení míry služebnosti může vyplývat i z právního předpisu. První odstavec zákonného ustanovení, není-li určeno, určuje míru služebnosti podle potřeb panujícího

---

<sup>417</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 107.

<sup>418</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan et al., op. cit. sub. 55, s. 755, 756.

<sup>419</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1264. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 943, 944.

<sup>420</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 103.

pozemku. Úmysl zákonodárce je zde zcela logický a pochopitelný, když služebnost byla vytvořena právě k uspokojení potřeb panujícího pozemku.<sup>421</sup>

Výše popsané je projevem zásady *fundo fundi utilis debet esse* – pozemek má sloužit potřebám pozemku – a potřeba panujícího pozemku se pojí k okamžiku vzniku služebnosti. Vázanost potřeby panujícího pozemku k okamžiku vzniku služebnosti má nejen praktický důvod, ale též ochranný. Strany musí očekávat, že do budoucna vzrostou potřeby panujícího pozemku, a v tomto směru tak zohlednit ty nezměnitelné vlastnosti služebného pozemku, jakými jsou například nosnost stavby u práva opory nebo kapacita vody ve studni. Při určení míry je nezbytné vyjít z takových vlastností služebného pozemku, které nebudou proměnlivé v průběhu plynutí času. Samozřejmě i tak nelze do budoucna vyloučit rozšiřování míry služebnosti a pokud by se dotčené subjekty nedohodly a míru neupravily, mohou se prostřednictvím obdoby negatorní žaloby bránit u soudu.<sup>422</sup>

Nejvyšší soud se vyslovil i k tomu, že lze překročit míru služebnosti, která byla předpokládátná v době zřízení služebnosti: „*Nebyl-li při zřízení služebnosti blíže určen rozsah a způsob jejího výkonu (např. doba a frekvence přeježdění přes cizí pozemek), (...) "je třeba vyjít z toho, že rozhodující je sice potřeba panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, věcné břemeno by však nemělo zatěžovat povinného v rozsahu, na který on nebo jeho právní předchůdci při sjednání břemene nemohli vzhledem k okolnostem konkrétního případu pomyslet. Lze tedy vyjít z toho, že při výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni nezáleží tolik na totožnosti způsobu jeho výkonu, jako na tom, že tímto výkonem nesmí být povinný zatěžován nad dojednanou míru, příp. nad míru, se kterou zřizovatelé věcného břemene měli a mohli s přihlédnutím k okolnostem konkrétní věci počítat"* (Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, díl I., s. 912).“<sup>423</sup>

Zásadně je tak významná potřeba panujícího pozemku v době zřízení služebnosti, ale nutné je přihlížet i k zásadám šetrného výkonu práv a přiměřenosti, zohlednit při jeho výkonu dobré mravy a též k tomu, že potřeba panujícího pozemku nesmí přesahovat míru služebnosti danou původně při jejím vzniku. Vždy se musí pečlivě zhodnotit oprávněné a spravedlivé potřeby panujícího pozemku a odlišují-li se tyto potřeby v době realizace služebnosti od těch v době vzniku služebnosti tak, že v době vzniku byly tyto potřeby menší,

<sup>421</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 104.

<sup>422</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 756, 757.

<sup>423</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2009, sp. zn. 22 Cdo 60/2008.

vždy se vyjde z potřeb, které byly v době vzniku, jinak by samotná existence služebnosti neměla vlastně smysl.<sup>424</sup>

Podle druhého odstavce § 1264 OZ se služebnost nemění změnou rozsahu služebné nebo panující věci a nemění se ani změnou hospodaření na panujícím pozemku. Sice rozhoduje potřeba panujícího pozemku, jeho potřeby, ekonomické zájmy a zájmy oprávněné osoby, když právě důvodem vzniku a dalšího trvání služebnosti byla jejich existence, ale zároveň není možné připustit výklad v tom smyslu, že dojde-li ke změně oprávněné osoby nebo na straně panující věci směrem k zvýšení nároků vůči služebné věci musí se změnit i míra služebnosti. Pod pojmem rozsah služebnosti je možné chápat intenzitu využívání služebnosti, což lze ilustrovat například stanovením četosti projíždění vozidel v rámci práva cesty.<sup>425</sup> I v tomto kontextu je rozhodující potřeba panujícího pozemku v době zřízení služebnosti.<sup>426</sup> Změna služebnosti nenastává ani změnou hospodaření na panujícím pozemku, za kterou je možné považovat i rozšíření rodiny oprávněného, které může zakládat rozšíření užívacího práva.<sup>427</sup>

Zakázáno je rozšiřování služebnosti, na což navazuje i ustanovení § 1265 OZ, podle kterého nelze pozemkovou služebnost spojit s jiným panujícím pozemkem a osobní služebnost nelze převést na jinou osobu. Zákaz rozšiřování služebnosti se promítá i do úpravy zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.<sup>428</sup>

Změnu rozsahu lze spatřovat i v rozdělení panující věci. V takovém případě trvá služebnost zpravidla nadále pro všechny vzniklé díly za splnění podmínky, že nebude rozšířeno a nestane se obtížnějším. Pokud se služebnost týká jen některých dílů, zaniká vůči ostatním.

Zde občanský zákoník vychází z původního znění obecného zákoníku občanského, a to z § 485, dle kterého se každá služebnost pokládá za nedílnou potud, že nelze právo na pozemku váznoucí ani změnit ani rozdělit zvětšením, zmenšením nebo rozdělením pozemku. Obecný zákoník občanský dále pamatoval i na případy rozdělení společného majetku a služebnosti a jiná věcná práva se tak vykonávala stejně i po rozdělení. Rozdělí-li se služebná věc v podobě nemovité věci, která byla původně zatížena celá, budou po rozdělení zatíženy všechny nově vzniklé věci, je-li však služebností cesty zatížena jen část pozemku,

---

<sup>424</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 104.

<sup>425</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 131.

<sup>426</sup> SPÁČIL, Jiří et al. op. cit. sub. 108, s. 118.

<sup>427</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 757.

<sup>428</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: Dvořák, Jan et al., op. cit. sub. 107, s. 131.



po rozdělení bude zatížen jen pozemek zatížený před.<sup>429</sup> U pozemku zatíženého služebností užívacího či požívacího práva, zůstanou služebností zatíženy oba pozemky vzniklé rozdělením, neboť služebnost nepostihovala jen některou část původního pozemku, oproti tomu například u práva stezky budou nově vzniklé pozemky zatíženy jen tehdy, vede-li stezka po povrchu obou nových pozemků.<sup>430</sup>

Každá z oprávněných či obtížených osob může v případě, že z práva služebnosti plynou i práva k plodům a užitkům navrhnout, aby výkon práv upravil soud. Soud musí v rámci rozhodování zohlednit pravidla uvedená v § 1153 odst. 2 OZ a výkon upravit nejen s ohledem na povahu a účel zatížení, ale zohlednit i hospodářské zvláštnosti jednotlivých dílů. Rozhodnutí soudu musí být v souladu se zásadami slušnosti a že se nezvětší zatížení služebné věci. Nastane-li na služebné věci trvalá změna vyvolávající hrubý nepoměr mezi výhodou panujícího pozemku a jejím zatížením, vlastník služebné věci se také může domáhat za přiměřenou náhradu omezení nebo zrušení služebnosti.

### 5.3 Zákaz přenesení služebnosti

Jak již bylo řečeno v rámci kapitoly o dělení služebností, aby bylo možné považovat služebnost za pozemkovou (cf. výklad v kapitole 2.4 ohledně vymezení pojmu „pozemek“), musí být služebnost spojena s určitým pozemkem, tedy osobou povinnou je vlastník určitého pozemku a i oprávněný je vlastníkem pozemku, tzv. pozemku panujícího. Vzhledem k tomu, že právo odpovídající pozemkové služebnosti je spojeno s vlastnictvím panujícího pozemku a jde o pozemek, je služebnost spojena s danou nemovitostí. Problematika nepřevoditelnosti a nepřenositelnosti služebnosti je obsažena v ustanovení § 1265 OZ a zákon v odstavci tři výslovně uvádí i výjimku pro prostor pod povrchem. Služebnost je samostatně nepřevoditelná a není možné ji darovat, koupit, vložit do společnosti, ale naopak ji lze vydržet.<sup>431</sup>

Protože nelze pozemkovou služebnost spojit s jiným panujícím pozemkem, není možné ji samostatně převádět, čímž by došlo k jejímu oddělení od panujícího pozemku. Východiskem této úpravy je i zásada, že věc má sloužit věci, a to věci konkrétní. Změní-li se osoby vlastníků panujícího či služebného pozemku, existuje služebnost nadále, neboť pozemková služebnost lpí

---

<sup>429</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1257. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 911.

<sup>430</sup> KINDL, Milan, op. cit. sub. 106, s. 252.

<sup>431</sup> THONDEL, Alexandr, op. cit. sub. 57, s. 927.

na pozemcích a nepředstavuje samostatné oprávnění, které by navíc bylo možné oddělit a přenést na jiné pozemky. Kdo nabyde právo k věci služebné či panující například dědictvím, nabyde i práva a povinnosti spojené s touto věcí. Vztah mezi právem a povinností v podobě služebného a tomu korespondujícího panujícího pozemku musí zůstat zachován, neboť je základem principu pozemkové služebnosti.<sup>432</sup>

Účelem této úpravy je především zabránit rozšiřování služebnosti v tom směru, aby se vlastník nedožadoval rozšíření služebnosti i na pozemky, které získal do vlastnictví v průběhu času. Vyloučení spojení pozemkové služebnosti a jiného panujícího pozemku je tak odůvodněno tím, že konkrétní pozemková služebnost má sloužit konkrétnímu pozemku. Nutno však dodat, že se zohledněním zákonné úpravy není vyloučena nějaká nová dohoda stran o rozšíření služebnosti obsahující ujednání, že určitá služebnost bude sloužit jak panujícímu pozemku, kterému již slouží a zároveň i dalšímu panujícímu pozemku, nebo původnímu panujícímu pozemku sloužit přestane a začne sloužit jinému.<sup>433</sup> Nezbytná bude nová dohoda všech stran o zániku původní a vzniku nové služebnosti ve prospěch jiného pozemku, případně o vzniku další nové služebnosti ve prospěch dalšího panujícího pozemku; zde bude navíc nutný souhlas vlastníka původního panujícího pozemku. Strany se mohou dohodnout i na omezení původní služebnosti v tom smyslu, že služebná věc bude sloužit i jinému panujícímu pozemku.<sup>434</sup> Pozemková služebnost je nepřevoditelná, leč z praktických důvodů to nebrání tomu, aby sloužila i jiným osobám než osobě oprávněné, například členům rodiny oprávněné osoby u práva cesty či stezky.<sup>435</sup>

Předchozí právní úprava nestanovila, jak postupovat v případě spojení existujícího věcného břemene zřízeného ve prospěch pozemku nebo stavby s jiným pozemkem či stavbou. U spojení dvou panujících pozemků, kdy na jednom vázne věcné břemeno, bylo toto spojení zcela vyloučeno, neboť oprávnění vyplývající z věcného břemene představovalo specifický zápis a katastrální předpisy neumožňovaly slučovat dva pozemky s rozdílnými vedlejšími zápisy.

U nepřevoditelnosti osobních služebností zákon v odstavci dvě § 1265 OZ explicitně stanovuje, že osobní služebnost nelze převést na jinou osobu.

---

<sup>432</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 109.

<sup>433</sup> THÖNDEL, Alexandr. In ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 760, 761.

<sup>434</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 110.

<sup>435</sup> THÖNDEL, Alexandr, op. cit. sub. 57, s. 927, 928.

Nepřevoditelnost vyplývá ze samotné povahy osobní služebnosti, která má sloužit k uspokojování potřeb konkrétní osoby, a proto smrtí či zánikem této osoby služebnost zaniká.

V rámci výkladu lze též dojít k závěru, že osobní služebnost ani nelze převést na jiný subjekt, a to ani dohodou. Odborná veřejnost se v tomto směru ale názorově značně rozchází. Eliáš a Psutka jsou toho názoru, že výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu lze postoupit jiné osobě, neboť reálně zůstává oprávněným z věcného břemene ten, pro něhož bylo zřízeno, ale faktický výkon práva svěří jiné osobě.<sup>436</sup> Obdobně Thöndel uvažuje o možnosti postoupení výkonu takové služebnosti v případě práva bydlení u služebnosti bytu, nicméně je nutné brát v potaz časový limit spočívající v trvání služebnosti.<sup>437</sup> U služebnosti užívání bytu naopak Lasák a Hrabánek uvádí, že je-li zřízena ve prospěch konkrétní osoby, nemůže se tato osoba odstěhovat, a byt nechat užívat jinou osobu.<sup>438</sup>

Osobní služebnosti bezesporu zatěžují povinného více než ty pozemkové, na druhou stranu jsou ale časově omezené, a to nejdéle smrtí či zánikem oprávněné osoby. Občanský zákoník v § 1302 ale zároveň upravuje možnost rozšíření služebnosti i na dědice. Zůstává tak otázkou, jak prakticky zajistit přechod osobní služebnosti na jinou osobu. Lze sice uvažovat o právním jednání, kterým by se zrušila původní služebnost a následně zřídila nová ve prospěch jiné osoby, ale de facto by šlo o klasický zánik původní a vznik nové služebnosti. Stejně jako u pozemkových služebností i u těch osobních často dochází k využívání služebností i osobami odlišnými od oprávněných.<sup>439</sup> Předchozí občanský zákoník vázal osobní věcné břemeno též na konkrétní oprávněnou osobu, nebylo možné jej převést a zanikalo smrtí nebo zánikem oprávněné osoby. Aby mohlo osobní věcné břemeno sloužit i jiným dalším oprávněným osobám, musela být uzavřena dohoda o změně obsahu věcného břemene.

Uživací věcná práva k prostoru pod povrchem upravuje § 1265 odst. 3 OZ v tom směru, že k prostoru pod povrchem lze zřídit jako zcizitelná a dědičná.

---

<sup>436</sup> ELIÁŠ, Karel, Jindřich PSUTKA. *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. 69 s. ISBN 978-80-7201-893-2, s. 35.

<sup>437</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: DVOŘÁK, Jan et al., op. cit. sub. 107, s. 131.

<sup>438</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1265. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 946.

<sup>439</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 761.

Uvedené lze chápat jako výjimku z nepřevoditelnosti a nezczitelnosti služebnosti. Postup zcizení bude nejspíše stejný jako v případě postoupení pohledávky. Vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitou věc, bude pro právní jednání obligatorní písemná forma.

Odstavec tři uvedeného ustanovení zákona zcela koresponduje se zněním § 274 návrhu občanského zákoníku z roku 1937. Předchozí občanský zákoník výslovnou úpravu řešení práv k prostoru pod povrchem zcela postrádal. Ani samotná důvodová zpráva blíže nerozvádí přínos tohoto ustanovení. Protože součástí pozemku nejsou inženýrské sítě, ty navíc často patří vlastníku odlišnému od vlastníka pozemku, lze se domnívat, že zákonodárce mířil primárně na inženýrské sítě, u kterých je nepochybně dán zájem na tom, aby byla případná služebnost zřízena jako zczitelná; podobně jako je tomu při zřízení služebnosti dolování u výskytu nevyhrazených nerostů, u kterých těžba nepodléhá režimu podle horního zákona.<sup>440</sup> Ač horní zákon výslovně možnost zřízení služebnosti dolování neuvádí, s poukazem na § 7 horního zákona stanovujícím, že ložisko nevyhrazeného nerostu je součástí pozemku a lze dovodit, že vlastník takového pozemku je oprávněn zřídit služebnost za účelem vyhledávání, průzkumu a následného dolování na daném dobývacím prostoru. U výhradního ložiska nerostů se postupuje podle horního zákona a v rámci vyvlastňovacího řízení dochází k odnětí nebo omezení vlastnického práva odpovídajícího věcnému břemeni. Historicky byla známa i služebnost horního oprávnění, jejímž obsahem bylo právo lámat kámen nebo kopat písek.<sup>441</sup>

Pokud by zákon nepřipouštěl možnost zcizení a s tím spojené právo převodu služebnosti, byly by vlastníci inženýrských sítí v komplikované situaci při převodech práva na jinou osobu. Tento typ zvláštní služebnosti nalezneme praktického využití u využití prostoru pod povrchem stavbou, která může být představována podzemním parkovištěm, podchodem či podzemní komunikací. V úvahu však připadá i samotné zřízení práva stavby. V tomto ohledu chtěl nejspíše zákonodárce zakotvit možnost zřízení tohoto typu služebnosti, a to služebnosti dědičné a zczitelné.<sup>442</sup>

Obsahové pojetí předmětného ustanovení v zákoně se dostává do rozporu s teoretickým pojetím služebnosti, protože služebnou věcí může být věc,

---

<sup>440</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 111.

<sup>441</sup> MAYR-HARTING, Robert et al. *Soustava občanského práva. Kniha druhá, Práva věcná*. V Brně: Nakladatelství Barvič & Novotný, 1924. xi, 260 s. Sběrka spisů právnických a národohospodářských; sv. 8, s. 153.

<sup>442</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 110-112.

ale odstavec tři § 1265 OZ hovoří o prostoru, který v souladu se superficiální zásadou není věcí, ale součástí pozemku, a z hlediska práva se jedná o služebnost zatěžující pozemek. Thöndel se tak domnívá, že absence specifikace služebnosti v zákoně, kterou lze zřídit k prostoru pod povrchem, nevylučuje možnost zřízení jak osobní, tak i pozemkové služebnosti ve prospěch vlastníka pozemku, příkladem uvádí služebnost podchodu pod cizím pozemkem.<sup>443</sup> Naopak Lasák a Hrabánek mají za to, že předmětné ustanovení dopadá na osobní služebnosti, jako služebnosti, které zanikají smrtí či zánikem oprávněné osoby. Lasák a Hrabánek dále rozvádějí, že v tomto ustanovení zřejmě není myšleno užívací právo ve smyslu ustanovení § 1283 OZ, neboť si lze jen těžko představit způsob, jakým by se realizovalo užívání prostoru pod povrchem pro vlastní potřebu. V tomto ustanovení je tak míněno spíše užívání v obecném slova smyslu.<sup>444</sup>

Se zohledněním superficiální zásady a vymezením nemovité věci může, ale zároveň nemusí být podzemní stavba samostatnou nemovitostí, a tedy služebnou věcí.<sup>445</sup> Ustanovení § 506 OZ dále uvádí, že podzemní stavba není nemovitou věcí a je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Pokud má vlastník pozemku pod pozemkem vybudovány podzemní stavbu a ta zároveň není nemovitostí, pak je vždy jeho vlastnictvím a součástí pozemku. Třetí osoba může takovou stavbu pod povrchem užívat vyjma nájemní či pachtovní smlouvy i na základě zřízeného věcného práva, které bude sloužit k jejímu užívání.<sup>446</sup>

Za účelem využití podzemního prostoru jiného vlastníka je možné nejen zřídit služebnost, ale využít i institutu práva stavby umožňujícím zatížit pozemek věcným právem stavebníka mít na povrchu či pod povrchem stavbu.<sup>447</sup> Právo stavby již ze své podstaty představuje právo dědičné a zcizitelné a právo užívat pozemek včetně prostoru pod ním určitým způsobem.

## 5.4 Konkurence služebností

Zákon dává výslovnou možnost zřídit několik služebností současně, pokud není novější právo na újmu právům starším. Pokud by si oprávněný chtěl zajistit, že u určité služebnosti bude jediným oprávněným, bude nezbytné zřídit služebnost

<sup>443</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 761, 762.

<sup>444</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1265. In: *SPÁČIL, Jiří et al. Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 946, 947.

<sup>445</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 761.

<sup>446</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 110.

<sup>447</sup> THÖNDEL, Alexandr, op. cit. sub. 57, s. 926.

jako výlučnou pro dotyčného oprávněného; ujednat výlučné právo na svod, či odběr vody.<sup>448</sup>

Vzhledem k tomu, že předchozí právní úprava zcela postrádala řešení stavu, kdy dojde k újmě u oprávněného při vzniku více věcných břemen k stejné služebné věci, byla jednou z možností ochrany práv právě možnost zřízení výlučnosti věcného břemene ve smlouvě. Též lze ujednat zákaz dalšího zatížení služebností, který však podle § 1761 OZ v případě, že nebyl zřízen jako věcné právo, působí jen mezi stranami.

Na jednu služebnou nemovitost může být vázáno i více stejných či rozdílných služebností, kdy každá slouží jiné oprávněné osobě a mohou být zřízeny i ve stejnou dobu, nebo postupně a takové služebnosti se vzájemně nijak nevyklučují a nekonkurují si. Ke stejnému pozemku tak může být pro odlišné osoby zřízena služebnost stezky, služebnost na svod dešťové vody, nebo služebnost inženýrské sítě. Oprávněný z dříve vzniklé služebnosti se v případě sporu s dalším oprávněným může obrátit na soud s reivindikační či negatorní žalobou. Řešením již nastalé situace by mohlo být i posouzení platnosti smlouvy o zřízení služebnosti, pokud by existovala starší služebnost se shodným obsahem; neposoudilo-li by se takové jednání jdoucí proti zákonu jako narušující veřejný pořádek, mohl by se dotčený subjekt domáhat v subjektivní tříleté a desetileté objektivní lhůtě relativní neplatnosti smlouvy.<sup>449</sup> Jedná se o přínos například v případě pozemkové služebnosti stezky, průhonu a cesty, kdy toto právo může vykonávat více oprávněných osob zároveň.

Vůči vlastníku služebného pozemku může oprávněný subjekt, který má zřízeno již existující služebnost, namítat újmu, jenž by mu vznikla zřízením dalšího práva služebnosti. V případě, že je námitka oprávněná, není možné zřídit další služebnost, neboť předně je nutné respektovat práva oprávněného z již existující služebnosti pro uspokojování jeho potřeby a lepšího využití panujícího pozemku.<sup>450</sup>

Rozhodující bude pořadí, v jakém došlo k vzniku služebností a následné prokázání právního jednání. Spojení „starší práva“ je potřeba vykládat jako dříve zřízené služebnosti.<sup>451</sup> Jedná-li se o věc, zapisující se do veřejného seznamu, bude

---

<sup>448</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 114.

<sup>449</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 763, 764.

<sup>450</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 115.

<sup>451</sup> LASÁK, JAN a HRABÁNEK, DUŠAN. Komentář k § 1266. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 948.

rozhodující, kdy došlo k zápisu služebnosti, u služebností nezapsaných pak, kdy nastala účinnost smlouvy.

Ustanovení § 1266 OZ nejspíše nedopadá na případy vzniku služebnosti jiným způsobem než na základě soukromoprávního právního jednání, respektive se nevztahuje na vznik služebnosti zákonem nebo vydržením. Spáčil se domnívá, že pokud zákon neřeší služebnosti, patrně má přednost zákon. U vydržení je pak nesporné, že pokud osoba drží služebnost, a ta zasahuje do staršího práva, evidentně tak zasahuje i do držby staršího oprávněného, což by vedlo ke ztrátě držby.<sup>452</sup> Oprávněný musí mít možnost, jak prokázat vznik svého práva a následné právo na ochranu proti osobě, která má oproti němu „novější právo“. U zřízení služebnosti úředním rozhodnutím je pro určení pořadí rozhodující doba nabytí právní moci předmětného rozhodnutí a u vydržení okamžik uplynutí vydržecí doby za předpokladu splnění podmínek pro vydržení.<sup>453</sup>

Stáří práva není jediným aspektem, který je nutné zohlednit. Nesmíme zapomenout ani na vlastnosti služebné věci, neboť jedna služebná věc může být zatížena ve prospěch více osob najednou (typicky u spoluvlastnictví). Střet služebností je proto nutné posuzovat z hlediska stáří služebností, ale i z hlediska „kapacitního“ omezení služebnosti, protože každá nově zřízená služebnost s totožným obsahem vždy povede k omezení oprávněných z dříve vzniklé služebnosti.<sup>454</sup> Pokud zřídí vlastník služebnost k věci, k níž má někdo jiný závazkové právo vylučující nebo omezující výkon oprávnění ze služebnosti, vlastník služebné věci by měl neprodleně takový závazkový vztah ukončit, aby se nevystavil riziku, že vůči němu budou ze strany oprávněného uplatněny nároky z právně vadného plnění či náhrada škody.<sup>455</sup>

---

<sup>452</sup> SPÁČIL, Jiří et al., *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>453</sup> KINDL, Milan, op. cit. sub. 106, s. 250.

<sup>454</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 763.

<sup>455</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1257. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 910.

## 6 ZÁNİK SLUŽEBNOSTI

Zánikem služebnosti rozumíme zánik věcného práva k věci cizí. Na základě principu elasticity vlastnického práva dochází při zániku služebnosti k obnovení vlastnického práva v celém rozsahu, pakliže tedy byla služební věc zatížena pouze tou jednou konkrétní zanikající služebností. Současně se zánikem služebnosti dojde i k zániku právní vady na služební věc, což může v konečném důsledku vést k navýšení její hodnoty.<sup>456</sup> Služebnost totiž omezuje vlastnictví, čímž snižuje hodnotu majetku a omezuje jeho výnosový potenciál a tržní uplatnění.<sup>457</sup>

Služebnost zanikne buď relativně, když zaniká jen pro dosavadní osobu oprávněnou, nebo absolutně, zanikne-li zcela. Služebnost zapsaná ve veřejném seznamu, zatěžující věc v něm evidovanou, zaniká až zápisem takové skutečnosti. Pokud je služebnost evidována v katastru nemovitostí, zaniká právní mocí rozhodnutí o povolení vkladu, ale zpětně ke dni podání návrhu na vklad. Výmaz služebnosti zaniklé ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci je též podmíněn podáním návrhu na vklad výmazu služebnosti z katastru nemovitostí, a to i přesto, že má pouze deklaratorní povahu<sup>458, 459</sup>. U věcí nezapisovaných do veřejného seznamu zaniká služebnost účinností smlouvy.

Zánik služebnosti může nastat i dohodou stran, uplynutím doby, na kterou byla zřízena, nebo soudním rozhodnutím za podmínek § 1299 OZ (rozhodnutí bude konstitutivní povahy). Služebnost rovněž zanikne rozhodnutím správního orgánu na základě veřejnoprávní normy, jako je tomu podle § 1275 odst. 2 OZ, který *in fine* stanovuje, že rozhodne-li orgán veřejné moci po zřízení služebnosti, že je služební pozemek určen k plnění funkcí lesa, pak služebnost zaniká.<sup>460</sup>

V důvodové zprávě je též uvedeno, že pro zánik služebností platí i obecná ustanovení o zániku závazků. Ustanovení § 11 OZ stanovuje, že obecná ustanovení o vzniku, změně a zániku práv a povinností ze závazků v části čtvrté tohoto zákona se použijí přiměřeně i na vznik, změnu a zánik jiných soukromých práv a povinností.

<sup>456</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 844.

<sup>457</sup> ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. 176 s. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9, s. 32, 119.

<sup>458</sup> Předchozí úprava nevyžadovala podání návrhu na vklad výmazu služebnosti.

<sup>459</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 82, s. 844.

<sup>460</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 844, 845.



## 6.1 Zánik služebnosti podle ustanovení o zániku závazku

Podle občanského zákoníku je zánik závazku možný splněním, dohodou, započtením, odstupným, splnutím, prominutím dluhu, výpovědí, odstoupením od smlouvy, následnou nemožností plnění a smrtí dlužníka či věřitele. U způsobu zániku služebnosti smrtí není nutné vycházet z obecné závazkové úpravy, neboť je přímo upraven v rámci zániku služebností.

Již uvedené „splnění“ se víceméně nejeví jako uskutečnitelné s ohledem na aplikaci pro zánik služebností. Je totiž otázkou, jak by mělo dojít k zániku služebnosti splněním, respektive k jakému konkrétnímu okamžiku by byl výkon služebnosti považován již za splněný, a tím zaniklý; například, že by si oprávněný nabral v určeném počtu vodu ze studny, nebo se prošel po cestě v rámci služebnosti stezky, což by však zcela odporovalo povaze služebnosti. Naopak lze připustit zánik služebnosti splněním rozvazovací podmínky, což je nejspíše i vhodnější způsob zániku než u služebnosti zřízené na dobu určitou, kde nemusí být vždy jednoznačné stanovení přesné doby, kdy už služebnosti nebude zapotřebí. Pokud k takové skutečnosti dojde, služebnost automaticky zanikne.<sup>461</sup>

Podle § 1981 OZ je ponecháno stranám na vůli ujednat si zánik závazku bez zřízení závazku nového. Obdobně lze tak formulovat i pro institut služebností, což dokládá i § 1300 OZ. Oprávněný s povinným si mohou rozhodnout, zda bude zřízená služebnost nadále platná, nebo se dohodnou na jejím zániku. Dohoda o zrušení nebude možná u služebností, které mají specifickou veřejnoprávní povahu, tj. u legálních věcných břemen.<sup>462</sup> Dohoda v písemné formě bude nezbytná podle § 560 OZ jen tehdy, jde-li o nemovitou služebnou věc.

Odstupnému u závazků odpovídá vykupitelnost u služebností. Tento staronový pojem vychází z vládního návrhu z roku 1937. Podmínky vykupitelnosti musí být stanoveny již před samotným zřízením služebnosti. Jako s jednou z nezbytných podmínek pro nabytí služebnosti je v občanském zákoníku v § 1261 vykupitelnost stanovena u služebností zřizovaných k pozemkům k plnění funkcí lesa.

Pro institut služebností, respektive jejich zánik, se nejeví jako možné použití analogie pro ustanovení o započtení u závazků upravené v § 1982 OZ. U služebností se nejedná o střet splatných pohledávek, které by následně bylo možné vzájemně započíst. Povinný nemá klasický dluh a pohledávku vůči

---

<sup>461</sup> Cf. BRADÁČ, Albert et al., op. cit. sub. 7.; SPÁČIL, Jiří, op. cit. sub. 77, s. 85-90.

<sup>462</sup> SPÁČIL, Jiří, op. cit. sub. 77, s. 85-90.

oprávněnému a ten zas nemá odpovídající povinnost plnění a právo na plnění od vlastníka služebné věci.

Splynutí jako forma zániku služebnosti je na rozdíl od předchozí právní úpravy v občanském zákoníku výslovně vyloučeno, a to vzhledem ke konstrukci vlastníkovy služebnosti, podle které služebnost nezaniká spojením panující a služebné věci, a služebnost tak trvá nadále. Občanský zákoník se tak zcela odklání od dosavadního pohledu na služebnosti, kdy setkalo-li se právo služebnosti s vlastnictvím služebné věci v tomtéž subjektu, došlo k zániku služebnosti formou *confusio*<sup>463</sup>. Vlastník si sám může uvážit, zda ponechá služebnost v platnosti, aby předešel případným novým ujednáním o zřízení služebnosti, nebo služebnost zruší.

Ani prominutí dluhu nedopadá na podstatu služebností a jejich zánik. Vázat zánik služebnosti na to, že oprávněný promine povinnému jeho právo k panující nemovité věci, nebo že vlastník služebné věci odpustí výkon služebnosti oprávněnému, a tím služebnost zanikne, je s ohledem na absurdnost takové situace zcela vyloučeno. Navíc oprávněný není povinen služebnost využívat neustále a pokud má třeba důvod dočasně ponechat výkonu služebnosti, nemusí své právo vykonávat.

Zánik služebnosti výpovědí je poměrně zajímavá možnost zániku, navíc historicky se vyskytující ve formě zřeknutí se práva. Obecný zákoník občanský totiž připouštěl jednostrannou možnost zániku služebnosti: „*Takto zaniká právo služebnosti jako každé právo jiné. Ovšem § 1444 jedná jen o pohledávkách, ale hledíc k ustanovení § 524 dlužno míti za to, že takto zanikají i služebnosti.*“<sup>464</sup>

Nelze tak pominout, že stranám nebrání ničeho v tom, aby si ujednaly jako možnost zániku služebnosti výpověď a uplynutí výpovědní doby, či samotná účinnost výpovědi by vedla k zrušení služebnosti. Praxe s takovou možností však vůbec nepočítá. Přípustnost této úpravy neřešil ani předchozí občanský zákoník. Odborné publikace a naopak některé komentáře<sup>465</sup> přímo uváděly, že věcné břemeno nemůže zaniknout jednostranným vzdáním se práva. Soudobá komentářová literatura k občanskému zákoníku se touto problematikou nezabývá vůbec. Je tak otázkou, zda je možné, aby služebnost zanikla výpovědí.

---

<sup>463</sup> HEYROVSKÝ, Leopold, op. cit. sub. 200, s. 254.

<sup>464</sup> BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občanský zákoník. Komentář. I.* Praha: Panorama, 1987. 746 s., s. 440.

<sup>465</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník. Komentář. II.* vyd. Praha: Beck, 2009, 2471 s. ISBN 978-80-7400-108-6.

Vyjdeme-li z obecného zákoníku občanského z roku 1811, který tento způsob zániku nevyklučoval a zároveň z důvodové zprávy k § 1299-1302 OZ, kde je uvedeno, že pro zánik služebností platí obecně i ustanovení o zániku závazků, pak nelze dojít k jinému závěru, než že zánik služebnosti formou výpovědi je zcela reálným způsobem, alespoň tedy v teoretické rovině.

Obdobně by měla být řešena situace i s odstoupením od smlouvy, které se jako jednostranný způsob zániku služebnosti nepřipouštěl, ale s ohledem na analogii k výpovědi by v případě sjednání odstoupení ve smlouvě mělo být postupováno stejně. Na případné praktické uplatnění si však musíme počkat až do doby, kdy z uvedeného vznikne mezi stranami spor a dané pak bude řešit i případná judikatura soudů.

Jako explicitně řešený způsob zániku závazku občanský zákoník uvádí i následnou nemožnost plnění. U služebností lze analogii spatřovat v zániku z důvodu nemožnosti výkonu práv, ovšem v tom případě se bude postupovat podle ustanovení o zániku služebností, a nikoli o zániku závazků.

## **6.2 Zánik služebnosti z důvodu trvalé změny služební věci**

Služebnosti zanikají dle § 1299 a násl. OZ nastane-li taková trvalá změna, pro kterou již služební věc nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo panujícímu pozemku. Služebnost však nezaniká přechodnou nemožností výkonu práva, ale jen tou trvalou, navíc je zřejmé, že do budoucna nedojde k obnovení původního stavu. Zanikne tak v případech, kdy nebude moci být dlouhodobě naplňován účel zřízení služebnosti a ten není naplňován, pokud došlo k určitým podstatným změnám na věci, které jsou trvalého rázu.

Změny mohou nastat jak u věci zatížené, typicky když dojde k zániku nemovité věci, tak i věci oprávněné, například u rozdělení věci, takže služebnost může sloužit prospěšnějšímu užívání pouze některé části této věci.<sup>466</sup>

Další podmínkou zániku služebnosti tímto způsobem je faktická nemožnost užití zatížené věci oprávněným u služebností *in personam* nebo vlastníka oprávněné nemovité věci u služebností *in rem*. V případě trvalé změny tak zaniká služebnost přímo ze zákona.<sup>467</sup> Důvodová zpráva doplňuje, že při trvalé změně služebnost zaniká, i když je stále zapsána ve veřejném seznamu, čímž je v podstatě prolomena ochrana dobré víry v zápis ve veřejném seznamu, čemuž se však nelze vyhnout a uvedený stav ve veřejném seznamu tak nemůže být

<sup>466</sup> FIALA, Josef. In: BRADÁČ, Albert et al., op. cit. sub. 7, s. 86.

<sup>467</sup> KINDL, Milan, op. cit. sub. 106s. 281.

významný ani při dobré víře nabyvatele panujícího pozemku.<sup>468</sup> Typickým příkladem je právo na vodu, u něhož vyschnutí pramene způsobuje zánik této služebnosti a ničeho se na tom nemění, ani když přetrvává jeho zápis.<sup>469</sup>

Vlastnosti služebné věci jsou významné jak při zřizování služebnosti, tak i pro její zánik. Jde o situaci, kdy je předmět služebnosti postižen změnou trvalého rázu znemožňující realizaci služebnosti, neboť služebnost vždy vychází z určité vlastnosti věci a je-li tato absentována, respektive pomine – jako je tomu například u pramene vody, zaniká služebnost bez dalšího již ze své podstaty. Trvalá změna se sice většinou týká faktických vlastností služebné věci, ale vyloučena není ani na základě změny právních poměrů, například dojde ke změně územního rozhodnutí.<sup>470</sup> Tento názor je v souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 346/2006 ze dne 27. 2. 2006, podle kterého může být trvalá změna způsobena i změnou právních poměrů.

Ve starší literatuře lze dohledat jako další způsob zániku služebnosti *in personam* opuštění užívaného bytu odchodem do ústavu sociální péče s úmyslem se již nevrátit.<sup>471</sup> S tímto však bezpochyby nelze souhlasit, když zde není naplněn základní předpoklad, že věc nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby. Sice nastala trvalá změna, když došlo k opuštění bytu s úmyslem nevrátit se, avšak i tak může být účel služebnosti nadále naplňován. Za podstatné pokládám posoudit objektivní a subjektivní ne/možnost výkonu daného práva. Za trvalou změnu na věci pojmáme takovou, s kterou je služebnost spojena a důsledkem této změny je objektivní nemožnost oprávněného vykonávat svá práva ze služebnosti vyplývající. I když dojde ke změně poměrů na straně oprávněného nebo povinného, kdy ti nemají ze subjektivních důvodů možnost vykonávat svá práva ze služebnosti zcela, nebo za účelem, pro které byla služebnost zřízena, služebnost nezanikne, neboť objektivně výkonu těchto práv ničeho nebrání.<sup>472</sup> Ve výše nastíněné situaci s opuštěním bytu s úmyslem se do něj již nevrátit, je výkon práva odpovídající služebnosti sice neúčelný, ale stále možný a spíše než zánik může způsobit hrubý nepoměr mezi služebností a výhodou oprávněného. Povinný se může následně obrátit na soud, aby služebnost za náhradu zrušil nebo omezil.<sup>473</sup>

<sup>468</sup> ELIÁŠ, Karel et al. op. cit. sub. 84, s. 552.

<sup>469</sup> THÖNDEL, Alexandr, op. cit. sub. 57, s. 926.

<sup>470</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 845.

<sup>471</sup> FIALA, Josef. In BRADÁČ, Albert et al., op. cit. sub. 7, s. 86.

<sup>472</sup> Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15. 1. 2008, sp. zn. 25 Co 733/2007

<sup>473</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006.

Nejtypičtějším představitelem trvalé změny služebné věci je zánik nemovité věci, a to jak na straně oprávněného (zánik nemovité věci, v jejíž prospěch byla služebnost zřízena), tak na straně povinného (zanikne nemovitá věc povinného, kterou užívá oprávněný). Má však samotný zánik nemovité věci automaticky za následek zánik služebnosti?<sup>474</sup> Již v rámci prvorepublikové judikatury byla tato otázka řešena tak, že „*Tím, že dům, v jehož prospěch byla přiznána služebnost cesty, vyhořel, služebnost nezaniká.*“<sup>475</sup> Výklad dle mého názoru zcela odpovídá principu spravedlnosti, když nemusí ani dojít k zániku nemovité věci zaviněním jejího vlastníka. I když komentář k novému občanskému zákoníku uvádí, že z hlediska zániku služebnosti není podstatné, zda byla trvalá změna způsobena zaviněně, či nikoli, i když není vyloučena povinnost nahradit škodu dle obecné úpravy zákona.<sup>476</sup>

Právní nauka v tomto smyslu užívá pojmu „obživnutí“ služebnosti. „*K obživnutí služebnosti bytu stačí, že se též stavební parcele, na níž byla shořelá budova, vybuduje nové stavení, v němž lze služebnost vykonávat.*“<sup>477</sup> Výraz „obživnutí“<sup>478</sup> však nemůže obstát, pokud k zániku služebnosti vůbec nedošlo, nýbrž není pouze dočasně vykonáváno, jako tomu může být v případech zničení nemovité věci, např. jejím zbořením, shořením, výbuchem. Zákon navíc obnovu služebnosti ve formě „obživnutí“ nikde nepřipouští.

Postaví-li vlastník dům na místě toho původního, aniž by muselo být zřízeno přesně jako dům zničený, a lze-li ho zas užívat v souladu s účelem, pro který byla zřízena služebnost, stane se výkon práva ze služebnosti opět možným, a nemohlo tak dojít k jeho zániku. Naopak, neobnoví-li povinný věc, nebo oprávněný nebude mít zájem na její obnově, služebnost zanikne ze zákona zánikem služebné věci.

Například francouzský právní řád váže zánik služebností na faktickou nemožnost plnění, na rozdíl od té české, která nemožnost spojuje s kvalifikovanými změnami a k zániku je dostačující nemožnost sloužit prospěšnějšímu užívání věci. Code civil pak obživnutí výslovně připouští za podmínky, že od zániku neuplynula třicetiletá promlčecí lhůta. Česká právní úprava sice o obživnutí služebnosti mlčí, ale nejspíše jej nahrazuje požadavek

---

<sup>474</sup> Cf. KNAPP, Viktor et al., op. cit. sub. 313, s. 417.

<sup>475</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 1926, sp. zn. RV I 1485/25.

<sup>476</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 845.

<sup>477</sup> Vážný 7355/27.

<sup>478</sup> Cf. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 9. 1927, sp. zn. RV I 1373/27 a Vážný 8398/28.

trvalé změny společně s ustanovením, že dočasná nemožnost zánik práva nezpůsobuje.<sup>479</sup> Francouzská a česká úprava jsou si v tomto směru tak značně podobné.

K zániku služebnosti může dojít i v případě přestavby nemovité věci, jakou je například budova, jejíž některé místnosti jsou zatíženy osobní služebností a z důvodu přestavby přestanou existovat. Zánik služebnosti pro nemožnost výkonu nastane pouze tehdy, jestliže nelze uvést věc do původního stavu a v budově nejsou obdobné prostory, ve kterých by bylo možné právo odpovídající služebnosti vykonávat. Je nutné i uvážit, zda byla oprávněné osobě dána možnost chránit své právo v rámci stavebního řízení. Jsou-li v budově vyhovující prostory, může se oprávněná osoba domáhat v soudním řízení zřízení nových místností. Není-li již výkon práva odpovídající služebnosti z důvodu přestavby možný, má osoba oprávněná právo žádat vypořádání dle ustanovení o náhradě škody.<sup>480</sup> K dalšímu zániku služebnosti trvalou změnou služebné věci dochází nastoupením trvalých, změn např. u práva čerpat vodu z cizí studny při vyschnutí pramene vody nebo její trvalé kontaminace.<sup>481</sup>

### 6.3 Omezení a zrušení služebnosti pro hrubý nepoměr

K omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu dojde i při trvalé změně, která vyvolává hrubý nepoměr mezi služebností a výhodou oprávněného, pakliže se jí vlastník služebné věci domáhá. Na základě vzniku hrubého nepoměru nemusí dojít vždy k zrušení služebnosti, ale jen k jejímu omezení; služebnost tak stále existuje, ale snižuje se zatížení služebné věci a prospěch vlastníka věci panující či osoby oprávněné.<sup>482</sup> Současná právní úprava a úprava ji předcházející se od sebe až na výjimky (možnost trvat na peněžitém plnění místo věcného) výrazně neodlišuje. ObčZ hovořila o „vzniku hrubého nepoměru změnou poměr“ a občanský zákoník používá významově totožný pojem „trvalá změna vyvolávající hrubý nepoměr“.

---

<sup>479</sup> Čl. 2262 Code civil.

<sup>480</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1304/2007.

<sup>481</sup> „Smlouvou nelze napojit pramen, který vyschl.“ - Zákon, kterým se vydává všeobecný zákoník občanský: návrh superrevisní komise. Díl II., Důvodová zpráva. Osnova občanského zákoníku z r. 1931. Díl II., Důvodová zpráva, s. 144-145. [online 2. 7. 2018] Dostupné z: <https://digi.law.muni.cz/handle/digilaw/11517> .

<sup>482</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 270.

Při rozhodování o omezení a zrušení služebnosti v důsledku změny poměrů je nutné brát v potaz všechny okolnosti.<sup>483</sup> Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 10. 12. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1152/2001 dále rozvedl, že za změnu poměrů se neposuzuje ta osobní situace, se kterou nový vlastník zatížené věci nahrazoval předešlého vlastníka. Pod hrubým nepoměrem je míněn výrazný a hlubší nepoměr, než jaký byl na počátku. Míra takového nepoměru bude nejspíše prokazována z praktického hlediska na základě znaleckého posouzení.<sup>484</sup> To, že bude existovat nepoměr mezi právem oprávněného subjektu a povinností subjektu zatíženého již při začátku jejich vztahu, se předpokládá, nicméně je podstatné, aby stav hrubého nepoměru vznikl až v důsledku změny poměrů trvalého rázu nastalých až po zřízení služebnosti, protože až tato změna byla schopná prohloubit nepoměr mezi právem pozemku panujícího a zatížením věci služebné, což vedlo k hrubému nepoměru.<sup>485</sup>

Trvalá změna tedy musí nastat až po zřízení služebnosti, ale nevylučuje to, aby zde byl jistý nepoměr již k okamžiku vzniku služebnosti a postupem času došlo k jeho faktickému, či právnímu prohloubení.<sup>486</sup> V tomto případě se lze domáhat u soudu, aby služebnost za přiměřenou náhradu omezil, nebo zrušil.<sup>487</sup>

Zrušení služebnosti je dosavadní judikaturou koncipováno jako ultima ratio, kdy pokud to danému právnímu stavu svědčí, postačí její omezení. Vlastník služebné věci je povinen poskytnout osobě oprávněné přiměřenou náhradu, která může být peněžitá i naturálního charakteru zajišťující obdobné materiální potřeby oprávněného<sup>488</sup> (např. stavební či technické řešení<sup>489</sup>). Při stanovení výše přiměřené náhrady bude nutné přihlídnout i k užitku, který by oprávněný získal, kdyby nedošlo k jejímu omezení nebo zrušení, a naopak i k zátěži na straně

---

<sup>483</sup> „Především je třeba zjistit, zda došlo ke změně poměrů a v kladném případě posoudit, nakolik tato změna měla vliv na způsob výkonu práva, odpovídajícího věcnému břemeni, jak se projevila na užívání nemovitosti věcným břemenem zatížené a vzít do úvahy újmu, která oprávněnému nastane v důsledku omezení nebo zrušení věcného břemene za náhradu a porovnat ji s případnou újmou, která vznikla vlastníkům zatíženého pozemku v důsledku změny poměrů. Právně významný je ten hrubý nepoměr, který vznikl v důsledku změny poměrů; i když ke změně poměrů došlo a je dán i hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nejsou podmínky pro zrušení věcného břemene dány, pokud tento hrubý nepoměr existoval již před změnou poměrů“ - rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 01. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1665/99.

<sup>484</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 846.

<sup>485</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 270.

<sup>486</sup> Cf. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1304/2007.

<sup>487</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004.

<sup>488</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1299. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 1032.

<sup>489</sup> Rc 37/85, rozhodnutí Nejvyššího soudu Cpj 67/84 Stan.

povinného. Pro rozhodnutí soudu o omezení, nebo zrušení služebnosti nebude v budoucnu rozhodné, zda byl hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a zatížením povinného způsoben zaviněně jednou ze stran. Lze říci, že zavinění jedné ze stran se promítne spíše do výše přiměřené náhrady.<sup>490</sup>

Odst. 3 § 151p ObčZ uváděl, že vznikl-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, mohl soud věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezit nebo zrušit. Náhrada byla judikaturou řešena vždy nutně jako peněžní, ale i jako náhrada zabezpečující plnohodnotné uspokojení potřeb oprávněného subjektu. Záleželo tak na úvaze soudu, jaká forma náhrady je vhodnější.

Judikováno bylo též to, že bez dalšího nelze akceptovat názor, že peněžitá náhrada přichází v úvahu podpůrně až tehdy, nelze-li poskytnout věcné plnění. Peněžitá náhrada byla možná jak jednorázová, tak i poskytnutá z opakujících se peněžitých plnění. Nebylo-li možné pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, mohl soud rozhodnout o tom, že se poskytne jen peněžité plnění.

Na rozdíl od současné úpravy znal předešlý občanský zákoník další alternativu, tedy nejen omezení nebo zrušení věcného břemene, ale i další změnu spočívající v nahrazení plnění naturálním plněním peněžitým.<sup>491</sup> Kompetentní v tomto směru rozhodnout byl jen soud a je otázka, zda lze tento postup hodnotit jako změnu věcného břemene či jeho zrušení a vznik nového věcného břemene. Nicméně je nutné spíše uvažovat o tom, zda se u peněžitého plnění, které nahrazuje věcné plnění, ještě jednalo o věcné břemeno nebo šlo jen o plnění, které charakter věcného břemene již vůbec nemělo.

K zániku služebnosti nedojde přímo ze zákona, ale až na základě konstitutivního rozhodnutí soudu.<sup>492</sup> Služebnost se sice zruší rozhodnutím soudu, ale u věcí evidovaných ve veřejném seznamu zanikne až jejich výmazem, který bude mít deklaratorní účinek.<sup>493</sup> V této souvislosti zdůrazňuji, že terminologicky se u rozhodnutí soudu jedná o zrušení služebnosti, a nikoliv o její zánik, jak i vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2395/2004 ze dne 10. 5. 2005, dle kterého „*samotná změna poměrů, v jejímž důsledku nastane hrubý*

---

<sup>490</sup> Cf. NS 1 Cz 61/77.

<sup>491</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 275.

<sup>492</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1299. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 1031.

<sup>493</sup> THONDEL, Alexandr. In DVORÁK, Jan et al., op. cit. sub. 107, s. 138.



*nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nemá za následek zánik věcného břemene. V tomto případě se však lze domáhat, aby soud za přiměřenou náhradu věcné břemeno zrušil (nikoliv konstatoval jeho zánik)“.* V tomto směru je judikatura Nejvyššího soudu ohledně problematiky zrušení věcných břemen pro změnu poměrů vedoucí k hrubému nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného stále použitelná i na současnou úpravu zrušení služebnosti.<sup>494</sup> Na rozdíl od českých soudů, které mohou služebnost v takovém případě zrušit, francouzský Kasační soud dospěl k závěru, že stane-li se služebnost zbytečnou, tak nezaniká, ale pokud není její užívání ani v nejmenším potřeba, pak se výkon služebnosti posuzuje jako zneužití práva. Kasační soud tak dovodil, že neúčelná služebnost trvá nadále a v budoucnu může být, změní-li se okolnosti, opětovně vykonávána, nedojde-li tedy k jejímu promlčení.<sup>495</sup>

Za trvalou změnu lze považovat i situaci, kdy oprávněný ze služebnosti bytu začne svým chováním naplňovat důvody pro výpověď z nájmu. Na základě dřívějších závěrů judikatury bylo možné, aby osoba oprávněná ze služebnosti podala žalobu na omezení nebo zrušení služebnosti bytu, která byla zřízena jako úplatná a následně došlo na straně oprávněného k trvalé změně poměrů, která pro něj znamenala nepřiměřenou finanční zátěž, pakliže by setrval v pozici oprávněného.<sup>496</sup>

Z dikce ustanovení § 1299 odst. 2 OZ je zřejmé, že omezení či zrušení služebnosti se může domáhat pouze vlastník služebné věci. S odkazem na relativně recentní rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3619/2008 ze dne 6. 11. 2008 bylo možné podat žalobu na omezení či zrušení služebnosti osobou ze služebnosti oprávněnou. Tento judikatorní závěr by však s ohledem na současnou zákonnou úpravu neměl být dále užíván.<sup>497</sup> Přesto se řešení této problematiky nejeví zcela jednoznačné, jak by se mohlo zdát. S ohledem na § 11 OZ totiž může oprávněný žádat zrušení služebnosti podle ustanovení § 2000 odst. 1 věty druhé OZ a vypořádání náhrady by bylo možné řešit podle úpravy dopadající na bezdůvodné obohacení.<sup>498</sup> Oprávněný

---

<sup>494</sup> SPÁČIL, Jiří et al. op. cit. sub. 108, s. 119.

<sup>495</sup> Čl. 189 a 2262 Code civil.

<sup>496</sup> Cf. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 11. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3619/2008.

<sup>497</sup> BEZOUŠKA, Petr. *Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku: komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekonstrukci*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. xi, 735 s. ISBN 978-80-7552-090-6, s. 333.

<sup>498</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 846.

má nepochybně značný zájem na tom, aby mohl žádat o zrušení služebností, které byly zřízeny úplatně, protože při vzniku trvalé změny, která by měla za následek to, že by již pro něj trvání služebnosti nemělo žádný význam, by pro něj služebnost představovala jen finanční zátěž.<sup>499</sup> Zákon sice explicitně přiznává oprávnění jen vlastníkovi služebné věci, ale při zohlednění zásady legální licence lze inklinovat i k závěru, že předmětnou žalobu na omezení či zrušení služebnosti vyvolávající hrubý nepoměr může podat i osoba oprávněná ze služebnosti.

## 6.4 K promlčení služebnosti

Za změnu poměrů se považuje i případné promlčení služebnosti, které nepředstavuje přímo samostatný způsob zániku služebnosti, ale jedná se jen o určitou trvalou změnu poměrů. Vzhledem k specifickému charakteru tohoto institutu však bude o promlčení služebnosti pojednáváno v samostatné kapitole.

Promlčení služebností, respektive věcných břemen, upravuje ustanovení § 631 a násl. OZ. Promlčení představuje kumulaci marného uplynutí promlčecí lhůty současně se vznesenou námitkou promlčení před soudem, čímž dojde k oslabení práva - nikoliv prekluzi, a právo přetrvává nadále ve formě naturální obligace.<sup>500</sup> Spáčil<sup>501</sup> však v tomto směru dodává, že celá nauka o naturální obligaci se nejspíše opírá o zákonné ustanovení, podle kterého plnění na promlčený dluh nezakládá bezdůvodné obohacení a nebýt tohoto ustanovení (tehdy § 455 ObčZ), nejspíše by se promlčení po vznesení příslušné námítky chápalo jako zánik práva. Zároveň si klade otázku, jaká naturální obligace zbude, promlčí-li se věcné břemeno cesty? Pokud i po vznesení námítky promlčení nechá povinný přecházet oprávněného po cestě, jedná se již o přechod z ochoty, tj. o výprosu a není možné uvažovat o bezdůvodném obohacení; je tedy otázka, zda má smysl uvažovat o naturální obligaci i v takovém případě. S touto úvahou se nelze než ztotožnit, když je zřejmé, že u určitých služebností se s ohledem na jejich povahu nemůže jednat o naturální obligaci.

Pro služebnosti většinou platí, že jsou zapsány v katastru nemovitostí či jiném veřejném seznamu.<sup>502</sup> Proto bylo-li zapsáno právo do veřejného seznamu

<sup>499</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 846.

<sup>500</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: DVOŘÁK, Jan et al., op. cit. sub. 107, s. 139, 140.

<sup>501</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. V Praze: C. H. Beck, 2006. viii, 94 s. ISBN 80-7179-524-0, s. 61.

<sup>502</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 847.

z § 631 OZ, se podává, že se promlčí za deset let ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé.<sup>503</sup>

Navazující § 632 OZ upravuje promlčení výkonu práva vykonávaného nepřetržitě nebo opakovaně, ale i práva, které se vykonává jen zřídka. Jestliže není právo ze služebnosti vykonáváno pravidelně, ale jen výjimečně, stanovuje zákon průměrný interval minimální frekvence výkonu proto, aby nedošlo k promlčení. Měla-li oprávněná osoba v průběhu deseti let příležitost vykonat právo třikrát a nevyužila jej, dochází k promlčení po uplynutí lhůty deseti let; pokud se však příležitost vykonat své právo třikrát v době deseti let vůbec nevyskytla, prodlužuje se promlčecí lhůta do doby, dokud nebude využita žádná z příležitostí.

V tomto kontextu je nutné rozlišovat příležitost k výkonu práva a samotný výkon práva. To, zda existovala příležitost vykonat právo, nebo ne, bude častým předmětem sporu mezi subjekty.<sup>504</sup> Navazující ustanovení § 633 OZ na dané reaguje tím, že brání-li osoba zavázána ze služebnosti jejímu výkonu, promlčí se, jestliže oprávněná osoba neuplatní své právo ve lhůtě tří let; uvedené tak respektuje zásadu *vigilantibus iura*.<sup>505</sup> V tomto smyslu rozhodl i Nejvyšší soud,<sup>506</sup> když judikoval, že „pokud se žalobce brání proti výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni a prokáže, že toto právo nebylo vykonáváno po stanovenou dobu, a došlo tak k jeho promlčení a současně námitku promlčení vznese (byť i jen tak, že na promlčení poukáže), nelze jeho žalobu zamítnout s poukazem na trvání promlčeného práva jako *naturální obligace*. Jiný výklad by fakticky popřel význam promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni a promlčenému právu by tak i v případě vznesené námítky promlčení přiznal soudní ochranu projevující se zamítnutím žaloby směřující proti výkonu promlčeného práva.“<sup>507</sup>

Strany si mohou sjednat i kratší nebo delší promlčecí dobu, jdoucí od dne, kdy mohlo být právo vykonáno poprvé, nejméně v trvání jednoho roku a nejdéle v trvání patnácti let. Ustanovení § 619 odst. 1 OZ uvádí, že jedná-li se o právo, které je vymahatelné u orgánu veřejné moci, běží promlčecí lhůta od dne, kdy mohlo být právo uplatněno poprvé, tj. od doby, kdy se oprávněná osoba

<sup>503</sup> Italský Codice Civile uvádí, že k promlčení služebnosti dochází, pokud není využívána po dobu dvaceti let (čl. 1072 a násl.).

<sup>504</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 272.

<sup>505</sup> THÖNDEL, Alexandr. In ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 847.

<sup>506</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006.

<sup>507</sup> *Ibid.*

dozvěděla nebo dozvědět mohla o okolnostech rozhodných pro počátek běhu promlčecí lhůty. Kauza, odkdy začíná běžet desetiletá promlčecí lhůta u služebností, je závislá na druhu služebnosti. U služebností, jejichž povinnost má formu konání, běží okamžikem, kdy povinný splnil naposledy svoji povinnost, respektive kdy oprávněný naposledy realizoval své právo. U pravidelného plnění běží lhůta první den poté, kdy mělo k takovému plnění dojít. Spočívá-li povinnost v dodržování určitého stavu, počíná lhůta běžet od doby, kdy došlo objektivně k porušení takového stavu. V případě povinnosti zdržet se určitého jednání, počíná běžet okamžikem porušení povinnosti a u práv, kterým odpovídá povinnost strpět určité jednání oprávněného, dnem, kdy naposledy vykonal oprávněný své právo naposledy. U služebností se tak počátek promlčecí lhůty odvíjí od doby, kdy povinný neopominul to, co byl povinen opomenout.

Samotné promlčení nezpůsobuje zánik závazku odpovídajícího služebnosti, jen jeho oslabení spočívající v nemožnosti vynutit výkon práva. V dalším pak služebnost zaniká v důsledku trvalé změny, protože služební věc již není způsobilá sloužit panujícímu pozemku či oprávněné osobě. Spíše než o zánik služebnosti se s ohledem na charakter promlčení jedná spíše o změnu služebnosti, která umožňuje povinné osobě domáhat se zrušení služebnosti z titulu nastalých trvalých změn<sup>508</sup>, nebo určení, že je služebnost promlčena, jak bude popsáno dále.

Dne 27. 10. 2020 Nejvyšší soud, sp. zn. 22 Cdo 1491/2019 uvedl, že „*Výmaz promlčené služebnosti jako práva váznoucího na zatížené věci (§ 1257 odst. 1 o. z.) má za následek její faktický zánik. Je-li služebnost skutečně promlčena, má dotčená osoba podle § 618 o. z. právní nárok na její výmaz z veřejného seznamu. Následkům negativní domněnky výmazu se již v takovém případě nelze bránit námitkou, že stav zapsaný ve veřejném seznamu není v souladu se skutečným právním stavem a domáhat se odstranění takového nesouladu postupem podle § 985 o. z. Rozhodl-li soud o zrušení promlčené služebnosti, je k promlčení nutné při rozhodování o přiměřené náhradě za rušenou služebnost přihlídnout. Je-li zapisovaná služebnost v okamžik rozhodování soudu skutečně promlčena, ač dosud ještě nedošlo k jejímu výmazu, nebude zásadně namístě přiznávat za její zrušení náhradu. To právě s ohledem na právní nárok na výmaz takové služebnosti zakotvený v § 618 o. z. a následek jejího výmazu, kterým je faktický zánik služebnosti.*“

---

<sup>508</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 274.

V souladu s tímto recentním rozhodnutím tak po 1. 1. 2014 není možné bez dalšího nadále vycházet z judikatury přijaté za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., která vycházela z předpokladu, že promlčení služebnosti současně s vnesenou námitkou promlčení představuje trvalou změnu a na jejím základě lze soud žádat o to, aby služebnost omezil nebo zrušil. Pokud samotné promlčení služebnosti, zapisované do veřejného seznamu, představuje takové oslabení služebnosti, které lze přirovnat k faktickému zániku, není na místě, aby bylo soudem rozhodováno o zrušení služebnosti. Když se oprávněný s povinným nedohodnou na podání návrhu na výmaz promlčené služebnosti z veřejného seznamu, mohou se obrátit na soud s návrhem, aby určil, že služebnost je promlčena a na základě rozhodnutí pak podat návrh na její výmaz.

V rámci řízení předcházejícího výše citovanému rozhodnutí bylo nalézacími soudy o zrušení promlčené služebnosti rozhodnuto. Soudy se však neomezily jen na konstatování toho, že trvalou změnu vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou oprávněného zapříčinilo jen její promlčení, ale konstatovaly i další skutečnosti, jako byl věk žalovaných, zajištění jejich bytových potřeb v domě s pečovatelskou péčí a v neposlední řadě i vůli žalovaných nevykonávat právo ze služebnosti. Z uvedeného tak nelze jednoznačně učinit závěr, že rozhodnutí o zrušení služebnosti bylo nesprávné. Mimo to rozhodnutí soudu o zrušení služebnosti samo o sobě nevytváří jiné právní následky, než je samotné promlčení a stejně tak jako promlčení služebnosti bude i takové rozhodnutí soudu podkladem pro výmaz zapisované služebnosti z veřejného seznamu. Namísto tak není rušit rozhodnutí soudu o zrušení služebnosti jen z důvodu, že účastníci sporu měli být vedeni k procesně správnému postupu, tj. žalobou na určení, že služebnost je promlčena.

V závěru je nutné připomenout, že legální věcná břemena nemohou být promlčena, neboť právní důvod jejich vzniku, tj. zákon umožňující za daných podmínek výkon práva, existuje neustále.<sup>509</sup>

Na rozdíl od převládajícího českého pojetí, že promlčením služebnost nezaniká, ale stává se z ní naturální obligace (jak bylo diskutováno výše), francouzské právo vychází z toho, že promlčený nárok není možné uplatnit u soudu, k čemuž francouzská judikatura konstatuje, že služebnost sice neužíváním po dobu třiceti let zaniká, ale k obživnutí dojde, pokud bude po uplynutí znovu právo vykonáváno a vlastník služebného pozemku nevznese

---

<sup>509</sup> BRADÁČ, Albert et al., op. cit. sub. 7, s. 85.

proti danému stavu námitky. Soud totiž chápe opětovný výkon práv ze služebnosti bez vznesení námitek vlastníka jako dobrovolné zřeknutí se práva ku prospěchu oprávněného ze služebnosti.<sup>510</sup> Článek 706 Code civil se navíc v rámci promlčení vztahuje výhradně na služebnosti, kdežto OZ řeší promlčení u služebností obecně.<sup>511</sup> Jistou pro občanský zákoník inspirativní odlišností ve Francii je skutečnost, že důkazní břemeno ve sporu o promlčení služebnosti nese vlastník panujícího pozemku a pro zachování služebnosti musí prokázat, že práva z ní plynoucí před uplynutím třicetileté promlčecí lhůty využil a nedošlo tak k promlčení,<sup>512</sup> zatímco třeba v § 120 odst. 1 ObčZ stanovil důkazní povinnost tomu, kdo tvrdil rozhodné skutečnosti<sup>513</sup>.

Český právní řád nestanovuje, až na legální věcná břemena, žádné výjimky pro to, na jakou šíři vztahů institut promlčení dopadá, respektive promlčení se vztahuje na všechny služebnosti, nehledě na to, zda jsou důvodem promlčení objektivní či subjektivní důvody. Francouzský Kasační soud naopak vymezil i služebnosti, které promlčet nelze, jako je například právo cesty za situace, kdy je panující pozemek obklopen pozemkem služebným takovým způsobem, že by jinak nebylo možné zajistit k němu přístup.<sup>514</sup> Podobná úprava je i u „věcných služebností“ jako služebnost průtoku vody.<sup>515</sup>

## 6.5 Zánik služebnosti dohodou

Služebnosti jsou jako práva velmi často zřizována k nemovitým věcem zapisujícím se do veřejného seznamu. Zákon vyžaduje pro vznik služebnosti zapsané do veřejného seznamu jeho zápis. Stejně tak je nezbytný i výmaz z veřejného seznamu pro zánik služebnosti. Podle ustanovení § 1300 OZ odst. 1 se služebnost zapsaná ve veřejném seznamu zruší na základě dohody o zrušení služebnosti, ale zanikne až výmazem z veřejného seznamu.<sup>516</sup> Nutnost vkladu do veřejného seznamu pro zánik služebnosti je vyžadována i pro zánik práva odpovídajícího služebnosti privativní novací.<sup>517</sup> Dohoda tak představuje titul

---

<sup>510</sup> *Code civil*. [Paris]: Litec, [1987]. 1424 s., s. 317. (Civ. 1<sup>re</sup>, 7 juin 1961).

<sup>511</sup> *Ibid.*, (Civ. 3<sup>e</sup>, 19 fév. 1985).

<sup>512</sup> *Ibid.*, (Civ. 1<sup>re</sup>, 28 mai 1957: D. 1957).

<sup>513</sup> *Cf.* rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2008, sp. zn. 32 Cdo 4291/2007.

<sup>514</sup> *Code civil*. [Paris]: Litec, [1987]. 1424 s., s. 317. (Civ. 1<sup>re</sup>, 28 mai 1957).

<sup>515</sup> *Ibid.*, (Angers 9 déc.1968: J.C.P. 69, II, 15783, note Goubeaux).

<sup>516</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004: „*Dohoda o zániku věcného břemene není účinná, nebyla-li vložena do katastru nemovitostí.*“

<sup>517</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98, publ. pod zn. R 19/2002: „*Podle ustanovení § 151p odst. 1 obč. zák. věcné břemeno zaniká i novací, jde-li - ve smyslu § 570 obč. zák. - o novaci privativní; o kumulativní novaci (Cf. § 516 obč. zák.) jít nemůže, neboť věcné břemeno a nájem vedle sebe (při shodném předmětu užívání) nemohou*

pro budoucí zánik služebnosti, musí být v písemné formě a v souladu s dobrými mravy<sup>518</sup>.

Zatěžuje-li služebnost věc ve veřejném seznamu neevidovanou, zanikne účinností dohody. Dohoda o zrušení služebnosti je výsledkem shodného projevu vůle strany povinné a oprávněné.<sup>519</sup> Dohodou lze přivodit zánik služebnosti, která vznikla jinak než na základě dohody, například byla vydržena či vznikla rozhodnutím soudu; tedy téměř všemi způsoby uvedenými v ustanovení § 1260 OZ. Naopak je vyloučeno přivodit dohodou zánik služebností vzniklých ze zákona nebo rozhodnutím správního orgánu na základě konkrétní veřejnoprávní normy; jednalo by se o rozpor s veřejným pořádkem.<sup>520</sup>

## 6.6 Zánik služebnosti plynutím času a splněním rozvazovací podmínky

Předchozí občanský zákoník o způsobu zániku služebností uplynutím času ničeho neuváděl. Nicméně tím, že jsou občanské zákoníky ovládány zásadou dispozitivnosti, je na účastnících právního vztahu, jakým způsobem si jej v mezích zákona upraví. Bylo-li tak věcné břemeno zřízeno na určitou dobu, čemuž žádné zákonné ustanovení nebránilo, zaniklo jeho uplynutím, jak vyplývá i z nálezu Ústavního soudu České republiky ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 104/2004: „*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). Smlouva o zřízení věcného břemene na dobu určitou je tedy platná i přesto, že možnost zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, zákon nezná.*“ Bezouška je toho názoru, že v souladu se zásadou legální licence lze aplikovat předmětný judikát i nadále a věcná břemena sjednat i na dobu určitou.<sup>521</sup>

---

*obstát. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni privativní novací je ovšem nutný vklad do katastru nemovitostí.*“

<sup>518</sup> Cf. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3320/2006: „*Posouzení otázky, zda smlouva o zániku věcného břemene z 24. 8. 1999 je v rozporu s dobrými mravy, popř. zásadami poctivého obchodního styku, je závislé na konkrétních okolnostech a poměrech smluvních stran, má význam právě a jen pro projednávanou věc a nespĺňuje tak podmínku judikatorního přesahu do poměrů jiných (obdobných) sporů. Jde o posouzení a vyhodnocení konkrétního právního úkonu účastníků smlouvy.*“

<sup>519</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 279.

<sup>520</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 844, 850-851.

<sup>521</sup> BEZOUŠKA, Petr, op. cit. sub. 497, s. 334, 335.

Pokud si účastníci právního vztahu nesjednají služebnost na dobu určitou, má se za to, že je sjednáno na dobu neurčitou a v případě služebností in personam dochází k zániku smrtí či zánikem oprávněného.<sup>522</sup> Při zřízení služebnosti lze podle § 1300 odst. 2 OZ sjednat, že zánik služebnosti bude vázán na dosažení určitého věku, kterého dosáhne nějaká jiná osoba<sup>523</sup>. V takovém případě se pak má za to, že dřívější smrt této osoby nemá vliv na trvání služebnosti. Není stanoveno, kdo může být „jinou osobou“, ale z dikce zákona vyplývá, že se bude jednat o osobu odlišnou od osoby oprávněné. Pod „jinou osobou“ si lze v praxi představit například dítě oprávněné osoby.

Trvání služebnosti lze vymezit i na dobu, dokud se dítě oprávněné osoby o sebe nebude schopné samostatně postarat a uživit se. Takto může služebnost zřídit i orgán veřejné moci v rámci svého rozhodnutí. Obdobně je možné zřídit věcné břemeno (tj. služebnost i reálné břemeno) podle § 767 odst. 2 OZ, kde se stanoví, že zanikne-li manželství smrtí manžela, jenž měl k domu nebo bytu, v kterém se nacházela rodinná domácnost manželů, výhradní právo, umožňující mu v domě nebo v bytě bydlet, a jednalo se o jiné než závazkové právo, zatímco druhý manžel měl právo bydlení, zanikne tomuto manželu právo bydlení, pokud přešlo výhradní právo k domu nebo bytu na jinou osobu než na pozůstalého manžela. Soud může na návrh pozůstalého manžela založit v jeho prospěch právo odpovídající věcnému břemeni, je-li to přiměřené poměrům pozůstalého manžela, zejména proto, že pečuje o nezletilé dítě, které nenabylo plné svéprávnosti, nebo pečuje o nezaopatřené dítě, nejdéle však do doby, než takové dítě nabude trvale schopnosti samo se živit (nepostačí tak přechodná doba). Takové věcné břemeno je zřízeno za úplatu srovnatelnou s nájemným v místě obvyklým.

Zákon upravuje i situaci, kdy osoba, na kterou je dosažení věku vázáno, zemře ještě před dosažením stanoveného věku. Z § 1300 odst. 2 OZ vyplývá vyvratitelná právní domněnka, že dřívější smrt osoby (příp. právní moc rozhodnutí o prohlášení za mrtvého) nemá na trvání služebnosti vliv; leč lze si při zřízení služebnosti dohodnout odlišně (např. zánik služebnosti ke dni úmrtí, byť dřívějším než sjednanému).

---

<sup>522</sup> FIALA, Josef, Milan HOLUB a Jaroslav BIČOVSKÝ. *Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. 9. dopl. vyd. Praha: Linde, 2002. 831 s. ISBN 80-7201-336-X, s. 257.

<sup>523</sup> Jedná se o jinou osobu, než je osoba oprávněná, protože smrt oprávněné osoby vede k zániku služebnosti dle § 1302 odst. 1 OZ.



Podobné ustanovení obsahoval i obecný zákoník občanský, když podle § 528 OZO platilo, že požívání stanovené až do převzetí hospodářství nezletilými dětmi (dědici) zaniká až zletilostí nejmladšího z dědiců. Lze říci, že se jedná o zvláštní formu rozvazovací podmínky, která se splní v okamžiku dosažení určitého věku. Pokud je služebnost vázána na splnění rozvazovací podmínky, pak jejím naplněním dojde k zániku služebnosti. Význam vázání služebnosti na splnění rozvazovací podmínky nachází uplatnění především v situacích, kdy strany nejsou schopny předem odhadnout přesnou dobu trvání služebnosti, avšak mají zájem na co největším uspokojení potřeb oprávněné osoby a z časového hlediska současně i zájem na nezatěžování povinné osoby nad rozumnou míru z důvodu.<sup>524</sup> U služebných věcí evidovaných ve veřejných seznamech se musí tato skutečnost zániku služebnosti uvést a zápis zániku služebnosti tak má deklaratorní účinky (obdobně je nutné promítnout i to, že již došlo k zániku, např. doložením úmrtního listu).

## **6.7 Zánik služebnosti splnutím vlastnictví věci panující a služebné**

Konstrukce ustanovení § 1301 OZ odpovídá koncepci vlastníkovy služebnosti dle § 1257 OZ popírající zásadu, že nikomu neslouží jeho vlastní věc. Zákon výslovně stanovuje, že spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká. Tato služebnost sice nadále trvá, ale záleží pouze na vůli vlastníka, zda bude služebnost zrušena, či nikoliv a zda u věci evidovaných ve veřejném seznamu podá návrh na výmaz služebnosti; u věci neevidovaných ve veřejném seznamu by bylo nejspíše nutné sepsat prohlášení vlastníka o zániku služebnosti.<sup>525</sup>

Zákonná úprava tak garantuje, že spojením vlastnictví věci služebné a panující trvá právo a tomu odpovídající povinnosti do doby, než bude zrušeno jiným způsobem. Služebnost tak sice nezaniká, avšak nelze ji samozřejmě vykonávat, dokud se vlastnictví věci služebné a panující případně opětovně nerozdělí.<sup>526</sup> Dojde-li k prodeji služebného nebo panujícího pozemku třetí osobě, služebnost platí bez dalšího a nic nebrání jejímu výkonu.<sup>527</sup> Obdobně je dané řešeno i v rámci § 889 BGB, který byl inspiračním zdrojem občanského zákoníku

---

<sup>524</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 268.

<sup>525</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 853.

<sup>526</sup> KINDL, Milan, op. cit. sub. 106, s. 279.

<sup>527</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 282.

a podle kterého právo k cizímu pozemku nezanikne, nabyde-li vlastník pozemku takové právo k pozemku či nabyde-li oprávněný vlastnictví pozemku.

Jak již bylo uvedeno, pro zánik služebností platí obecně ustanovení o zániku závazků.<sup>528</sup> Zde je však zřejmá jistá odlišnost od úpravy splynutí v rámci závazkového práva, podle kterého splyne-li jakýmkoli způsobem právo a povinnost v jedné osobě, zanikne právo i povinnost, není-li zákonem stanoveno jinak. U závazků je konfuze následkem zániku závazkového právního vztahu, protože dlužník a věřitel splynou v jedné osobě.<sup>529</sup>

Ze znění § 1301 OZ vyplývá, že dopadá toliko na spojení vlastnictví panující a služebné věci, v zásadě tak dopadá jen na pozemkové služebnosti, neboť zákon již dále nerozvádí, že stejný důsledek nastane, když se vlastníkem služebné věci stane i oprávněný z osobní služebnosti.<sup>530</sup>

Naopak od výše uvedeného § 526 OZO stanovil, že spojením vlastnictví služebného a panujícího pozemku v jedné osobě, služebnost sama o sobě zanikne. Následoval-li však po splynutí např. prodej jednoho z těchto pozemků a ve veřejné knize doposud nebyla služebnost vymazána, byl nový držitel panujícího pozemku oprávněn služebnost vykonávat. Obecný zákoník občanský tak důsledně rozlišoval, zda byla služebnost vymazána ve veřejných knihách, či nikoliv.<sup>531</sup> Též bylo rozlišováno mezi následnou a původní služebností, tedy mezi takovou, která vznikla již jako služebnost daného vlastníka, tedy když vznikla, byl již pozemek panující a služebný v rukou stejného subjektu. Taková služebnost byla před prodejem nejméně jednoho z obou pozemků zcela přípustná, neboť se uznávalo právo vlastníka zmenšit jeden svůj pozemek ve prospěch druhého a takto jej i zatížit například pro efektivnější obhospodařování panujícího pozemku. Navíc i kdyby nebyl tento postup přístupný, bylo jej možné obejít dočasným převodem jednoho pozemku jinému subjektu.<sup>532</sup>

Podle ObčZ bylo splynutí upraveno jen v rámci ustanovení o zániku závazků. U věcných břemen platila beze zbytku jejich zákonná definice,

---

<sup>528</sup> ELIÁŠ, Karel et al. op. cit. sub. 84, s. 552.

<sup>529</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 852.

<sup>530</sup> LASÁK, Jen a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1302. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 1041.

<sup>531</sup> Na základě historického výkladu k uvedenému dospěl i J. Spáčil, cf. SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. V Praze: C. H. Beck, 2006. viii, 94 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-524-0, s. 56. A obdobně argumentuje o pozastavení výkonu práv plynoucích z věcných břemen i V. Cepl, cf. CEPL, Vojtěch. *Problémy věcných břemen de lege ferenda*, *Právník*, 1988, ročník 127, č. 8/9. ISSN 2533-4239. s. 772.

<sup>532</sup> ROUČEK, František. In: ROUČEK, František et al. op. cit. sub. 29, s. 814.

že ve prospěch „někoho jiného“ omezují vlastníka nemovité věci, z čehož vyplývalo, že osobou oprávněnou a povinnou nemůže být totožná osoba. Splynutím tak věcné břemeno zanikalo<sup>533</sup> a u následně změny služebné nebo panující věci bylo nutné věcné břemeno znovu zřídit, i když bylo zcela totožného rozsahu a obsahu.<sup>534</sup>

Trochu odlišná byla situace, pokud se vlastník služebné věci stal spoluvlastníkem panující věci, nebo naopak, neboť v těchto případech nebyla dána úplná totožnost vlastnictví.<sup>535</sup> U podílového spoluvlastnictví se sice mohl snížit počet oprávněných či povinných subjektů, ale v principu věcné břemeno nezaniklo. U věcných břemen in rem se objevovaly názory, že zánik splynutím nemusel být konečným a u pozdějšího rozdělení vlastnictví zatížené nemovitosti a oprávněné věci mohlo dojít k tzv. „obživnutí“ věcného břemene.

Výkon věcného břemene se pokládal po nastoupení konfuze za celkem nepraktický, protože vlastník nemovitostí byl stále oprávněným z věcného břemene a zároveň užíval nemovitosti z titulu vlastnického práva, věcné břemeno tak ustoupilo do pozadí.<sup>536</sup> Nauka tak hovořila o „uspání“ věcného břemene a jeho „obživnutí“ v důsledku opětovné diferenciaci vlastnictví na dvě různé osoby bylo limitováno buď výmazem z veřejného seznamu nebo lhůtou stanovenou pro promlčení. Uvedené právní názory stavěly na historickém, systematickém a teleologickém výkladu jakožto platném způsobu interpretace.<sup>537</sup> Při výkladu bylo přihlíženo k samotnému účelu věcných břemen, tj. lepšímu socioekonomickému využití nemovitostí, které nesporně může trvat i po následujícím zcizení pozemku jiné osobě. Tím, že splynutím věcné břemeno zaniklo a bylo nutné jej znovu zřízovat, se jako praktičtější jeví právě jeho

---

<sup>533</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2044/2000: „*Je pojmově vyloučeno, aby věcné břemeno mohlo existovat, jestliže vlastník nemovitosti panující není rozdílný od vlastníka nemovitosti služebné. Občanský zákoník neobsahuje ustanovení o obnově práva odpovídajícího věcnému břemeni, které zaniklo sjednocením panujícího a služebného pozemku.*“

<sup>534</sup> Zpráva Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. 5. 1985, sp. zn. Pls. 1/85, publ. pod č. R 37/85: „*Věcné břemeno zanikne okamžikem, když dojde ke splynutí z něho plynoucích práv a povinností (v jedné osobě).*“ Odlišný názor zastává J. Spáčil, podle něj věcné břemeno samotným splynutím nezanikne, leč není vykonáváno a vlastník má možnost jej nechat vymazat z katastru nemovitostí, viz SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. V Praze: C. H. Beck, 2006. viii, 94 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-524-0, s. 56.

<sup>535</sup> Viz BRADÁČ, Albert et al., op. cit. sub. 7, s. 82: „*Splynutí předpokládá jednoznačnou totožnost oprávněného a povinného subjektu.*“

<sup>536</sup> ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník. Komentář*. II. vyd. Praha: Beck, 2009, 2471 s. ISBN 978-80-7400-108-6, s. 932.

<sup>537</sup> Cf. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. 6. 1995, sp. zn. 33 Ca 24/95: „*Jak rozhodl soud, je nutno brát v úvahu i původ a vývoj institutu věcných břemen a jeho účel a nelze ignorovat ani přístup judikatury k problematice věcných břemen, právě teoretické pojetí a koneckonců ani obecně právní vědomí o obsahu věcných břemen.*“

pouhé „uspání“ a následné „oživení“, kdy tímto postupem byl zachován účel, pro který bylo věcné břemeno zřízeno.

Koncepce ustanovení § 1301 OZ odráží potřebu zjednodušit situaci ohledně zřizování služebností do budoucna, protože je vhodnější, aby byla zachována současná služebnost a nezanikla spojením panující a služebné věci v osobě jednoho vlastníka, když při následné změně vlastnictví služebné, nebo panující věci by bylo nutné ji znovu zřídit, neboť by bylo nutné opětovně řešit vztahy mezi oběma věcmi.

Podobně jako občanský zákoník řeší situaci konkurence práv i ustanovení § 1024 BGB stanovující, že setká-li se více pozemkových služebností nebo se setká pozemková služebnost s jiným užívacím právem k pozemku takovým způsobem, že výkon těchto práv nemůže být vedle sebe nebo v plném rozsahu vykonáván, a jsou to práva stejného rozsahu, může se každý oprávněný dožadovat toho, aby došlo k úpravě výkonu těchto práv spravedlivým a odpovídajícím způsobem odpovídajícím zájmům všech oprávněných.

## 6.8 Smrt fyzické osoby a zánik právnické osoby

Osobní služebnost zanikne smrtí oprávněné osoby, a pokud došlo k rozšíření služebnosti i na dědice, pak je stanoveno, že se jedná o dědice první třídy. Nabyde-li osobní služebnost právnická osoba, je trvání služebnosti vázáno na trvání této osoby.

Smrt fyzické osoby nebo zánik právnické osoby má za následek zánik služebnosti v případě, je-li služebnost zřízena ve prospěch určité konkrétní osoby (in personam). „*V intencích občanského zákoníku je věcné břemeno in personam nepřevoditelné na třetí osobu a nepřechází ani na právní nástupce osoby oprávněné.*“<sup>538</sup> Smrtí vlastníka služebné věci nebo zánikem povinné právnické osoby služebnost nezaniká, což je dáno věcně-právní povahou služebností, kdy věcné právo na služebné věci lpí a přechází na dědice. Určit smrt oprávněné fyzické osoby vedoucí k zániku osobní služebnosti nepůsobí v praxi problémy. Právní účinky smrti má také důkaz smrti a prohlášení za mrtvého. Praktickým problémem je spíše určení toho, zda se jedná o služebnost osobní, či pozemkovou. Služebnost lze již při jejím zřízení rozšířit i na dědice oprávněné osoby. Později se tak bude dít nejčastěji na základě smluvního ujednání. Jestliže nebude určen konkrétní dědic, platí vyvratitelná domněnka, že se jedná o dědice ze zákona,

---

<sup>538</sup> LASÁK, Jan. In: FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník: komentář. Díl 1, (§ 1 až 487)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. xxxvi, 866 s. ISBN 978-80-7357-395-9, s. 567.

konkrétně dědice první skupiny (manžel a děti zůstavitele). Jako dědice lze určit i právnickou osobu. Pakliže putativní dědic dědictví z jakéhokoli důvodu nenabude a bude zůstavitelem určen jako jediný obmyšlený, zanikne služebnost smrtí oprávněné osoby.<sup>539</sup> Předchozí úprava nepřipouštěla rozšíření věcného břemene na dědice, bylo-li zřízeno ve prospěch konkrétní osoby.

Jiné je to v případě zániku právnické osoby. Osobní služebnost nabytá právnickou osobou trvá po dobu její existence do doby, kdy naplňuje znaky předvídané zákonem. Římské právo mělo pravidlo, že osobní služebnost zřízená ve prospěch právnické osoby zanikne až za sto let. Zákon přímo neupravuje možnost sukcese pro nástupnickou společnost, protože z dikce zákona vyplývá, že se hovoří přímo o této právnické osobě.<sup>540</sup> Právnická osoba se ruší s likvidací nebo bez likvidace. Přechází-li celé její jmění na jejího právního nástupce, ruší se bez likvidace;<sup>541</sup> dojde k přeměně právnické osoby.<sup>542</sup> K přeměně právnické osoby může dojít fúzí nebo rozdělením, a to v různých formách. Jen změna právní formy právnické osoby zánik nezpůsobí, protože k zániku vůbec nedojde. Právnickou osobu lze zrušit dohodou, rozhodnutím příslušného orgánu, uplynutím doby, orgánem veřejné moci, zákonem, rozhodnutím v insolvenčním řízení. Po zrušení právnické osoby nastává druhá fáze zániku právnické osoby, jímž je výmaz právnické osoby z příslušného rejstříku. Služebnost zanikne až konstitutivním výmazem z rejstříku. Nezapíše-li se právnická osoba do veřejného rejstříku, zaniká skončením likvidace (§ 186 OZ).

Jinak je tomu v případě, že zaniklá právnická osoba má právního nástupce. Starší úprava občanského zákoníku<sup>543</sup> (úprava do 17. 9. 2006) přímo neřešila, zda služebnost (tehdy „věcné břemeno“) přešla na právního nástupce zaniklé právnické osoby, nebo nepřešla a zanikla. Tehdy poplatný komentář uváděl, že při převodu nebo přechodu podniku, jakož i jeho části, přechází věcná břemena, včetně práv jim odpovídajícím na nabyvatele, což lze dovodit interpretací, a tudíž se následná novela občanského zákoníku provedená zákonem

---

<sup>539</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 855.

<sup>540</sup> *Ibid.*, s. 856.

<sup>541</sup> KNAPP, Viktor. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al. *Občanské právo hmotné. I. díl.* 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, s. 194.

<sup>542</sup> ELIÁŠ, Karel, Jiří NYKODÝM. In: ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník I. Komentář.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 266.

<sup>543</sup> § 151p odst. 4 „Patří-li právo odpovídající věcnému břemenu určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí nebo zánikem.“

č. 443/2006 Sb. jeví jako zcela nadbytečná.<sup>544</sup> V dalším však komentář nerozvádí, na základě jaké interpretace k výše uvedenému dospěl. Vzhledem k tomu, že současná právní úprava ohledně zániku služebnosti zánikem právnické osoby a převodu a přechodu závodu je téměř doslovná s tou předchozí (změny jen v terminologii), je nutné se na daný problém blíže podívat.

Pojetí právnické osoby je v našem právním řádu založeno na teorii fikce. Mezi znaky právnické osoby řadíme i majetkovou autonomii, kterou rozumíme schopnost nabývat, mít a zcizovat majetek, nabývat majetková práva a zavazovat se k povinnostem majetkové povahy.<sup>545</sup> K obchodním společnostem pak náleží obchodní majetek. Práva odpovídající služebnosti mají majetkovou hodnotu a jsou součástí obchodního majetku podnikatele. O zániku právnické osoby u obchodních společností lze hovořit pouze tam, kde nedojde k přechodu jmění na právního nástupce. Zanikne-li obchodní společnost nebo družstvo bez likvidace, přejde majetek včetně práv odpovídající služebnostem na nástupnickou společnost.

Usnesením Nejvyššího soudu ze dne 3. 12. 2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003<sup>546</sup> bylo konstatováno, že zřídilo-li se věcné břemeno ve prospěch určité osoby, zanikne toto věcné břemeno zánikem právnické osoby i v situaci, že má zaniklá právnická osoba právního nástupce. Komentář argumentaci Nejvyššího soudu k popsání situací interpretuje jako období smrti fyzické osoby.<sup>547</sup> Ač nebylo rozhodnutí blíže odůvodněno, stalo se bezesporu hlavním spouštěčem následných legislativních změn, jako byla úprava zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

Již zmíněný zákon č. 443/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 178/2005 Sb., o zrušení Fondu národního majetku České republiky a o působnosti Ministerstva financí při privatizaci majetku České republiky (zákon o zrušení Fondu národního majetku), a zákon č. 319/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů novelizoval i občanský zákoník tak, aby veškerá osobní věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku

---

<sup>544</sup> FIALA, Josef. In: ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Sv. I.* Praha: Linde, 2008, s. 713.

<sup>545</sup> ELIÁŠ, Karel, Jiří NYKODÝM. In: ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. 1. svazek, § 1-487.* Praha: Linde, 2008. 1391 s. ISBN 978-80-7201-687-7, s. 229.

<sup>546</sup> Rozhodnutí nebylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, ale pouze v odborném časopise *Právní rozhledy* č. 4/05, lze dovodit, že tento názor nebyl dovolacím soudem jednoznačně přijat.

<sup>547</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku.* V Praze: C. H. Beck, 2006. viii, 94 s. ISBN 80-7179-524-0, s. 58-59.

přecházela na právní nástupce. Vzhledem k tomu, že hlavním smyslem zákona bylo novelizovat jiné zákony než občanský, vznikl tzv. jezdec; pozměňovací návrh nesouvisející s legislativní předlohou, který je nepřipustným legislativním přílepkiem, jak bylo konstatováno Ústavním soudem v rámci řízení o zrušení části zákona č. 319/2001 Sb., která se stala součástí jeho přechodných ustanovení na základě zákona č. 443/2006 Sb., *in eventum* zrušení části druhé zákona č. 443/2006 Sb., a to čl. II a čl. III.<sup>548</sup> Zákonnodárce, navíc aniž by to měl v úmyslu, novelizoval místo ustanovení § 151p odst. 4 ObčZ ustanovení § 151 písm. p) odst. 4, které neexistovalo.

Zákon č. 443/2006 Sb. s účinností od 18. 9. 2006 novelizoval občanský zákoník následovně: „*Věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku přecházejí při jeho převodu či přechodu na nabyvatele podniku. To platí i v případě převodu nebo přechodu takové části podniku, která může být provozována jako samostatný podnik.*“ Poznámka pod čarou navíc odkazovala na § 5 odst. 1 obchodního zákoníku. „*Uvedená novelizace tedy ve své podstatě doplňuje obsah typizovaného smluvního ujednání, které je v kodexu obchodního práva označeno jako smlouva o prodeji části podniku.*“<sup>549</sup> Zvláštní ustanovení § 151p nakonec ani nebylo začleněno do textu zákona, ač obsažené v jeho novele, ale legislativně technicky neproveditelné.<sup>550</sup>

Subjektem přechodu nebo převodu může být i závod fyzické osoby. V budoucnu tak mohly vznikat spory, zda byla služebnost zřízena v souvislosti s podnikáním této fyzické osoby, či nikoliv. V tomto směru dotčeným stranám není ku pomoci ani výpis z katastru nemovitostí, když uvedené se do něj nezapisuje. Stejně ošemetná situace mohla nastat i u právnických osob, které vykonávaly podnikatelskou činnost jen částečně.

I když novelizace občanského zákoníku provedená zákonem č. 443/2006 Sb. neproběhla standardním legislativním procesem, lze konstatovat, že po 18. 9. 2006, přecházejí při převodu či přechodu podniku věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku na právní nástupce podniku.

Jinak to ale bude s přechodem a převodem věcného břemena na právní nástupce právnických osob, ke kterým došlo před datem 18. 9. 2006. Tehdejší platná úprava neumožňovala převoditelnost věcného břemene, a nemohlo

---

<sup>548</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 77/06.

<sup>549</sup> HANDRLICA, Jakub. Nová úprava věcných břemen zřízených v souvislosti s provozem podniku v občanském zákoníku. *Obchodní právo*. 2006, roč. 15, č. 10, s. 13.

<sup>550</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 289.

tak přejít na právního nástupce. Pokud by věcné břemeno na právního nástupce přešlo, stíralo by se bez výslovného znění zákona všeobecně přijímaného rozdílu mezi věcným břemenem *in personam* a *in rem*. Výslovné zmocnění v zákoně k přechodu užívacích práv na právního nástupce vyžadovaly již v době první republiky § 11 odst. 1 zákona č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrizace a § 3 odst. 7 zákona č. 177/1934 Sb., o plynárenských podnicích požívajících výhod.

Ve vztahu k aktuálnímu znění občanského zákoníku, který mluví o převodu a přechodu závodu, lze předpokládat, že u případů před 18. 9. 2006 je nutné rozlišovat, zda oprávněným ze služebnosti byla fyzická či právnická osoba a jakým způsobem nabyvatel závod získal. Fyzická osoba v době před novelou právo odpovídající věcnému břemeni nabýt nejspíše nemohla, protože nešlo o právo žádným způsobem převoditelné a zanikalo nejpozději smrtí. Naopak nabyli-li v období do 18. 9. 2006 dědic, kupující nebo vydražitel firmu právnické osoby bez jejího zrušení, oprávnění z věcného břemene nezaniklo. Zanikla-li v souvislosti s převodem podniku právnická osoba a její jmění přešlo na právního nástupce, zaniklo jejím výmazem v obchodním rejstříku i věcné břemeno.

Výše uvedenou domněnku však vyvrací například vodní zákon. Vodní díla budovaná před 1. 1. 2002, tedy před účinností nového vodního zákona, nebyla zanášena do katastru nemovitostí jako věcná břemena váznoucí na daných pozemcích. Až od účinnosti nového vodního zákona pak jsou vybudované vodovody tímto způsobem do katastru nemovitostí zaznamenávány. Vodní zákon v platném znění však na tyto stavby pamatuje v tom smyslu, že vlastníci pozemků dotčení těmito vodními stavbami zbudovanými před 1. 1. 2002 jsou povinni tato vodní díla na svých pozemcích strpět. Novela vodního zákona, účinná od 1. 1. 2014, jednoznačně stanovila, že pokud se na pozemku nachází vodní dílo vybudované před 1. 1. 2002, které nepatří vlastníku pozemku, musí tolerovat jeho přítomnost a případnou údržbu v souladu s vodním zákonem a jedná se v daném případě o vznik zákonného věcného břemene, přestože není zapsané v katastru nemovitostí. Zákon pak za takové věcné břemeno přiznal dotčeným vlastníkům pozemků finanční náhradu, pokud již nebyla v minulosti vypořádána. Navíc existence vodního díla na pozemku nepředstavuje omezení vlastnických práv dotčeného vlastníka pouze s ohledem na povinnost strpět údržbu tohoto vodního díla, ale ovlivňuje i jeho vlastní možnost nakládání s pozemkem. Podle



§ 23 zákona o vodovodech a kanalizacích se totiž bezprostřední ochraně vodovodního řádu před poškozením vymezují ochranná pásma vodovodních řadů, ve kterých je umístování staveb, provádění terénních úprav a sázení stromů podmíněno písemným souhlasem vlastníka či provozovatele takového vodovodu.

Občanský zákoník v § 1302 odst. 2 preferuje trvání služebnosti sloužící nějakému závodu pro případ jeho převodu nebo přechodu nebo jeho samostatné části provozované jako samostatný závod. Změna v osobě vlastníka závodu nebo jeho části se může dít jak na základě jeho vůle (převod), nebo bez jeho vůle (přechod). Obchodní závod jako objekt právních vztahů bude v postavení služebné a panující věci, nebo služebnost osobní ve prospěch vlastníka závodu.<sup>551</sup>

## **6.9 Zánik služebnosti soudním rozhodnutím a rozhodnutím orgánu veřejné moci**

Služebnosti mohou podle § 1299 odst. 2 OZ zaniknout i rozhodnutím soudu (viz výklad kapitoly 4.1 až 4.4). K zániku služebnosti může dojít i schválením soudního smíru. O zániku služebnosti rozhodují i jiné orgány veřejné moci, především pozemkový, stavební nebo vyvlastňovací úřad.<sup>552</sup>

Stavební úřad může zrušit věcné břemeno<sup>553</sup> v rámci vyvlastňovacího řízení „*Vyvlastněním věcného břemene nedochází k vyvlastnění v doslovném slova smyslu (rozumíme nucený přechod vlastnického práva na základě správního aktu), ale jde o zrušení práva věcného břemene, a tím o zánik věcného břemene jako právního vztahu.*“<sup>554</sup> Ustanovení § 6 zákona o vyvlastnění stanovuje, že vyvlastněním, které spočívá v odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, zanikají všechna práva třetích osob k vyvlastněnému pozemku nebo stavbě, není-li stanoveno jinak. Negativní vymezení toho, kdy věcné břemeno nezaniká, je obsaženo v § 8 pro případy, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění věcná břemena pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala. Toto ustanovení primárně cílí na ochranu legálních věcných břemen, respektive na jejich ochranu před zánikem vyvlastněním.

Pozemkový úřad může zrušit věcné břemeno na základě zákona o půdě pro ochranu životního prostředí nebo důležitých zájmů jiných vlastníků a v rámci

<sup>551</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 856.

<sup>552</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: DVOŘÁK, Jan et al., op. cit. sub. 107, s. 140.

<sup>553</sup> V rámci této kapitoly je opětovně operováno s pojmem věcné břemeno, když jmenované zákony pojem služebnost neužívají a jsou tak zahrnuta i reálná břemena.

<sup>554</sup> BRADÁČ, Albert et al., op. cit. sub. 7, s. 79.

provedení pozemkových úprav. Věcná břemena tak na základě zákona o půdě zanikají ze dvou titulů<sup>555</sup>. První oblastí je ochrana třetích osob a veřejného zájmu v podobě ochrany životního prostředí (§ 9 odst. 5), u které je pozemkový úřad v nezbytných případech oprávněn rušit na převáděných nemovitostech věcná břemena, případně uložit jiná opatření k ochraně životního prostředí či důležitých zájmů jiných vlastníků. Navazující odstavec příslušného ustanovení poskytuje účastníkům ochranu v podobě možnosti podat žalobu k soudu. V případě druhého důvodu, tj. rozhodování na základě dohody vlastníků v rámci řízení o pozemkových úpravách, rozhoduje pozemkový úřad za podmínek stanovených zákonem, pokud nedojde k dohodě stran (§ 19).

Stěžejním právním předpisem je pak mimo zákona o půdě i zákon č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Ze zákona o pozemkových úpravách vyplývá, že pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu funkčně a prostorově uspořádávají, scelují či dělí pozemky, čímž se zabezpečuje přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic za účelem vytvoření podmínek pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V tomto smyslu původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí nové pozemky, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena v souladu s rozhodnutím podle § 11 odst. 8 citovaného zákona. Schválený návrh pozemkových úprav je mimo jiné závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu pro zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům. Rozhodnutí o zrušení věcného břemene se doručuje veřejnou vyhláškou a jeho písemné vyhotovení se doručí i osobám dotčeným zrušením věcného břemene, jsou-li pozemkovému úřadu známy.<sup>556</sup> Proti tomuto rozhodnutí není přípustné odvolání a po nabytí právní moci jej pozemkový úřad doručí katastrálnímu úřadu. Stávající osobní věcné břemeno váznoucí na pozemku, který je zahrnutý do pozemkových úprav (umožňuje-li to jeho povaha), přechází podle zákona o pozemkových úpravách (§ 15) na pozemek, který přešel do vlastnictví povinné osoby podle schváleného návrhu. Pokud se osoba oprávněná z osobního věcného břemene po vyzvání ze strany úřadu nepřihlásí ve stanovené lhůtě, věcné břemeno do nově navrhovaného stavu nepřejde.

Pozemkový úřad dříve hojně řešil i věcná břemena v rámci restitučních řízení, tuto agendu doposud metodicky řídí Ústředí Státního pozemkového úřadu,

---

<sup>555</sup> Ze stejných důvodů mohou být věcná břemena i zřízena.

<sup>556</sup> BRADÁČ, Albert et al., op. cit. sub. 7, s. 80.

který funguje i jako odvolací instance v rámci restitučních řízení. Tato oblast byla specifická pokřivením vlastnických vztahů v období kolektivizace, proto se současně s navrácením pozemků poskytovala náhrada za mrtvý a živý inventář vnesený v průběhu združstevňování do zemědělských družstev. Zákon o půdě tak měl mimo jiné vést k zmírnění následků některých majetkových křivd nastalých mezi lety 1948-1989 vůči vlastníkům zemědělského a lesního pozemku.

Restituenti mohli své nároky na navrácení majetku uplatnit ve lhůtách uvedených v zákoně o půdě, z toho pro většinu osob se jednalo o lhůtu do 31. 1. 1993, a u osob, které nesplňovaly podmínku trvalého pobytu v ČR v této lhůtě, byla novelou zákona umožněna lhůta na uplatnění svého nároku do 9. 2. - 9. 8. 1996. Nebylo-li oprávněnou osobou o vrácení majetku v zákonem stanovených lhůtách požádáno, právo na vydání nemovitostí zaniklo.

Vztah restitucí a zánik věcných břemen řešil i Ústavní soud, který v rámci odůvodnění upozornil na vznik konfliktu oprávněných zájmů, a to zájem na stabilitě věcných práv, zejména věcných břemen, u kterých účastníci oprávněně očekávají trvalou úpravu právních vztahů včetně zájmu na co nejširší obnově restituovaného vlastnického práva. Dle Ústavního soudu je tak účelem restitucí zmírnění křivd, nicméně vždy není možné jejich úplné odstranění, které by navíc mohlo vést k novým křivdám – společensky nežádoucím. Upozornil, že zákon neváže zánik věcných břemen zřízených poté, co oprávněná osoba (předchůdce) v době rozhodné pro restituce vlastnictví pozbyla, na vydání věci oprávněné osobě. Jestliže by záměrem zákonodárce bylo to, aby v důsledku vydání věci věcná břemena zanikla, výslovně by to stanovil a formuloval by odlišně § 7 odst. 1 restitučního zákona. Skutečnost, že zákonodárce projevil vůli zachovat věcná břemena, nelze obejít tím, že se vydání věci osobě oprávněně prohlásí za změnu poměrů, která by vedla podle § 151p odst. 3 ObčZ ke zrušení věcného břemene.<sup>557</sup>

## **6.10 Zánik služebnosti v insolvenčním a vykonávacím řízení**

Insolvenční zákon upravuje zánik služebností v § 285 odst. 1 písm. b) pojmově pod výrazem „ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku“ tak, že zanikají služebnosti, která zatěžují zpeněžovaný majetek a podle ustanovení insolvenčního zákona jsou v insolvenčním řízení neúčinná, a to zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v kterém se týkají zpeněženého majetku.

---

<sup>557</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2006, sp. zn. I. ÚS 66/03.

Služebnosti zatěžující majetkovou podstatu se v insolvenčním řízení stávají neúčinným prohlášením, pokud vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení (§ 248 odst. 3). Nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, zpeněžením majetkové podstaty v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku, služebnosti nezanikají, s výjimkou těch, které jsou v insolvenčním řízení pokládány za neúčinné.

Současná úprava se od té předchozí (zákona o konkurzu a vyrovnání) liší tím, že podle § 14 odst. 1 písm. j) bylo pro zánik věcného břemene nutné splnit dvě podmínky, a to, že smlouva o zřízení věcného břemene byla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek v posledních dvou měsících před nebo po podání návrhu na prohlášení konkurzu a majetek patřil do konkurzní podstaty, vůči které vznikl nárok v posledních dvou měsících před podáním návrhu na prohlášení konkurzu nebo po jeho podání.<sup>558</sup>

Zánik služebností související s výkonem rozhodnutí upravuje OSŘ v některých svých ustanoveních, a to především v rámci prodeje nemovitých věcí. Při správě nemovité věci je soud oprávněn se domáhat zániku služebnosti, na jejímž základě je nemovitá věc užívána, ať už za podmínek stanovených zvláštním zákonem, ukončením smlouvy, kterým byla služebnost zřízena nebo prostřednictvím dohody s účastníky tohoto právního vztahu. Úprava výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci, kdy dochází ke změně jejího vlastníka postupek, kdy stát donucením zajišťuje splnění práva oprávněného vůči povinnému, sleduje, aby nový vlastník v pozici vydražitele nabyt nemovitou věc buď zcela bez závad, nebo s jejich minimem. Služebnost bezesporu takovou závadou je, protože omezuje vlastníka nemovité věci vykonávat jeho vlastnické právo v celém rozsahu. Uvedené neznamena, že zanikají vždy všechny služebnosti, naopak jsou zvláštními předpisy stanoveny služebnosti, u kterých je celospolečenský zájem na tom, aby nemovitou věc nadále zatěžovaly.

Soud v rámci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí uloží povinnému, aby mu sdělil, kdo má k nemovité věci zřízeno právo odpovídající služebnosti a po právní moci usnesení jej doručí i osobě oprávněné či povinné ze služebnosti, kterou buď označil povinný, nebo je soudu známa z katastru nemovitostí. Soud současně ustanoví znalce pro ocenění nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závady s ní spojených. Podle výsledků ocenění a ohledání provedeného znalcem soud stanoví cenu nemovitých věcí, jejího příslušenství,

---

<sup>558</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2008, sp. zn. 28 Cdo 624/2006.

jednotlivých práv a závad a určí ty ze závad, které prodejem v dražbě nezaniknou. Závady spojené s nemovitou věcí jsou soudem uvedeny i ve výroku usnesení o nařízení dražebního jednání, včetně těch, které nezaniknou. V dražební vyhlášce soud vyzve osoby, které mají právo ze služebnosti k nemovité věci nezapsané v katastru nemovitostí, aby jej soudu oznámili a doložili listinami, jinak takové právo zanikne příklepem.<sup>559</sup> K jednání o rozvrhu rozdělované podstaty jsou soudem předvolány mimo jiné osoby, v jejichž prospěch vážnou na nemovité věci závady, které mají prodejem v dražbě zaniknout.

Podle výsledku rozvrhového jednání se z rozdělované podstaty uspokojí postupně podle zákonem uvedených skupin i nároky na náhradu za služebnosti zaniklé prodejem nemovitých věcí v dražbě. Pro pořadí je rozhodné datum vzniku služebnosti. Není-li možné plně uspokojit všechny pohledávky v téže skupině, uspokojí se podle pořadí, případně se uspokojí poměrně.

Náhradu za služebnost soud přizná vydražiteli, pokud s tím souhlasí osoba, které svědčilo právo ze služebnosti. Dnem, kterým se vydražitel nebo předražitel stane vlastníkem vydražené nemovité věci, služebnost zaniká, nejde-li o služebnost bydlení neuvedenou v dražební vyhlášce nebo soudem neoznámenou po zahájení dražebního jednání a služebnosti, u nichž bylo rozhodnuto, že nezaniknou.

## 6.11 Vykoupení a neposkytnutí přiměřené jistoty

O zániku služebnosti lze hovořit i v souvislosti se zaplacením dohodnuté částky u služebností, které mohou být sjednány jako vykupitelné, i tak je samozřejmě nezbytný výmaz služebnosti zatěžující věc evidovanou ve veřejném seznamu z takového seznamu.<sup>560</sup> Vykupitelnost se týká ze zákona

---

<sup>559</sup> Cf. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2001, sp. zn. 22 Cdo 862/2000: „Lze tedy uzavřít, že pokud v řízení o výkon rozhodnutí prodejem pozemku, provedeném podle občanského soudního řádu ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb., na němž vážlo věcné břemeno, osoba oprávněná z věcného břemene neuplatnila v tomto řízení svůj nárok, a soud jednal s osobou jinou, která byla osobou oprávněnou z věcného břemene podle obsahu spisu, pak věcné břemeno rozhodnutím soudu o jeho zrušení podle § 337b odst. 3 OSŘ zaniklo. Tímto rozhodnutím je tedy vázána i osoba, která byla skutečnou osobou oprávněnou z věcného břemene podle hmotného práva, a tato úprava je tedy modifikací § 159 odst. 2 OSŘ. Takový postup není ani v rozporu s čl. 11 Listiny práv a svobod. Ten jednak obsahuje ochranu práva vlastnického, a i pro případ aplikace i na jiná věcná práva, mezi něž je také řazeno právo vyplývajícího z věcného břemene, zákon - občanský soudní řád s přihlédnutím ke specifické povaze řízení o výkon rozhodnutí ochranu práva vyplývajícího z věcného břemene v řízení o výkon rozhodnutí prodejem věcným břemenem zatížené nemovitosti obsahuje. Nevyužije-li osoba oprávněná z věcného břemene práva jí takto zajištěná, nemůže se dovolávat toho, že jí ochrana jejího věcného práva byla odepřena.“

<sup>560</sup> THONDEL, Alexandr. In: DVOŘÁK, Jan et al., op. cit. sub. 107, s. 139.

služebností zřízeným k pozemkům určených k plnění funkce lesa a dále všech časově neomezených reálných břemen podle § 1304 OZ.

Zánik služebnosti může nastat i při ohrožení podstaty a s tím souvisejícím neposkytnutím jistoty. Podle § 1296 OZ může vlastník požadovat zpět služebnou věc a přivodit zánik služebnosti, pokud podstatě hrozí nebezpečí a ze strany poživatele je odepřeno složení přiměřené jistoty; u věci podléhající zápisu do veřejného seznamu zaniká jejím výmazem.<sup>561</sup> Praktičnost a důležitost v zajištění podstaty spočívá primárně v tom, že při výkonu služebnosti užívání i požívání může dojít k snížení hodnoty služebné věci.<sup>562</sup> Navíc vlastník se nemůže podle § 1294 věty první OZ domáhat na uživateli nebo poživateli, aby zajistil podstatu, protože toto právo mu náleží jen v případě, že podstatě hrozí nebezpečí.

Za dob účinnosti obecného zákoníku občanského byla pod pojmem nebezpečí rozuměna úplná zkáza věci nebo nebezpečí, které plynulo ze špatné správy věci.<sup>563</sup> V dané souvislosti se podstatou myslí služebná věc, předmět užívacího nebo poživacího práva, a přitom takové nebezpečí nejednou vyplývá z chování oprávněného, například nevyužívá služebnou věc.<sup>564</sup> Nebezpečí vzniku škody musí být reálné, objektivně hrozící, nikoli jen předpokládané.<sup>565</sup> Nebezpečí, které je schopno vyvolat potřebu poskytnutí jistoty, může spočívat v tom, že stavba, či pozemek je ohrožen povodní, nebo sesuvem půdy.<sup>566</sup>

Občanský zákoník sice způsob zajištění nestanovuje, ale v souladu s § 2012 OZ učiní ten, kdo je povinen dát jistotu, své povinnosti zadost zřízením zástavního práva. Pokud není stanovena jistota, může se případně vlastník domáhat vydání věci za slušné odbytné, a tím přivodit zánik služebnosti.<sup>567</sup> Pod pojmem slušné odbytné lze rozumět způsob odškodnění uživatele nebo poživatele za nevyčerpanou dobu užívání či požívání z toho důvodu, že služebná věc byla vydána vlastníkovi. Vzhledem k tomu, že pojem „slušné odbytné“ není nijak definován a jedná se o pojem zcela nový, bude nutné si na jeho aplikační

---

<sup>561</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 848.

<sup>562</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: DVOŘÁK, Jan et al., op. cit. sub. 107, s. 136.

<sup>563</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 254.

<sup>564</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al., op. cit. sub. 55, s. 832, 833.

<sup>565</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1296. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 1020.

<sup>566</sup> KINDL, Milan, op. cit. sub. 106, s. 278.

<sup>567</sup> THÖNDEL, Alexandr. In: DVOŘÁK, Jan et al., op. cit. sub. 107, s. 136.

vymezení počkat.<sup>568</sup> Mimo služebnosti uživacího a požívacího práva k zastupitelným věcem se lze s tímto pojmem setkat i při úpravě vyživovací povinnosti mezi manželi, při úpravě povinného dílu nepominutelného dědice a náhradě újmy při ublížení na zdraví a usmrcení. Ač se tento pojem vyskytuje v rozdílných oblastech práva, jedná se o pojem se shodným významem.

---

<sup>568</sup> KABELKOVÁ, Eva, op. cit. sub. 11, s. 255.

## ZÁVĚR

Již v úvodu práce jsem nastínila směr, kterým bude disertační práce na téma služebnosti směřovat, když tento směr jsem opřela o řadu výzkumných otázek a jim odpovídajících hypotéz. Níže tak provedu stručnou sumarizaci jednotlivých hypotéz, když plnohodnotné odůvodnění a zodpovězení výzkumných otázek je obsahem jednotlivých na ně reagujících kapitol práce. Podstatným těžištěm disertační práce je důraz na soudobou právní úpravu služebností se zohledněním jejich historického vývoje. Vyzdviženy jsou nejvýznamnější zlomy ve vývoji tohoto právního institutu, které vedly v konečném důsledku zákonodárce při legislativních pracích na současném občanském zákoníku k širšímu zakotvení služebností. V práci je nejvíce popsána koncepční změna současné právní úpravy oproti té předchozí, akcent je kladen i na problematické aspekty v podobě terminologických a systematických nepřesností a vyzdviženy jsou zásadní rozdíly oproti předchozím právním úpravám jako úprava vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku obcí, která je zcela novou úpravou, případně vlastníková služebnost, která však již má určité historické základy. V práci se objevují i odlišné názory z řad právních kapacit, které se danou problematikou blíže zabývají, když na konkrétní problém nazírají buď zcela odlišně, nebo dochází ke stejnému závěru na základě jiného rozboru a odůvodnění věci.

Jak bylo v práci několikrát zmiňováno, i u úpravy služebností je nezbytné respektovat základní zásady občanského práva a v rámci teologického výkladu podat jeho úplný obsah. Ač se v určitých aspektech, například právě řešené pojmosloví, nejeví právní úprava zcela jednoznačně, interpretace a výklad ustanovení musí být reflexí nalezení jejich základního účelu, kterým je minimálně snaha o řešení nastalých situací ve společenském životě. Už samotné poukázání na tíživé problémy a nesrovnalosti jsou podnětem pro budoucí řešení zákonné úpravy *de lege ferenda*.

Pojmu služebnosti, odlišení služebnosti od jiných věcných práv, a v této souvislosti i pojetí věci proto byla věnována podstatná část první kapitoly. Abych potvrdila hypotézu, že zákonné vymezení služebnosti podle § 1257 OZ není jeho definicí, podrobila jsem tento pojem zkoumání v souladu se základními zásadami soukromého práva nejen z pohledu jeho vymezení v odborné literatuře a judikatuře, ale vzhledem k starobylosti tohoto institutu i zkoumání jeho vymezení jako pojmu v historickém kontextu.



Po provedeném zkoumání jsem dospěla k závěru, že i v rámci pojmu služebnosti se lze ztotožnit s názorem, který zastával již Gaius Octavius Tadius Tossianus Lucius Iavolenus Priscus, uvedeným v 11. knize *Epistulae*: „*Omnis definitio in iure civili periculosa est, parum est enim, ut non subverti posset*“<sup>569</sup>. Ač stále je (srov. § 1257 OZ) a byla už za dob římského práva jedním z pojmových znaků pasivita a trpění výkonu práva služebnosti, je nesporné, že vlastník věci je v rámci určitých druhů služebností povinen i něco konat, respektive onu povinnost má v konkrétním, byť nepatrném rozsahu vždy. V tomto kontextu si dovolím připomenout, že i samotné římské právo připouštělo výjimku ze zásady „*servitus in faciendo consistere nequit*“, neboť v případě služebnosti opory cizí stavby – nesení břemene (*servitus oneris ferendi*) byl vlastník služebného pozemku povinen udržovat stavbu k plnění účely oné opory. V tomto směru se mi potvrdila hypotéza, že definovat pojem služebnosti není v podstatě možné, když samotná definice by neumožňovala postihnout široké spektrum výjimek, které se na vymezení pojmu služebnosti vztahují a z toho důvodu pokládám za dostatečné pro základní vymezení pojmu přehledové zařazení do systému absolutních práv, tak jak jsem učinila v rámci práce, a to i v historických souvislostech.

Zákonem stanovená právní konstrukce služebnosti obsahuje i termín „věc“, na který však občanský zákoník pohlíží zcela odlišně, než tomu bylo doposud. Ač komentář<sup>570</sup> vymezuje služebnosti v souladu s § 489 OZ jako věci, nelze dovést, že se jedná jen o věcná práva k pozemku a podzemní stavbě se samostatným účelovým určením. Služebnosti, jak vyplynulo v rámci příslušné kapitoly, nelze přímo pokládat za nemovité věci, ač zákon za nemovité věci pokládá i věcná práva k pozemkům. Uvedené pak dovozují z § 979 OZ, neboť budeme-li souhlasit s tím, že je služebnost nemovitou věcí, pak ji nepochybně lze zastavit, případně zcizit, uvedené by poté bylo zcela v rozporu s významem a povahou služebností samotných.

Samotná konstrukce vlastnickovy služebnosti je další výjimkou z obecného pohledu na služebnosti jako takové, když popírá zásadu, že nikomu neslouží jeho vlastní věc. Inspiračním zdrojem pro zakotvení vlastnickovy služebnosti byl nejen čl. 733 ZGB, ale i vládní návrh zákona z roku 1937. Vlastnickova služebnost

---

<sup>569</sup> (Každá definice v civilním právu je nebezpečná, neboť jen zřídka ji nelze vyvrátit) Dig. 5.17.202 (*Iavol. 11 epist.*).

<sup>570</sup> LASÁK, Jan a HRABÁNEK, Dušan. Komentář k § 1257. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2013. xv, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 908.

je zářným příkladem toho, jak se do pojetí služebností promítá potřeba přizpůsobit je moderní době, ač tento institut zároveň stále spočívá na uplatňování zásad poplatných již v době římského práva; jednou ze stěžejních je například zásada *civiliter modo* zachovávající spravedlivou rovnováhu mezi oprávněnými a povinnými ze služebnosti a je i určitou oporou pro zachování tohoto institutu do budoucna.

Kapitola dělení služebností odpověděla na druhou výzkumnou otázku, tedy jakým způsobem jsou děleny služebnosti, zda je současné dělení poplatné této době a zda je odrazem historického vývoje. Potvrdila se mi hypotéza, že dělení služebností na pozemkové a osobní vychází z historického vývoje, leč i tak nelze toto dělení přeceňovat, když jej nelze chápat zcela dogmaticky. Za problém pak nepokládám absenci doslovného uvedení podkapitoly osobních služebností v zákoně, když v praxi nebude dané činit žádné problémy, jedná se podle mě spíše o systematickou nepřehlednost.

Problematický je ovšem termín pozemek, který občanský zákoník nijak pojmově nevymezuje, jak bylo v rámci práce demonstrováno například u vlastníkovy služebnosti, která je zněním zákona omezena na zatížení pouze pozemku, leč připustit je nezbytné zatížení i nikoliv pozemku, a naopak u vodních služebností zákonodárce pracuje s širším termínem nemovitá věc.

Samostatně byla řešena otázka služebností, které v sobě spojují prvky jak pozemkových, tak osobních služebností. Současný občanský zákoník, respektive i předchozí úprava, nepravidelné služebnosti neupravuje, a zákonná ustanovení tak neodpovídají faktickému právnímu stavu. V části věnované legálním věcným břemenům je poukázáno i na potřebu subsidiárního užití soukromoprávní úpravy k úpravě právě té veřejnoprávní. Dovolím si shrnout, že služebnosti ve své reálné podobě mají spíše podobu jednotlivých oprávnění, které byly vzhledem k určitým podobnostem zařazeny pod zastřešující pojem a až moderní doba pro ně stanovila obecné normy.

Cílem třetí výzkumné otázky bylo zodpovědět, zda lze zřídit služebnost jen k pozemku a osobě, respektive co vše může být předmětem služebnosti. Uvedené je spojeno s nastíněnou problematikou v rámci první hypotézy, a to vymezením věci jako takové, neboť na základě výkladu je možné zhodnotit, že předmětem služebnosti může být jakákoliv věc a tuto kategorii „věci“ pak zákonodárce omezuje, byť ne vždy zcela logicky ve sféře jednotlivých ustanovení například na pozemek, lesní pozemek, nemovitou věc. Bohužel rozsah

disertační práce, respektive snaha neodklonit se zcela od tématu práce, neposkytla široké možnosti v rámci výkladu pojmu „věci“, které by samotné bylo zajímavým tématem pro sepsání práce nemalého rozsahu, a tak jsem se stručně zaměřila na jednotlivé spíše pro služebnosti zajímavé věci, jako věc hromadná, movitá věc, genericky určená věc atd.

Původně jsem také vycházela z premisy, že služebnost lze zřídit i k cennému papíru, když jsem vycházela z toho, že cenný papír je v kontextu občanského zákoníku movitou věcí. V tomto směru jsem dospěla k závěru, že je nezbytné odlišit dvě roviny nazírání na tento problém, prvně samotnou inkorporaci práva odpovídající služebnosti do cenného papíru, které je z povahy služebnosti jako absolutního práva vyloučeno a zadruhé prosté zřízení služebnosti k cennému papíru například v podobě práva poživacího, kdy bude zřízena osobní služebnost a oprávněná osoba bude nabývat požitky plynoucí z cenného papíru, obdobně jako u pohledávky. U výjimky v podobě zemědělského skladního listu, který inkorporuje vlastnické a zástavní právo k zemědělským komoditám umístěným v zemědělském veřejném skladu, si lze představit i inkorporaci práva v podobě služebnosti, leč ze zákona vyplývá omezenost pouze na právo vlastnické a zástavní a je zřejmá kogentnost dotyčného ustanovení zákona. Osobně si dovedu představit věcně-právní cenné papíry včetně jejich použitelnosti v praxi, kdy například u zaknihovaných cenných papírů by se musela v rámci systému evidence pouze dořešit formální stránka věci, ale pokud jsou zákonem dané mantinely v podobě zákazu inkorporace absolutního práva, jedná se jen o holou představu a spekulaci.

Lze shrnout, že služebnost je možné zřídit nikoliv jen k pozemku nebo osobě a pojetí předmětu služebnosti je tak mnohem širší, než by se mohlo na první pohled jevit.

Další výzkumná otázka se zaměřila na způsoby, jakými vznikají a zanikají služebnosti v české právní úpravě. Této problematice jsou věnovány dvě samostatné obsáhlé kapitoly. Jak jsem již nastínila ve své hypotéze, zákonný rámec pro způsoby vzniku služebností je dán uzavřeným výčtem, mohlo by se tak jevit, že odpovídající ustanovení je ustanovením kogentním, leč jak jsem i dovodila, tento názor by byl s ohledem na úpravu vlastnickovy služebnosti mylný, neboť při přípuštění kogentnosti by paradoxně nebylo možné vlastnickovu služebnost ani zřídit. Nejspíše jediným realizovatelným způsobem vzniku této služebnosti je tak jednostranné prohlášení vlastníka.

Úmysl zákonodárce umožnit zřízení služebnosti k vlastní věci lze kvitovat, neboť jednotlivcům je umožněno upravit si do budoucna právní poměry týkající se jejich vlastnictví; na druhou stranu nevýhoda spočívá v případném cenovém zohlednění tohoto omezení za záměrem prodat pozemek. Do budoucna by bylo žádoucí, aby bylo najisto postaveno, nejlépe formou právní normy, jakým způsobem je možné vlastníkovu služebnost zřídit a tento způsob vzniku služebnosti zahrnout i do obecného ustanovení týkajícího se jednotlivých způsobů nabytí služebnosti, aby byla úprava pro její adresáty srozumitelná, a reagovala tak na jiné ustanovení zákona. Možným řešením by bylo i vztáhnutí pod jiný upravený typ způsobu nabytí (případně jeho rozšíření), jako je tomu u zřízení služebnosti dovětkem a dědickou smlouvou, které jsou také novinkou v úpravě občanského zákoníku a vztaženy jsou pod pořizování pro případ smrti.

U zániku služebností nedošlo k rozsáhlejší změnám, když v širokém rozsahu bude poplatná i starší judikatura. Ač samotný zákon výslovně nedělí služebnosti na pozemkové a osobní, toto dělení se promítá do oblasti zániku služebností, když smrtí oprávněného, na rozdíl od osobní služebnosti, služebnost pozemková nezaniká. Na zánik služebnosti je nutné vztáhnout i obecná ustanovení o zániku závazků, ač se jejich úprava týká relativních práv, ale jejich aplikaci, ač ne v celém rozsahu, předpokládala už důvodová zpráva k občanskému zákoníku.

V rámci hypotézy jsem spekulovala nad zákonnými věcnými břemeny zřízenými před rokem 2006, které se nezapisovaly do katastru nemovitostí a měly při převodu či přechodu podniku přejít na jeho právního nástupce a domnívala jsem se, že takto zřízená věcná břemena není možné nyní zapsat do katastru nemovitostí, když soukromé podniky nemají žádné zákonné donucovací prostředky pro uzavření smluv o zřízení služebnosti se současnými vlastníky. Tato úvaha byla nejspíše lichá, když i současný zákon v § 1302 odst. 2 OZ preferuje trvání služebnosti sloužící nějakému závodu pro případ jeho převodu nebo přechodu nebo jeho samostatné části provozované jako samostatný závod a například vodní zákon u věcných břemen nezapisovaných do katastru nemovitostí vychází z toho, že se jedná o zákonná věcná břemena.

Na pátou výzkumnou otázku cílí primárně kapitola na téma ochrany služebností, ale zároveň jsou jednotlivé praktické dopady zákonné úpravy popsány v celé disertační práci. Je zcela nesporné, že judikatura, i přes rozsáhlejší úpravu předmětného institutu v zákoně, má nezastupitelnou roli pro výklad práva

a jeho uplatnění. Soudy při řešení sporů, vyplývajících z právních poměrů na poli právního institutu služebností, čerpají z rozsáhlého množství judikatury už z doby Československé republiky, kdy byla účinná úprava obecného zákoníku občanského a která je ve značném rozsahu stále využitelná i v současné době; o to více, že občanský zákoník čerpá a navazuje např. na terminologii z dob účinnosti obecného zákoníku občanského (např. vykupitelnost).

V průběhu studia jsem absolvovala stáž na Okresním soudu Plzeň-město, kde jsem dostala k dispozici padesát čtyři spisů, které se týkaly služebností a drtivá většina sporů byla vedena z důvodu práva na zřízení služebnosti cesty a stezky, vydržení práva cesty a stezky a zřízení nezbytné cesty ve formě služebnosti a s tím spojeným nárokem na náhradu nákladů za zřízení, či na zachování a opravu služebné věci. Téměř polovina žalobních návrhů obsahovala určité formální a obsahové vady, které byly následně zhojeny výzvou ze strany soudu; na možné formální vady žalobních návrhů bylo poukázáno i v rámci práce. Další zajímavostí bylo, že až na čtyři soudní spory byly všechny skončeny buď soudním smírem, nebo zpětvzetím jedné ze stran, a to většinou v reakci na předestření právního názoru soudu a dostupné judikatury k dané věci.

Ač tedy hraje starší judikatura významnou roli při výkladu práva, nemůže reagovat na všechny otázky, vzniklé právní poměry a nově zavedené pojmy, které bude nutné do budoucna vymezit soudním výkladem (např. slušné odbytné, místní zvyklost). Občanský zákoník nově primárně ukládá povinnost vynaložení nákladů na zachování a opravu služebné věci k tíži oprávněného s tím, že užívá-li předmět služebnosti i jeho vlastník, musí poměrně přispívat. I když se zdá, že cílem zákonodárce je v tomto směru předcházet sporům, lze doporučit mnohem určitější a přesnější vymezení povinnosti hrazení a přispívání na náklady na zachování a opravu věci, neboť posouzení pojmů jako poměr užívání a poměrně přispívat může být každým vykládáno zcela odlišně a ani ze strany soudu se není možné spoléhat na to, že do rozhodování nevstoupí určité subjektivní hledisko soudce na danou problematiku.

V práci je poukázáno i na různé výjimky, jako je tomu například u úpravy práv k prostoru pod povrchem, neboť ta je koncipována jako nepřenositelná na jiný pozemek nebo odlišnou osobu a zahrnuje možnost zřízení věcného práva jako dědičného a zcizitelného k tomuto prostoru, čímž se vymyká podstatě služebností. Koncepce této výjimky bude primárně poplatná u veřejnoprávních služebností a u služebností inženýrských sítí.

V práci je významná i komparace se zahraničními úpravami, které například v oblasti dělení služebností buď vykazují značnou podobnost s českou právní úpravou, nebo naopak vykazují jisté prvky odlišnosti (srov. např. francouzský a italský občanský zákoník), když služebnosti dělí na hlavní kategorii pozemkových služebností, zbytkovou kategorii jiných než pozemkových služebností (termínově osobních služebností) a obsahují právě i nepravidelné, tzv. nutné, či zákonné služebnosti (příp. vznikající z veřejné moci), a to přímo v rámci výslovného znění zákona.

Práva, která lze označit za osobní služebnosti, nejsou z pozice současného italského práva pojímána jako služebnosti, ale jako samostatná specifická práva nepodřazená pod termín služebnosti – vychází tak ze staršího a klasického římskoprávního pojetí. Francouzské právo zahrnuje primárně pozemkové služebnosti a termínově jej rozšiřují další práva u nás chápána jako práva sousedská a nelze přímo hovořit o nějaké pojmové blízkosti s osobními služebnostmi tak, jak byly pojímány v justiniánské době. Naopak německé právo zná pojem osobních služebností (navíc jej i definuje), ač tedy opět poněkud modifikovaný, když samostatně odlišuje poživací právo a omezené osobní služebnosti. Německé právo si navíc zakládá na častém definování jednotlivých typů služebností a kategorizaci, ale naopak obecně nedefinuje například poživací právo. Belgické právo pojem osobních služebností vůbec nezná.

Přístup k služebnostem a právům podobným je tak v jednotlivých právních řádech zcela odlišný. Moderním právním řádům je vlastní spíše obecné definování služebností, jednou z výjimek je například rakouský občanský zákoník, který setrvává na definování jednotlivých typů služebností, vycházejí z určitého výčtového systému uvedeného v rámci justiniánských Digest, a na jehož tradici navazuje právě i současná česká právní úprava. V práci uvedené zahraniční úpravy týkající se dělení služebností, respektive služebností jako takových, nastínily odlišné tendence v jejich vymezení, které jsou většinou odrazem právě historického vývoje, společenských potřeb v oblasti soukromoprávních vztahů a reakcí na vznikající problémy v této oblasti.

Není možné tak zhodnotit, která zahraniční úprava je „nejlepší“, když vždy odráží a reguluje konkrétní faktický právní stav daný konkrétním státem a jeho právním vývojem, jenž se odráží i v obsahové stránce služebností, která je mu přizpůsobována. I tak je podobnost mezi jednotlivými právními řády zcela nesporná a primárně se liší v oblasti definování, ať už jednotlivých typů

služebností, nebo služebností obecně a alespoň v základních rysech přetrvává i bipartice služebností podle justiniánského práva.

Prací se prolíná i římskoprávní pojetí služebností, které je bezpochyby znatelným inspiračním zdrojem všech zmíněných občanských zákoníků. České právo samozřejmě nepřevzalo doslovné znění římskoprávního pojetí služebností, ale přizpůsobilo jej moderní společnosti a primárně staví na tehdy platných zásadách. Právě zásady, kterými se služebnosti řídí, nabývají významu díky své komplexnosti, když postihují celou řadu aspektů existence služebností a jsou významným ukazatelem podstaty a charakteru služebností.

Přínos disertační práce spatřuji především v teoretické rovině, byť stranou nezůstalo ani praktické využití institutu služebnosti. V teoretické oblasti pokládám za důležité snahu vymezit jednotlivé pojmy, které jsou s daným institutem spojeny a které jsou většinou odborných publikací buď zcela opomíjeny, nebo vymezeny pouze povrchově. Těžiště praktického dopadu disertační práce pak tkví v odkazech na judikaturu, včetně jejího vývoje, která je stále zcela relevantním podkladem nejen pro řešení sporů u daného tématu.

Ač nebylo cílem disertační práce uchopit komplexně úpravu právního institutu služebností, když práce se samostatně nevěnuje jednotlivým v zákoně pojmenovaným typům služebností, byla provedena analýza hledisek nutných k vymezení nejen samotného pojmu, ale i částečná teritoriální a historická komparace tohoto institutu v obecné rovině.

Nesporná je pak demonstrace potřeby a aktuálnosti právního institutu služebností v praxi, jak vyplývá i z četných argumentů předkládaných v rámci práce, a to i přes starobylý původ předmětného právního institutu; nebo spíše i právě pro to, když zákonodárce může při přípravě legislativy zohlednit předchozí zkušenosti s tímto institutem. V obdobném slova smyslu jsou obsahem práce i exkurze do zahraničních úprav, které byly inspiračním zdrojem při sepisování současného občanského zákoníku a předestírají odlišnosti, které mohou i do budoucna cílit na řešení problematických aspektů, které nejsou v našem právním řádu buď zcela či dostatečně řešeny, či je jejich řešení, byť vychází z inspirace, právě oním zahraničním zdrojem, uchopeno odlišně.

Právní institut služebností i přes svůj původ pokládám za zcela aktuální, potřebný a bezesporu významný pro praktické využití v životních situacích, do kterých se jednotlivé strany dostávají při uplatňování nejen vlastnických práv. Tento postulát dokládá i zřetelná snaha o oproštění se a odsunutí do pozadí pojetí

věcných práv v předešlých právních úpravách, v kterých byl institut služebnosti nahrazen pojmem věcných břemen a na ta bylo pohlíženo veskrze jako na pozůstatek minulosti nepotřebným pro tehdejší společenské klima.



## RESUMÉ V ČESKÉM JAZYCE

Tématem disertační práce je právní institut služebností. Stěžejním obsahem práce je obecné vymezení služebností podle současné právní úpravy. Práce nepojednává o jednotlivých v zákoně uvedených pozemkových a osobních služebnostech.

Práce je rozdělena do sedmi hlavních kapitol, kdy po úvodním vymezení se práce zabývá pojmem služebností, který je popsán i z historického pohledu, tedy jeho vývoje a je uveden i stručný exkurz do zahraničních úprav. V rámci této kapitoly je zkoumána i oblast vlastníkovy služebností, obsah, rozsah a předmět služebností a značná pozornost je věnována dělení služebností, kdy předmětná podkapitola obsahuje i popis dělení služebností v právních řádech, které byly inspiračními zdroji současné právní úpravy, včetně římskoprávního pojetí. Třetí kapitola je zaměřena na ochranu služebností, a to co v nejširším měřítku, tj. jsou popsány všechny možné způsoby ochrany, které jsou zákonem k dispozici, procesní stránka uplatňování jednotlivých nároků vyplývajících ze služebností včetně formální podoby návrhů a citováno je značné množství rozhodnutí soudů.

Navazující část práce pojednává o vzniku služebností, respektive jejich vzniku, zřízení a nabytí. Jednotlivé podkapitoly jsou zaměřeny na v zákoně uvedené způsoby vzniku služebností, které jsou srovnávány i s předchozími právními úpravami a je vedena polemika, zda je výčet způsobů nabytí taxativní, či nikoliv. Širší pohled je pak poskytnut na problematiku lesních služebností a jejich vývoj. Úhradu nákladů na zachování a opravu služebné věci, míru služebnosti, zákaz přenesení služebnosti a konkurenci služebností upravuje pátá kapitola nazvaná právní poměry ze služebností. V této kapitole jsou například rozebírány jednotlivé pojmy jako vykupitelnost, míra služebnosti a slušné odbytné, které je řešeno i v šesté kapitole zaměřené na zánik služebností. V závěru práce je pak shrnut její přínos a je reagováno na v úvodu vymezené výzkumné otázky a hypotézy.

## RESUMÉ V ANGLICKÉM JAZYCE

The topic of the dissertation is the legal institute of servitude. The thesis aims to provide a general definition of servitudes according to the current legislation. It does not deal with individual land and personal servitudes specified in the law.

The thesis is divided into seven main chapters, where after the initial definition of the scope of the thesis, it deals with the concept of servitude, which is described from a historical perspective, i.e., its development, and is complemented with a brief look at legislation abroad. This chapter also examines the issues of owner's servitude and the content, scope and subject of servitude while considerable attention is paid to the division of servitudes, where the respective subchapter also contains a description of the division of servitudes in legal systems that served as inspiration for the current applicable legislation, including the Roman law. The third chapter focuses on the protection of servitudes as broadly as possible, i.e., it describes all possible methods of protection available under the law, the procedural aspects of the application of individual claims arising from servitudes, including the formal form of petitions, and cites numerous judicature.

The subsequent part of the thesis deals with the formation of servitudes – their origin, establishment and acquisition. The individual subchapters are focused on the methods of formation of servitudes provided by law, which are then compared with former legal regulations, and also address the controversy as to whether the list of methods of acquisition of servitudes is enumerative or not. A broader view is then provided regarding the issue of forest servitudes and their development. Reimbursement of the cost of maintaining and repairing a servitude subject, the degree of servitude, prohibition on transfer of servitude and competition for servitude is elaborated in the fifth chapter titled Legal Relations of Servitudes. This chapter deals with individual concepts such as redemption, degree of servitude and fair lump-sum payment, which is also addressed in the sixth chapter focused on the termination of servitude. In conclusion, the thesis offers a summary of the contribution of servitude and answers to research questions and hypotheses laid out in the introduction.

## RESUMÉ V NĚMECKÉM JAZYCE

Das Thema der Dissertation ist das Rechtsinstitut der Dienstbarkeiten. Der Hauptinhalt der Arbeit ist die allgemeine Definition von Dienstbarkeiten nach der aktuellen rechtlichen Regelung. Die Arbeit befasst sich nicht mit einzelnen im Gesetz aufgeführten Grund- und Personaldienstbarkeiten.

Die Arbeit gliedert sich in sieben Hauptkapitel, wobei nach einer einleitenden Definition auf den Begriff der Dienstbarkeit eingegangen wird, der auch aus historischer Sicht, d.h. in seiner Entwicklung, beschrieben wird, und ein kurzer Exkurs zu ausländischen Regelungen erfolgt. In diesem Kapitel werden auch der Bereich des Eigentümers der Dienstbarkeit, der Inhalt, der Umfang und der Gegenstand der Dienstbarkeit untersucht, und es wird der Aufteilung der Dienstbarkeit große Aufmerksamkeit gewidmet, wobei das betreffende Unterkapitel eine Beschreibung der Aufteilung der Dienstbarkeiten in den Rechtsordnungen enthält, die als Inspirationsquelle für die aktuelle rechtliche Regelung dienen, einschließlich der Auffassung des römischen Rechts. Das dritte Kapitel befasst sich mit dem Schutz von Dienstbarkeiten im weitesten Sinne, d.h. es werden alle gesetzlich möglichen Schutzmöglichkeiten beschrieben, der verfahrensrechtliche Aspekt der Geltendmachung einzelner Ansprüche aus Dienstbarkeiten, einschließlich der Form der Anträge, und es werden zahlreiche Gerichtsentscheidungen zitiert.

Der anschließende Teil der Arbeit befasst sich mit der Begründung von Dienstbarkeiten bzw. deren Entstehung, Errichtung und Erwerb. Die einzelnen Unterkapitel befassen sich mit den im Gesetz aufgeführten Arten der Begründung von Dienstbarkeiten, die auch mit den früheren Rechtsvorschriften verglichen werden, wobei eine Polemik geführt wird, ob die Liste der Erwerbsarten taxativ ist oder nicht. Anschließend wird eine umfassendere Ansicht über die Problematik der Walddienstbarkeiten und ihre Entwicklung gegeben. Die Zahlung der Kosten für die Erhaltung und Instandsetzung der dienenden Sache, der Umfang der Dienstbarkeit, das Verbot der Übertragung der Dienstbarkeit und der Wettbewerb der Dienstbarkeiten werden in Kapitel 5 genannt als Rechtsverhältnisse aus Dienstbarkeiten behandelt. In diesem Kapitel werden zum Beispiel verschiedene Begriffe wie Ablösbarkeit, Maß der Dienstbarkeit und gerechte Abfindung erörtert, die auch in Kapitel 6 behandelt werden, das sich mit dem Erlöschen von Dienstbarkeiten befasst. Die Arbeit schließt mit einer Zusammenfassung ihres

Beitrags und der Beantwortung der in der Einleitung genannten Forschungsfragen und Hypothesen.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### Odborné publikace

- Barešová, Eva. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. Praha: C. H. Beck, 2002. xxxv, 707 s. ISBN 80-7179-625-5
- Bezouška, Petr. *Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku: komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. xi, 735 stran. ISBN 978-80-7552-090-6
- BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občanský zákoník. Komentář. 1.* Praha: Panorama, 1987. 746 s
- BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z. 4. aktualiz. vyd.* Praha: Linde, 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4
- ČÁDA, František. *Povšechné právní dějiny československé. Díl 1, Od dob nejstarších do doby husitské*. Vydání 1. Brno: Československý akademický spolek Právník, 1947. xx, 170 s.
- ČEŠKA, Zdeněk, et al. *Občanský zákoník: komentář. Díl 1, Zásady, § 1 až 221*. Praha: Panorama, 1987. 746 s.
- DARWIN, Charles. *O vzniku druhů přirozeným výběrem čili zachováním vhodných odrůd v boji o život*. Překlad F. Klapálek. Praha: Kober, 1914. 387 s.
- DVOŘÁK, Jan et al. *Občanské právo hmotné. Díl třetí, Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 225 s. ISBN 978-80-7478-325-8
- ELIÁŠ, Karel et al. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2
- ELIÁŠ, Karel et al. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. 1. svazek, § 1-487*. Praha: Linde, 2008. 1391 s. ISBN 978-80-7201-687-7

- Eliáš, Karel, Jindřich PSUTKA. *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. 69 s. ISBN 978-80-7201-893-2
- Fiala, Josef, Milan Holub a Jaroslav Bičovský. *Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou*. 9. dopl. vyd. Praha: Linde, 2002. 831 s. ISBN 80-7201-336-X
- FIALA, Josef et al. *Občanské právo hmotné*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. 650 s. ISBN 978-80-7380-228-8
- FIALA, Josef et al. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. 2 sv. Kodex. ISBN 978-80-7357-395-9
- FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E. Purkyně, 1989. 151 s. Spisy právnické fak. Univ. J. E. Purkyně v Brně; sv. 78. ISBN 80-210-0064-3
- FLODR, Miroslav. *Právní kniha města Brna z poloviny 14. století*. Brno: Archiv města Brna, 1990-1993. 3 svazky. ISBN 80-7029-041-2
- FRIČ, Jan. *Výtah z přednášek o lesnické politice*. V Praze: Spolek posluchačů zemědělského a lesního inženýrství, [1946]. 87 s.
- FRIČ, Jan. *Vývoj lesního vlastnictví do války 30-leté*. Písek: [s.n.], 1933. 28 s.
- GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 6., aktualiz. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. 310 s. ISBN 978-80-7380-454-1
- HANÁK, Jakub, Kristýna KUHROVÁ, a Jan SEDLÁČEK. *Oceňování služebnosti: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. xiv, 161 s. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-628-1
- HENDRYCH, Dušan et al. *Právníký slovník*. V Praze: C. H. Beck, 2009. xxii, 1459 s. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1
- HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. oprav. vyd. V Praze: Nakladatelství J. Otto, 1910. 1248 s.
- HOLLÄNDER, Pavel. *Filosofie práva*. 2., rozš. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. 421 s. ISBN 978-80-7380-366-7

- HOLUB, Milan et al. *Občanský zákoník: komentář. Svazek 1, §1-487*. Praha: Linde, 2002. 734 s. ISBN 80-7201-328-9
- HORNA, František, Josef MINISTR a Josef DAŇHA. *Komentář lesních zákonů a nařízení platných na celém území Československé republiky*. V Praze: Nákladem Právnického knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1937. XVI, 944 s., sv. 38.
- HURDÍK, Jan et al. *Občanské právo hmotné: obecná část: absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2018. 302 s. ISBN 978-80-7380-718-4
- JEHLIČKA, Oldřich et al. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2004. 1416 s. Beckova edice komentované zákony. ISBN 80-7179-881-9
- JIREČEK, Josef, ed. *Codex juris bohemic. Tomi IV. Pars III, Monumenta juris municipalis. Sectio I., exhibens Mag. Briccii a Liczko Jus municipale pragensis*. Pragae, 1880. 455 s.
- JIREČEK, Josef. *Práva městská království českého a markrabství moravského spolu s krátkou jich summou od Pavla Krystyna z Koldína*. 5. vyd. Praha: [s.n.], 1876. 511 s.
- KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. xx, 344 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2
- KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. Vyd. 2., dopl. a přeprac., v nakl. C.H. Beck. Praha: C. H. Beck, 1995. xxii, 386 s. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1
- KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. xxiv, 478 stran. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0
- KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2015. 255 s. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3
- KNAPP, Viktor et al. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl 1., Obecná část. Díl 2., Věcná práva*. Praha: Codex, 1997. 349 s. ISBN 80-901683-1-0
- KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. Praha: C. H. Beck, 1995. 247 s. Právnické učebnice. ISBN 80-7179-028-1

- KRÁLÍK, Michal. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku: uplatňování nároků a rozhodování o nich: procesní a hmotněprávní souvislosti*. 2., podstatně dopl. a rozš. vyd. Praha: Leges, 2014. 527 s. Praktik. ISBN 978-80-87576-96-0
- LAVICKÝ, Petr et al. *Občanský zákoník I: obecná část (§ 1-654): komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014. xx, 2380 s. ISBN 978-80-7400-529-9
- LISKO, Aleš. *České věcné břemeno ve srovnání s rakouskou služebností* [rukopis]. Brno, 2003
- MAREK, Radan. *Cenné papíry v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. xxx, 431 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-466-7
- MAYR-HARTING, Robert et al. *Soustava občanského práva. Kniha druhá, Práva věcná*. V Brně: Nakladatelství Barvič & Novotný, 1924. xi, 260 s. Sběrka spisů právnických a národohospodářských; sv. 8.
- PETR, Bohuslav. *Vydržení v českém právu*. V Praze: C. H. Beck, 2006. xiv, 241 s. ISBN 80-7179-546-1
- PETROV, Jan et al. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2017. lxii, 3053 stran. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1
- PUŽMAN, Josef. *Právní nároky a jejich uplatňování*. 2.. Praha: Orbis, 1965. 392 s.
- RANDA, Antonín a Jiří SPÁČIL, ed. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém; Právo vlastnické v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008. xxviii, 188, xx, 340 s. Klasická právníká díla. ISBN 978-80-7357-389-8
- ROUČEK, František et al. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý, (§§ 285 až 530.)*. Reprint původního vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 970 s. Komentáře velkých zákonů československých; sv. 1. ISBN 80-85963-64-7
- SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. 304 s. ISBN 978-80-87284-65-0



- SOMMER, Otakar a Jiří SPÁČIL, ed. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II., Právo majetkové. 2., nezměn. vyd.* Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. 356 s. Klasická právnícká díla. ISBN 978-80-7357-616-5
- SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář.* V Praze: C.H. Beck, 2013. xv, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5
- SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku.* Praha: C.H. Beck, 2005. xii, 253 s. ISBN 80-7179-385-X
- SPÁČIL, Jiří, ed. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen: (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku).* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. 555 s. Judikatura. Přehledy judikatury; sv. 84. ISBN 978-80-7357-926-5
- SPÁČIL, Jiří et al. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku.* Praha: Leges, 2015. 304 stran. Praktik. ISBN 978-80-7502-073-4
- SPÁČIL, Jiří et al. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku.* V Praze: C. H. Beck, 2018. xxix, 301 s. Academia iuris. ISBN 978-80-7400-711-8
- SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku.* V Praze: C. H. Beck, 2006. viii, 94 s. ISBN 80-7179-524-0
- SVOBODA, Emil. *Osnova přednášek o věcných právech k věci cizí.* V Bratislavě: nákladem Spolku československých právníků „Všehrd“, 1925. 177 s.
- ŠEJDL, Jan. *Služebnosti a jejich vybrané terminologické změny v justiniánských Digestech.* Praha: Leges, 2016. strany 143-154. ISBN 978-80-7502-183-0
- ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III, (§ 976-1474).* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. xxviii, 1298 s. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-369-2
- ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanské právo hmotné. 5., jubilejní aktualizované vyd.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. sv. ISBN 978-80-7357-466-6
- ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník. Komentář. II. vyd.* Praha: Beck, 2009, 2471 s. ISBN 978-80-7400-108-6
- ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-547-4

- ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK et al. *Občanské právo hmotné. I. díl. 5. vydání.*  
Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, 436 s. ISBN 978-80-7552-187-3
- TILSCH, Emanuel. *Služebnosti.* [Praha]: Všeherd, 1911. 40 s.
- TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem.* Praha: Leges,  
2010. 135 s. Praktik. ISBN 978-80-87212-37-0
- TRYZNA, Jan. *Právní principy a právní argumentace: k vlivu právních principů  
na právní argumentaci při aplikaci práva.* Praha: Auditorium,  
2010. 332 s. Studie. ISBN 978-80-87284-01-8
- VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského, Díl I.* [Praha]:  
J. Vančura, 1923. 255 s.
- WINTR, Jan. *Říše principů: obecné a odvětvové principy současného českého  
práva.* Praha: Karolinum, 2006. 278 s. ISBN 80-246-1246-1

#### **Časopisecká literatura, příspěvky do sborníků, odborné práce**

- CEMPÍREK, Martin. *Vývoj lesního zákonodárství s akcentem na zákon lesní  
z roku 1852.* Brno, 2012. Rigorózní práce. Masarykova univerzita, Právnická  
fakulta
- CEPL, Vojtěch. Problémy věcných břemen de lege ferenda, *Právník*, 1988, ročník  
127, č. 8/9. ISSN 0231-6625
- FLORA, Martin. *Sdružování vlastníků lesů.* Pracovní metodika pro privátní  
poradce v lesnictví. Brandýs nad Labem: Ústav pro hospodářskou úpravu lesů  
Brandýs nad Labem, 2007
- FLORA, Martin. Základní principy lesního práva v sousedních zemích. *Lesnická  
práce.* 1999, roč. 78, č. 5. ISSN 0322-9254
- GVARDOVÁ, Kateřina. *Služebnost stezky, průhonu a cesty v proměnách věků.*  
Plzeň, 2016. Bakalářská práce. Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta  
právníká.
- HANDRLICA, Jakub. Nová úprava věcných břemen zřízených v souvislosti  
s provozem podniku v občanském zákoníku. *Obchodní právo.* 2006, roč. 15,  
č. 10. ISSN 1210-8278
- KŘEČEK, Stanislav. Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku.  
*Bulletin advokacie.* 2008, č. 9. ISSN 1210-6348

- LEBEDOVÁ, Anna. Inženýrské sítě jako věc v právním smyslu. *Soukromé právo*. 2017, roč. 5, č. 12. ISSN 2533-4239
- PAVLÍK, Miroslav. Inženýrské sítě a liniové stavby. *Soukromé právo*. 2017, roč. 5, č. 1. ISSN 2533-4239
- CHADT-ŠEVĚTÍNSKÝ, Jan Evangelista, ed. *Lesní svobody (služebnosti): příspěvek k dějinám lesů a lesnictví*. Písek: J. V. Rozmara, 1909. 6 s.
- KÜHN, Zdeněk. Význam proměny soudcovské ideologie aplikace práva ve světle ústavní judikatury let 1993–2003. *Právní rozhledy*. 2004, č. 4. ISSN 1210-6410
- ROUČEK, František. Vlastníková služebnost. (1. část). *Právník*. 1925, roč. LXIV, sešit VII. ISSN 2533-4239
- ROUČEK, František. Vlastníková služebnost. (2. část). *Právník*. 1925, roč. LXIV, sešit VIII. ISSN 2533-4239
- RYDLOVÁ, Nina. Věcná břemena jako věcné právo k věci cizí dle návrhu nového Občanského zákoníku a italského Code Civile – komparace. *Obchodní právo*. 2009, č. 11. ISSN 1210-8278
- SPÁČIL, Jiří. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2006, č. 3. ISSN 1210-6410
- SPÁČIL, Jiří. Žaloby týkající se věcných břemen. *Bulletin advokacie*. 2006, č. 4. ISSN 1210-6348
- ŠTRAUS, J. Věcná břemena a veřejnoprávní omezení. *Právní rozhledy*. 2006, č. 6. ISSN 1210-6410
- THÖNDEL, Alexandr. Služebnosti: Vybrané aspekty starého právního institutu. *Právník*, 2014, č. 10, roč. 153. ISSN 2533-4239
- TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2001. xii, 660 s. ISBN 80-7179-483-X
- ŠEJDL, Jan, Služebnosti a jejich (ne)proměny: In: *Dny práva - 2010: 4. ročník mezinárodní konference pořádané Právníckou fakultou Masarykovy univerzity: sborník příspěvků = Days of Law - 2010: the fourth year of the international conference held by Masaryk University, Faculty of Law: the conference proceedings*. Brno: Masarykova univerzita, 2010. Spisy Právnícké fakulty Masarykovy univerzity v Brně; svazek 378 = Acta Universitatis Brunensis Iuridica; No. 378 Řada teoretická. ISBN 978-80-210-5305-2

ŠEJDL, Jan. Římskoprávní kořeny služebností ve vědě a soudní praxi současnosti.  
In: VOJÁČEK, Ladislav, Pavel SALÁK a Jiří VALDHANS. *Dny práva 2013*. Brno: Masarykova univerzita, 2014, s. 253–291. IBSN 978-80-210-6814-8

ŠEJDL, Jan. *Rozdělení služebností dle práva římského*. 1). *Právněhistorické studie*. Karolinum, 2013, (43), s. 5–24. ISSN 0079-4929

*Vademekum českého lesníka*. Praha: J.V. Rozmara, 1917. 130, 2 s. Český lesník; dílo 3

Metodické doporučení 7.1. MVČR\_červen 2014, Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích

### **Zahraniční publikace**

ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Istituzioni di diritto romano*, Napoli, Jovene editore, 1994, 624 s. IBSN 978-8824305105

BAUR, Fritz. *Lehrbuch des Sachenrechts*. 15., neubearb. Aufl. München: C.H.Beck, 1989. 706 s. IBSN 3-406-34405-4

BERMANN, George A., ed. a Étienne PICARD, ed. *Introduction to French law*. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International, ©2008. xl, 486 s. IBSN 978-90-411-2466-1

BOCKEN, Hubert, ed. a Walter DE BONDT, ed. *Introduction to Belgian law*. Bruxelles: Bruylant, 2001. xxxiv, 464 s. IBSN 2-8027-1458-9

BONFANTE, Pietro. *Istituzioni di diritto romano*, Torino, G. Giapichelli, 1946, 631 s. IBSN 978-0543968579

BREHM, Wolfgang a Christian BERGER. *Sachenrecht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2000. XXVI, 553 s. Mohr Lehrbuch. IBSN 3-16-147389-2

BURDESE, Alberto. *Sulla refectio parietis nell'actio de servitute oneris ferendi*, in *Scritti in ricordo di Barbara Bonfiglio* [online]. Milano, Giuffrè, 2004

BYDLINSKI, Peter. *Grundzüge des Privatrechts: für Ausbildung und Wirtschaftspraxis*. 3. Aufl. Wien: Manzsche Verlags – und Universitätsbuchhandlung, 1997. xxxviii, 375 s. Manz Studienbücher. IBSN 3-214-14851-6

- DESGORCES, Richard. *Droit civil – Les biens*. Paris: Hachette livre, 2011. ISBN 978-2-01-140119-9
- GAUCH, Peter, ed., Hubert STÖCKLI, ed. a Daniela GMÜNDER PERRIG, ed. *ZGB: Schweizerisches Zivilgesetzbuch: Textausgabe unter Einschluss von ZPO, Nebenerlassen und Übereinkommen, mit Kontextverweisen und Anmerkungen*. 52. Auflage. Zürich: Schulthess, 2018. xl, 873, 158 s. ISBN 978-3-7255-7838-2
- GNIEWEK, Edward. *Prawo rzeczowe*. 12. wydanie zmienione i zaktualizowane. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck, 2018. xxvi, 367 s. Podręczniki Prawnicze. ISBN 978-83-8128-675-6
- GÜNZEL, Fritz, Brigitte GÜNZEL a Ulrich KLAPPROTH. *Bürgerliches Recht*. 16., überarb. und erg. Aufl. Herford: Maximilian-Verlag, 1990. 156 s. ISBN 3-7869-0262-3
- HUBER, Hans. *Jahrbuch des offectlichen rechts*. Mohr Siebeck, 1935
- JAKUBÁČ, Róbert, ed. *Judikátúra vo veciach vecných práv k cudzím veciam*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2014. 215 s. ISBN 978-80-8168-102-8
- KODEK, Georg E., ed. *ABGB: Praxiskommentar*. 4. Auflage. Wien: LexisNexis, 2012- . svazky. Kommentar. ISBN 978-3-7007-5175-5
- KOZIOL, Helmut a Rudolf WELSER. *Grundriss des bürgerlichen Rechts. Band I, Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht*. 15. Auflage. Wien: Manzsche Verlags-und Universitätsbuchhandlung, 2018. xxxv, 698 stran. Manzsche Kurzlehrbuch-Reihe. ISBN 978-3-214-14714-3
- MARMOR, Andrei. *Social conventions: from language to law*. Princeton, N.J.: Princeton University Press, 2009. Princeton monographs in philosophy.
- MEILLER, Éric. *La notion de servitude*. Paris: LGDJ Lextenso Éd., 2012. XVII, 644 s. Bibliothèque de droit privé; 533. ISBN 978-2-275-03811-7
- MÉMETEAU, Gérard. *Droit des biens*. Orléans: Editions Paradigme, 2009. ISBN 978-2-35020-3 (br.)
- MERLIN, Philippe Antoine. *Suite du rapport fait à l'Assemblée nationale au nom du Comité de féodalité, le 8 février 1790*. Paris, Baudoin, 1790

- PALANDT, Otto a Peter BASSENGE ed. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Nebengesetzen insbesondere mit Einführungsgesetz (Auszug) einschließlich Rom I-, Rom II- und Rom III- Verordnungen sowie Haager Unterhaltsprotokoll und EU-Erbrechtsverordnung, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (Auszug), Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz, BGB-Informationspflichten-Verordnung, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Versorgungsausgleichsgesetz, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz. 75., neubearbeitete Auflage.* München: Verlag C.H. Beck, 2016. xxxiv, 3212 s. Beck'sche Kurz-Kommentare; Band 7. ISBN 978-3-406-68000-7
- PASTORI, Franco. *Gli Istituti romanistici come storia e vita del diritto*, Bologna, Cisalpino, 1992, 726 s. ISBN 978-8820505226
- PIETRZYKOWSKI, Krysztof a et al. *Kodeks rodzinny i opiekuńczy, Komentarz.* C.H.Beck, Twarda, 2017, 1224 s. ISBN 9788325599546
- RADWAŃSKI, Zbigniew a et al. *System Prawa Prywatnego. Tom 11, Prawo rodzinne i opiekuńcze.* C.H.Beck, Twarda, 2014, 1080 s., ISBN 978-83-255-6240-3
- REBRO, Karol a Peter BLAHO. *Rímske právo.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2019. 414 s. ISBN 978-80-7380-782-5
- SCHULZE, Reiner, ed. et al. *Bürgerliches Gesetzbuch: kommentiertes Vertrags- und Prozessformularbuch.* 1. Aufl. Baden-Baden: Nomos, 2011. 2520 s. Gesetzesformulare. ISBN 978-3-8329-5731-5
- SOERGEL, H. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6. Sachenrecht (§§ 854–1296).* Zwölfte neubearbeitete Auflage. Stuttgart, Berlin, Köln: Verlag W. Kohlhammer, 1990, ISBN 978-3-17-015797-2
- WEBER, Max, Claus WITTICH, ed. a Guenther Roth ROTH, ed. *Economy and society: an outline of interpretive sociology. Volume two.* 1st print. Berkeley: University of California Press, 1978. lxiv, 1469 s. ISBN 0-520-03500-3

### **Soudní rozhodnutí**

Nález Ústavního soudu ze dne 20. 6. 1995, sp. zn. III. ÚS 17/95

Nález Ústavního soudu ze dne 11. 3. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 41/97

Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 104/04  
Nález Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04  
Nález Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2006, sp. zn. I. ÚS 66/03  
Nález Ústavního soudu ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 77/06  
Nález Ústavního soudu ze dne 12. 1. 2022, sp. zn. II.ÚS 1587/20  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 1920, sp. zn. R I 1030/20  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 4. 1921, sp. zn. R I 209/21  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 1926, sp. zn. RV I 1485/25  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 9. 1927, sp. zn. RV I 1373/27  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 1928, sp. zn. Rv II 748/27  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 1930, sp. zn. R II 299/29  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 9. 1930, sp. zn. Rv I 1176/30  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 1931, sp. zn. R I 613/31  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 1943 sp. zn. Rv I 1039/42  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 1996, sp. zn. 3 Cdon 277/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1097/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1338/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 2 Cdon 180/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdon 395/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1925/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdon 265/1996  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/98  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2145/1998  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1007/98  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 389/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1665/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 2. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1819/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2392/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 443/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1772/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2001, sp. zn. 22 Cdo 862/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2002, sp. zn. 30 Cdo 644/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 8. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2044/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1152/2001  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1417/2001  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1856/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 446/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 8. 2003, sp. zn. 21 Cdo 909/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1564/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 2. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3055/2012  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2239/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2004, sp. zn. 33 Odo 69/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 22 Cdo 555/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1577/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo1897/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2595/2005  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006



Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2008, sp. zn. 22 Cdo 442/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2008, sp. zn. 32 Cdo 4291/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1304/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 11. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3619/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1601/2006

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2009, sp. zn. 23 Cdo 3244/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 41/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2380/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4461/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1499/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5780/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2677/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 612/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1491/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1873/2020

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 508/2001

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 9. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1493/2001

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

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3320/2006

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2008, sp. zn. 28 Cdo 624/2006

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2009, sp. zn. 22 Cdo 844/2007

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2507/2011  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2014, sp. zn. 22 Cdo 4373/2013  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5235/2014  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1171/2016  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 480/2015  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4490/2016  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.10.2017, sp. zn. 30 Cdo 952/2017  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4852/2017  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2950/2019  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 8. 2004, sp. zn. 2Afs47/2004  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2004, sp. zn. 4As47/2003  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2004, sp. zn. 4 As 47/2003  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 2. 2010, č. j. 1 Afs 103/2009–232  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 5 A 31/99  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. Boh A 17036/35  
Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. Boh A 11082/34  
Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 11. 1993, sp. zn. 7 Cdo 63/92  
Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 3. 2000, sp. zn. 7 Cmo 237/2000  
Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. 6. 1995, sp. zn. 33 Ca 24/95  
Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Ca 110/98  
Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15. 1. 2008, sp. zn. 25 Co 733/2007

### **Právní předpisy (ASPI, beck-online)**

Císařský patent č. JGS Nr. 946/1811

Císařský patent č. 130 z roku 1853 ř. z., o vyvázání a výkupu služebností

Zákon č. 96/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách,  
ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrisace, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 177/1934 Sb., o plynárenských podnicích požívajících výhod, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., ve znění zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy

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

Zákon č. 328/1991 Sb. o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 591/1992 Sb. o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů

Usnesení č. 2/1993 Sb., předsednictva České národní rady a vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součást ústavního pořádku České republiky

Zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 2009/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 307/2000 Sb. o zemědělských skladních listech a zemědělských veřejných skladech a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 319/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

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

zákon č. 443/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 178/2005 Sb., o zrušení Fondu národního majetku České republiky a o působnosti Ministerstva financí při privatizaci majetku České republiky

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva

Zákonné opatření č. 297/1992 Sb., předsednictva Federálního shromáždění, kterým se doplňuje zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb. a zákona č. 509/1991 Sb

Tisk č. 844 Poslanecké sněmovny z roku 1937, vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník

Německý občanský zákoník z roku 1900

Švýcarský občanský zákoník z roku 1907

Italský občanský zákoník z roku 1942

Polský občanský zákoník z roku 1964

Zákon, kterým se vydává všeobecný zákoník občanský: návrh superrevisní komise. Díl II., Důvodová zpráva. Osnova občanského zákoníku z r. 1931. Díl II., Důvodová zpráva.

*Code civil*. [Paris]: Litec, [1987]. 1424 s.

Décrets des 4, 6, 7, 8 et 11 août 1789 Article

### **Online zdroje**

<https://www.zakonyprolidi.cz>

<https://www.beck-online.cz/>

<https://www.gutenberg.org>  
<https://www.obczan.cz>  
<https://digi.law.muni.cz>  
<https://www.pravniprostor.cz>  
<https://sbirka.nsoud.cz/sbirka>  
<http://site.ebrary.com/lib>  
<https://alex.onb.ac.at>  
<https://cs.wikisource.org>  
<http://isap.sejm.gov.pl/3&type=12&isNew=true>>  
<https://www.iucn.org>  
<http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/index.html#a80>  
<http://penelope.uchicago.edu/holland/index.html>  
<https://www.altalex.com/documents/codici-altalex>  
<https://www.legifrance.gouv.fr/codes>  
<http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html>  
<https://www.ilaw.cas.cz>  
<https://www.iucn.org>  
<https://www.obczan.cz/zakon/noz>  
<https://is.muni.cz>  
<https://www.law.muni.cz/sborniky>  
<https://karolinum.cz>  
<https://www.lesprace.cz/casopis-lesnicka-prace-archiv>  
<http://www.uhul.cz/poradenstvi/metodiky>  
<http://www.bulletin-advokacie.cz>

## SEZNAM PUBLIKOVANÝCH PRACÍ AUTORA

ADAMOVIÁ, K. KNOLL, V. VALEŠ, V. BALÍK, S. ČERNÝ, M. GVARDOVIÁ, K. HRDINA, A. JÁNOŠÍKOVÁ, P. JESTŘÍBKOVÁ, P. LOJEK, A. PODOLA, J. SALÁK, P. ULČOVÁ, S. *Pozapomenuté právní instituty*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2014, 143 s. ISBN: 978-80-7380-512-8

GVARDOVIÁ, K. Tradice. In: *Naděje právní vědy. Býkov 2013. Sborník z mezinárodního setkání mladých vědeckých pracovníků*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2017. s. 39-45. ISBN: 978-80-7380-702-3

GVARDOVIÁ, K. Osvojení dítěte registrovaným partnerem. *Rodinné listy*, 2018, roč. 7, č. 4, s. 6-14. ISSN: 1805-0824

GVARDOVIÁ, K. Služebnosti a jejich vybraná problematika v kontextu rodinných vztahů. *Právo a rodina*, 2019, roč. 21, č. 1, s. 13-18. ISSN: 1212-866X

HEŘMANOVÁ, K. Škoda způsobená radou nebo informací. In: *Recenzovaný sborník příspěvků vědecké interdisciplinární mezinárodní vědecké konference doktorandů a odborných asistentů QUAERE 2019, roč. IX*. Hradec Králové: Magnanimitas, 2019. s. 1183-1191. ISBN: 978-80-87952-30-6

HEŘMANOVÁ, K. Vybraná problematika práva nezbytné cesty. In: *Plzeňské dny právní vědy 2018, Aktuální otázky soukromého práva*. Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni, 2019. s. 66-79. ISBN: 978-80-261-0837-5

HEŘMANOVÁ, K. Principles of Real Estate Registration in Czech and English law. In: *Recenzovaný sborník příspěvků vědecké interdisciplinární mezinárodní vědecké konference doktorandů a odborných asistentů QUAERE 2020, roč. X*. Hradec Králové: Magnanimitas, 2020. s. 1432-1438. ISBN: 978-80-87952-32-0

HEŘMANOVÁ, K. Historické proměny institutu služebnosti stezky, průhonu a cesty. *Historia et theoria iuris*, 2020, roč. 12, č. 3, s. 64-74. ISSN: 1338-0753

HEŘMANOVÁ, K. Rozhodování o nákladech řízení o excindační žalobě v kontextu judikatury. *Právní rozhledy*, 2020, roč. 28, č. 7, s. 245-250. ISSN: 1210-6410

HEŘMANOVÁ, K. Problematika prevence v pracovním právu v kontextu prevence rizik. *Právní rozhledy*, 2021, roč. 29, č. 8, s. 295-299

#### **Konference, semináře, kolokvia s aktivní účastí**

GVARDOVÁ, K. *Tradice*. Plzeň, 2013.

GVARDOVÁ, K. *Nabývání vlastnického práva k plodům dle justiniánského práva, občanského zákoníku a nového občanského zákoníku*. Býkov, 2013.

GVARDOVÁ, K. *Když je cesta nezbytná*. Plzeň, 2015.

GVARDOVÁ, K. *Služebnost stezky, průhonu a cesty v době justiniánského práva*. Plzeň, 2015.

GVARDOVÁ, K. *Lesní služebnosti*. Plzeň, 2016.

GVARDOVÁ, K. *Právo na vodu*. Plzeň, 2017.

GVARDOVÁ, K. *Pozemní komunikace - samostatná věc, nebo součást pozemku?*. Plzeň, 2017.

GVARDOVÁ, K. *Okupace v římském právu jako nabývací institut*. Plzeň, 2017.

GVARDOVÁ, K. *Vybraná problematika práva nezbytné cesty*. Plzeň, 2018.

GVARDOVÁ, K. *Počátky antisionistických tendencí na území Sovětského svazu*. Plzeň, 2018.

HEŘMANOVÁ, K. *Opatrovník obchodní korporace a jeho právní postavení*. Plzeň, 2019.

HEŘMANOVÁ, K. *Škoda způsobená radou nebo informací*. Hradec Králové, 2019.

HEŘMANOVÁ, K. *Principles of Real Estate Registration in Czech and English law*. Hradec Králové, 2020.

HEŘMANOVÁ, K. *Historické přeměny institutu služebnosti cesty, stezky a průhonu*. Bratislava, 2020.

HEŘMANOVÁ, K. *Stěžejní zásady katastru nemovitostí v anglickém právu*. Plzeň, 2020.

#### **Organizace konference**

CVRČEK, F. KNOLL, V. GVARDOVÁ, K. *Elektronizace práva*. Plzeň, 30.11.2018 - 30.11.2018.



KNOLL, V. PSUTKA, J. HABLOVIČ, J. VNENK, V. HEŘMANOVÁ,  
K. Naděje právní vědy - Právní vědy v praxi 2019. Plzeň, 12.09.2019 -  
13.09.2019.

KNOLL, V. PSUTKA, J. HABLOVIČ, J. VNENK, V. HEŘMANOVÁ,  
K. VRBA, V. BURIÁNOVÁ, P. Naděje právní vědy. Právní věda v praxi  
2020. Plzeň, 27.11.2020 - 27.11.2020.