

Západočeská univerzita v Plzni
Fakulta právnická
Katedra občanského práva

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Pozemkové služebnosti

Zpracovala: Klára Štichová
Vedoucí diplomové práce: JUDr. Josef Pelech, Ph.D.

Plzeň 2024

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2023/2024

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Klára ŠTICHOVÁ**
Osobní číslo: **R19M0402P**
Studijní program: **M0421A220004 Právo a právní věda**
Téma práce: **Pozemkové služebnosti**
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

Zásady pro vypracování

Úvod

1. Vymezení institutu věcných břemen a pozemkových služebností
2. Historický vývoj institutu pozemkových služebností
3. Nabytí pozemkových služebností
4. Obsah pozemkových služebností
5. Druhy pozemkových služebností
6. Zánik pozemkových služebností

Závěr

Rozsah diplomové práce:
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:
viz příloha

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Josef Pelech, Ph.D.**
Katedra občanského práva

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2023**
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2024**



JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.
děkan



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 30. června 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci na téma „Pozemkové služebnosti“ zpracovala samostatně, na základě vlastních zjištění a s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v seznamu použitých zdrojů.

V Plzni, březen 2024

Klára Štichová

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala panu JUDr. Josefu Pelechovi, Ph.D., který byl vedoucím mé diplomové práce, za jeho cenné rady, odbornou asistenci při zpracování této diplomové práce a v neposlední řadě i za jeho čas.

OBSAH

ÚVOD	1
1 Vymezení institutu věcných břemen a pozemkových služebností.....	3
2 Historický vývoj pozemkových služebností.....	13
2.1 Vývoj právní úpravy v římském právu.....	13
2.2 Vývoj právní úpravy ve středověku	17
2.3 Všeobecný zákoník občanský ABGB	19
2.4 Střední kodex.....	22
2.5 Občanský zákoník č. 40/1964 a dílčí novelizace	24
3 Nabytí pozemkových služebností.....	26
3.1 Obecně o nabytí.....	26
3.2 Nabytí služebností smlouvou	28
3.3 Nabytí služebností porízením pro případ smrti	32
3.4 Vznik služebností na základě vydržení	33
3.5 Nabytí služebností rozhodnutím orgánu veřejné moci (soudním či správním rozhodnutím).....	34
3.6 Nabytí služebností ze zákona	37
4 Obsah pozemkových služebností	39
5 Jednotlivé druhy pozemkových služebností v občanském zákoníku	44
5.1 Obecné pojetí pozemkových služebností	44
5.2 Služebnost inženýrské sítě.....	45
5.3 Opora cizí stavby	49
5.4 Služebnost okapu.....	51
5.5 Právo na svod dešťové vody	53
5.6 Právo na vodu.....	54
5.7 Služebnost rozlivu	56
5.8 Služebnost stezky, průhonu a cesty.....	58
5.8.1 Služebnost stezky	58

5.8.2	Služebnost průhonu	59
5.8.3	Služebnost cesty	61
5.9	Právo pastvy	64
6	Zrušení a zánik pozemkových služebností.....	66
6.1	Zánik služebnosti dohodou.....	68
6.1.1	Vykoupením	69
6.2	Zánik služebnosti uplynutím doby	69
6.3	Zánik služebnosti trvalou změnou služebné věci	70
6.4	Zánik služebnosti při hrubém nepoměru	70
6.5	Promlčení	71
6.6	Rozhodnutím orgánu veřejné moci	73
6.7	Spojením vlastnictví panující a služebné věci.....	73
ZÁVĚR.....		74
Resumé		77
Key Words.....		77
Seznam použitých zdrojů		78

Seznam použitých zkratek

ABGB	všeobecný zákoník občanský z roku 1811 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
OZO	obecný zákoník občanský z roku 1811
ObčZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
střední kodex	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
ObčZ 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí
vodní zákon	zákon č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů
vyvlastňovací zákon	zákon č. 184/2006 Sb., zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě
nový stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (nový)
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

ÚVOD

Diplomová práce je zaměřena na soukromoprávní institut pozemkových služebností, se kterým se setkáváme v běžné praxi téměř denně, a to z důvodů vyplývajících zejména z jejich charakteru a přínosnosti pro společnost. Právní úprava služebností prošla v kontextu historie mnohými změnami a různými způsoby nazírání na ně. Současné pojetí se však ustálilo na tradičním pojetí služebností, se kterým pracuje občanský zákoník č. 89/2012 Sb., a který se tak navrátil zpět k obdobnému způsobu pojetí, jak tomu bylo například v římském právu, nebo obdobně pak v obecném zákoníku občanském (OZO).

Služebnosti představují jednu z nejstarších skupin věcných práv a jsou sem zařazovány dodnes, konkrétně jsou kategorií spadající do věcných práv k věci cizí. Základní kámen této právní úpravy byl položen již v době římské, která dala základ jejich vzniku a na jehož bázi se několik tisíciletí vyvíjela až do současné podoby.

Diplomová práce si klade za cíl poskytnout komplexní a ucelený pohled na institut pozemkových služebností společně s uvedením do problematiky kategorizace věcných břemen. Jedním z hlavních cílů je vytvořit zmapování aktuální právní úpravy, soudní judikatury a souvisejících pramenů práva a přinést rozbor vybraného právního institutu. Účelem bylo poukázat na jejich nezbytnost a potřebnost v současné době, zejména s ohledem na soudobé pojetí vlastnického práva, se kterým se neodmyslitelně propojují. Tato práce se pokusí podat ucelený výklad pozemkových služebností s poukázáním na případné nejasnosti, aplikační problémy v praxi a specifické situace, které se v aktuální právní úpravě vyskytují. Hlavním cílem této práce je provedení podrobné analýzy pozemkových služebností *de lege lata* a poukázat na vybrané aplikační problémy či mezery v zákoně, k čemuž se tato práce pokusí navrhnout řešení *de lege ferenda*. Závěrem této práce bude provedeno zhodnocení aktuální právní úpravy institutu pozemkových služebností.

K dosažení stanovených cílů bude nejprve provedena analýza vybraného institutu z pohledu historického vývoje. Vzhledem k tomu, že institut věcných břemen a pozemkových služebností je institutem známým již z doby římského práva, bude v rámci historické části započato s analýzou institutu právě z této doby. Náležitá pozornost bude dále věnována též obecnému občanskému zákoníku, který z pohledu historického vývoje představuje zvlášť významnou inspiraci pro současnou moderní civilistiku. Přiblížení historické geneze analyzovaného institutu totiž vede k lepšímu pochopení aktuální právní úpravy. Dále bude provedena

zevrubná analýza institutu věcných břemen včetně základního třídění a vysvětlení s poukázáním na to, jaké místo zaujímají pozemkové služebnosti v rámci nadřazeného a obecnějšího institutu věcných břemen. Hlavní částí této práce ovšem bude popis a analýza obsahu pozemkových služebností, jejich vznik a zánik. Pozornost bude věnována též jednotlivým a konkrétním typům služebností, které jsou definovány přímo v zákoně.

K naplnění stanovených cílů bude potřebné poukazovat a pracovat s účinným občanským zákoníkem, spolu s další právní úpravou zejména veřejnoprávního charakteru za současného přihlídnutí k předešlým úpravám, prostřednictvím kterých bude nastíněn historický kontext a vývoj. Zapotřebí bude též provést analýzu současné praxe, a to za pomoci soudních rozhodnutí případně názorů odborníků a odborných prací.

Dále bude k dosažení cílů této práce podrobně zmapována aktuální právní úprava včetně relevantní soudní judikatury. K naplnění účelu bude použito zejména metody deskripce, analýzy a syntézy.

1 Vymezení institutu věcných břemen a pozemkových služebností

Věcná břemena patří do kategorie absolutních majetkových práv, která jsou upravena občanským zákoníkem v ust. § 1257 až § 1308 ObčZ. Dle občanského zákoníku se tak jedná o soubor právních norem, které představují věcně-právní omezení pro vlastníka předmětné věci, spočívající v povinnosti něco konat, něco strpět nebo se něčeho zdržet, a vždy směřující ve prospěch oprávněného.¹

Dříve platná a účinná civilní úprava v našem právním řádu nedefinovala institut absolutních práv jako takový, resp. nesnažila se přinést jasnou definici toho, co se rozumí právem absolutním. To však neznamená, že by se tento pojem nepoužíval. Odpověď na otázku, jaká konkrétní práva bylo možné podřadit pod práva věcná, přinášela právní teorie.² Současná právní úprava občanského zákoníku sice obsahuje definici absolutních práv, nicméně i přes tuto skutečnost, je i nadále nezbytné posuzovat samotnou povahu určitého práva na základě závěrů odborné literatury a judikatury.

Samotná absolutní práva jsou upravena ve třetí části Občanského zákoníku, jež nese název „Absolutní majetková práva“. Občanský zákoník pak v ust. § 976 vymezuje pojem absolutní právo, které definuje pomocí jeho účinků, a to tak, že působí vůči všem, tedy „*erga omnes*“. Absolutní práva v obecné rovině však nemusí nutně existovat jen jako majetková práva. Práva na ochranu osobnosti totiž také působí vůči všem a lze jim tedy zřejmě přiznat absolutní povahu.³ Jestli ObčZ pracuje s termínem absolutní majetková práva, zřejmě pak definici nacházející se v ust. § 976 ObčZ nelze považovat jako přesné vymezení absolutních práv jako takových. Nadále tak bude bezpochyby nutné posuzovat absolutní povahu práv v souladu s dosavadními pravidly právní teorie.

V návaznosti na výše uvedené by bylo pravděpodobně možné rozdělit absolutní práva na absolutní majetková práva a „ostatní“ absolutní práva. Mezi „ostatní“ absolutní práva by bylo možné zařadit například práva na ochranu osobnosti, které mají bezpochyby univerzální působnost, ale nelze je označit za práva majetková. Tato práce bude dále pracovat pouze s pojmem absolutní

¹BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4.vyd. Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4 s. 13.

²KNAPP, Viktor. *Předmět a systém československého socialistického práva občanského*. Praha: Československé akademie věd, 1959, s. 236.

³SPÁČIL, Jiří. § 977 [Stanovení absolutních práv]. In: SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 4.

majetková práva, neboť právě do této kategorie lze zařadit pozemkové služebnosti. Absolutní majetková práva lze primárně dělit na věcná práva a dědické právo. Do kategorie věcných práv lze dále zařadit držbu, vlastnictví, spoluvlastnictví a věcná práva k cizím věcem. Věcná břemena potom společně s právem stavby, zástavním právem a zadržovacím právem představují jednotlivé typy práv k cizím věcem.

Jak bylo již vyloženo shora, tak jedním z absolutních práv jsou právě věcná břemena, která jsou pojmem nadřazeným a dále se větvícím na reálná břemena a služebnosti, u kterých se dále rozeznávají dvě podkategorie. Zprvce jsou to služebnosti vázící se ke konkrétní, individuálně určené osobě a za druhé pak služebnosti spjaté s nemovitou věcí, kterým se věnuje tato práce.

Důležitý předpoklad pro věcná břemena je jejich užitná hodnota, kterou bezesporu musí poskytovat. Tato vlastnost je základem institutu věcných břemen. Pokud by přestala být naplňována, nastanou zákonem předvídané právní následky, tedy dojde k zániku věcného břemene, neboť nemůže-li zatížená věc dále sloužit svému účelu, pozbyde věcné břemeno zcela svůj význam (viz § 1299 odst. 1 ObčZ).⁴ Jinými slovy pouze cizí věc, opatřená užitnou hodnotou, může být osobou oprávněnou účelně využívána.

Provázanost s vlastnictvím zatížené věci je neodmyslitelná a charakteristická pro věcná břemena jakožto věcná práva k věci cizí. Povinnosti odpovídající věcnému břemeni vždy a bez výjimky přejdou na další nové vlastníky věci. Oprávněnému k věci cizí jsou tímto způsobem garantována práva, a to bez ohledu na změnu osoby vlastníka. Práva a povinnosti vyplývající z věcných břemen následují vždy předmětné věci, a to bez ohledu na případné změny vlastnictví. Tento stav bývá často označován jako částečné právní panství nad věcí. Základem je, že vlastník a jeho oprávnění k věci vlastní není jakkoli omezen ve volném nakládání a disponování s ní, jeho oprávnění jsou tedy úplná. Naproti tomu oprávněný z věci cizí může realizovat pouze částečný a limitovaný výkon těchto práv.⁵ Hlavním účelem věcných břemen je zatížit konkrétní věc a následovat její osud. Zatížením se v podstatě deklaruje jejich nezávislost na osobě vlastníka a poskytne se tím právní jistota pro druhou stranu. Na povahu věcných břemen lze rovněž nahlížet z hospodářského hlediska, neboť jejich pomocí je zajišťováno co

⁴HRABÁNEK, Dušan. § 1257 [Zatížení věci služebností]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1110, marg. č. 1.

⁵SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s.10.

nejefektivnější využití věcí (typicky je to tak u věcí nemovitých, například služebnost cesty).⁶ Za zmínku též stojí zvýšená právní jistota, která věcná břemena oprávněné straně poskytují, neboť jak již bylo zmíněno výše, věcná břemena jakožto kategorie věcných práv působí na rozdíl od obligací vůči všem nebo-li *erga omnes*. Právní jistota účastníků je ještě navíc posílena zápisem do veřejných seznamů, kterým je v případě věcí nemovitých katastr nemovitostí. Každý se tak má možnost dopředu seznámit s jakoukoli právní skutečností týkající se případných zatížení věcnými břemeny vázajícími na věci. Dalším znakem je zpravidla jejich dlouhodobost a trvalost, což ostatně plyne i z povahy jejich funkce, kdy není možné je jednostranně vypovědět. Jednostranné vypovězení by tak přicházelo v úvahu pouze pokud by během jejich zřízení došlo k výslovné dohodě o možnosti případné výpovědi.⁷

Věcná břemena lze rozdělit na věcná břemena *in personam* a věcná břemena *in rem*. První kategorie věcných břemen *in personam* se zřizuje ve prospěch individuálně a konkrétně určené osoby, což znamená, že se vážou výhradně na danou osobu, která je obmyšlenou a jíž náležejí blíže specifikovaná práva. Nutno dodat, že zpravidla smrtí takovéto osoby automaticky dochází k zániku věcného břemene. To však nebrání tomu, aby si subjekty smluvně stanovily odchylky z tohoto pravidla. Do kategorie druhé pak patří věcná břemena *in rem*, která se zřizují k věcem a vyznačují se tím, že příslušná práva a povinnosti vždy přecházejí s věcí, tudíž nedochází k jejich zániku smrtí oprávněného. Věcná břemena zřizována *in rem* opravňují nové vlastníky panující věci a naproti tomu zavazují i nové nabyvatele věci zatížené, kteří se nabytím vlastnického práva automaticky stanou osobou povinnou vůči osobě z věcného břemene oprávněné. Samostatný převod práv a povinností odpovídající věcnému břemeni zřízeného *in rem* na jinou osobu, nikdy nebude možný bez současného převodu vlastnictví zatížené věci. Naproti tomu v případě osobních věcných břemen je jejich převod vyloučen zcela a osoba oprávněná nemůže během svého života čerpané benefity převést na nikoho jiného.

Věcná břemena ve svém názvu nesou dva specifické znaky. Prvním je tzv. právní panství nad cizí věcí. Druhým definičním znakem je jeho těsná propojenost s určitou věcí, která je tímto právem zatížena a od které se právo odpovídající

⁶ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s.175-176.

⁷ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s.176.

věcnému břemeni odvíjí.⁸ Sama o sobě musí však zatížená věc poskytovat určitou přidanou hodnotu, která je bezpodmínečně vyžadována a očekávaná. Za předpokladu, že by takovou hodnotu nezajišťovala, je nutné si uvědomit, že absence tohoto benefitu zásadním způsobem ovlivní samotnou existenci věcného břemene. Stručněji řečeno zákon tak sám uvádí, že v případě nenaplnění základního předpokladu automaticky dochází k zániku věcného břemene právě ze zákona (viz. ust. §1299 odst. 1 ve spojení s ust. § 1308 ObčZ).

Právní úprava občanského zákoníku pracuje se dvěma pojmy představujícími základní rozdělení a systematiku věcných břemen, jimiž jsou služebnosti a reálná břemena. Z obecného pohledu a vzhledem ke svému charakteru služebnosti zahrnují pasivní složku, která spočívá v nekonání, naproti tomu reálná břemena v sobě zahrnují aktivní složku – tedy jakékoli konání ze strany povinného.

Pro pochopení základního rozdílu mezi služebnostmi a reálným břemenem lze citovat Jiřího Spáčila, který uvedl, že: „*Má-li někdo věcné právo sekat na cizí louce trávu a sušit seno, jedná se o služebnost. Má-li však právo, aby mu vlastník louky sám seno dodával, jedná se o reálné břemeno. V prvním případě totiž vlastník zatížené louky pouze trpí činnost oprávněného, zatímco ve druhém případě pro něj aktivně koná.*“⁹

Pro služebnosti je příznačné, že jsou konstituovány jako věcné právo a zatěžují vlastníka věci povinnostmi ve prospěch třetí osoby něco strpět, nebo se něčeho zdržet. Naproti tomu pro reálná břemena je naopak charakteristický závazek dočasného vlastníka zatížené věci vůči oprávněné osobě, spočívající v povinnosti něco jí dávat nebo něco konat.¹⁰ V případě reálných břemen povinná osoba vykonává určitá plnění pozitivního charakteru, zpravidla se pak hovoří o povinnosti něco pro oprávněného konat nebo něco dávat.¹¹

Základními znaky reálných věcných břemen je jejich přímost a absolutnost, působí tedy *erga omnes*. Vztah mezi subjekty, jehož obsahem je aktivní konání (*dare* nebo *facere*), nelze interpretovat jako vzájemný obligační vztah s účinky *inter partes*, neboť jak bylo uvedeno v předchozí větě, služebnost vzniká ve formě

⁸HRABÁNEK, Dušan. § 1257 [Zatížení věci služebnostmi]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1110, marg. č. 1.

⁹SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s. 177.

¹⁰SPÁČIL, Jiří. Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku. Právní fórum, 2011, č. 11-12, ISSN 1214-7966, s. 511-518.

¹¹SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s. 176.

věcného práva s účinky *erga omnes*.¹² Právní úpravu reálných břemen lze nalézt v ust. § 1303 až §1308 ObčZ.

Oproti služebnostem jsou reálná břemena již od doby rakouského císařství považována za citelnější omezení. S tímto aspektem je spojena jejich omezená doba trvání, tedy dočasnost. Tento základní rys reálných břemen však neznamená absolutní zákaz ujednání doby trvání na dobu neurčitou. Stranám je ponecháno na vůli si jejich vzájemná práva upravit odchylně od tohoto obecného pravidla. Pokud se však rozhodnou ujednat dobu platnosti reálného břemena na dobu neurčitou, jsou povinny současně sjednat možnost se za určitých okolností vyvázat. V této souvislosti odborná literatura hovoří o tzv. obligatorní vykupitelnosti reálných břemen.¹³ Právě ona vykupitelnost pak působí jako jakási protiváha ve prospěch vlastníka zatížené věci, který tak má jistotu, že v případě naplnění předem stanovených kritérií, bude oprávněn se z povinností odpovídající reálnému břemenu vyvázat, a to bez ohledu na případný nesouhlas druhé strany. Z tohoto důvodu lze hovořit o jednostranném zániku reálného břemene.¹⁴

V případě reálných břemen strana oprávněná cizí věc nevyužívá ani nepožívá, vlastník tak realizuje povinnosti z jeho věci plynoucí. Vlastníková zatížená věc představuje pouze předmět, díky němuž je plnění zajišťováno. Pro reálná břemena platí i totožné rozlišení, tak jako se používá u služebností. V případě zajištění prospěchu pro individuálně určenou osobu se hovoří o reálném břemenu *in personam*, pokud by prospěšnost plynula pro konkrétní věc, jednalo by se o reálná břemena *in rem*. Osobní reálné břemeno je vázáno na konkrétní osobu a v případě její smrti zaniká, ledaže dojde k rozšíření na dědice.¹⁵ Reálné břemeno *in rem* bude opravňovat vždy vlastníka konkrétní věci, v jejíž prospěch bylo zřízeno.

Objektem reálného břemene může být pouze věc zapsaná ve veřejném seznamu. V tomto směru lze tedy spatřovat rozdíl oproti služebnostem, u nichž není objekt tímto způsobem limitován. Za veřejný seznam lze považovat např. katastr nemovitostí nebo registr ochranných známek vedený Úřadem na ochranu

¹²ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-8-14]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹³SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s. 177.

¹⁴SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s. 176 a s. 206.

¹⁵SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s. 201.

průmyslového vlastnictví. Z tohoto tedy lze mimo jiné dovodit, že objektem může být jak věc nemovitá, tak věc movitá, pokud bude splňovat podmínku zápisu ve veřejném seznamu. Současně lze z dikce zákona dovodit, že je-li reálné břemeno zřizováno ve prospěch určité věci (*in rem*), nemusí být tato věc zapsaná ve veřejném seznamu. Zákon totiž takovou podmínku výslovně nikde neuvádí.

V obecné rovině lze charakterizovat služebnosti jako povinnosti přímo vyplývající ze zákona. Tyto povinnosti primárně spočívají ve zdržení se nebo strpění, což je vyjádřeno zásadou *servitus in faciendo consistere nequit* – služebnost nespočívá v konání. V této souvislosti je však dlužno doplnit, že tyto závěry neplatí bezvýhradně. Na vlastníka zatížené věci jsou totiž sekundárně kladeny též povinnosti spočívající v aktivním konání. Tyto povinnosti sice neplní primární účel služebnosti a nedefinují její obsah, ale jejich plnění je nezbytné pro zachování služebnosti jako takové.¹⁶ Pokud bychom toto demonstrovali na konkrétním příkladu, lze si představit vlastníka zatíženého pozemku služebností cesty. Tento vlastník bude primárně povinen strpět výkon práva ze strany oprávněné osoby, tj. strpět užití svého pozemku, popřípadě jeho části za účelem chůze nebo jízdy. Bude-li se na zatíženém pozemku nacházet umělá cesta, bude její vlastník současně povinen o umělou cestu aktivně pečovat, tedy provádět její běžnou údržbu. Plnění těchto aktivních povinností ve svém důsledku zajistí možný výkon práv ze služebnosti cesty ze strany oprávněného.

Na výše nastíněnou sekundární povinnost vlastníka zatíženého pozemku, spočívající v aktivním konání, je však nadále nezbytné hledět jako na vedlejší plnění. Plnění této sekundární povinnosti tak nikdy nebude považováno jako povinnost primární či hlavní, protože její plnění slouží pouze jako prostředek pro uskutečňování hlavní povinnosti charakterizující služebnost.¹⁷ Povinnost aktivně konat, tak nemění charakter ani obsah služebnosti, jejímž primárním cílem je uložit vlastníkovi tzv. pasivní povinnost, tedy něčeho se zdržet anebo něco strpět. K naplnění tohoto primárního účelu však bude v některých případech zapotřebí, aby vlastník zatížené věci aktivně něco konal.

Stávající právní úprava v ust. § 489 ObčZ definuje, co se rozumí věcí v právním slova smyslu. Služebnosti jsou tak věcmi v právním smyslu ve světle

¹⁶ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-8-14]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹⁷SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s. 177.

současného zákona, navíc ty z nich, které jsou propojeny s určitým pozemkem, jsou považovány za věci nemovité (dle ust. § 498 odst.1 ObčZ). Ve svém obsahu zahrnují subjektivní práva a povinnosti, které má jak osoba oprávněná, tak i vlastník zatížené věci. Oprávněný má nárok na to, aby se povinný ze služebnosti choval tak, jak mu to zákon ukládá. Stejně tak má povinný nárok na to, aby oprávněný vykonával právo ze služebnosti plynoucí pouze stanoveným způsobem. Obě strany mají k dispozici prostředky, kterými si mohou garantované chování druhé strany vynutit.

Za subjekty právního vztahu ze služebnosti lze označit povinného, jež disponuje vlastnictvím k zatížené věci a oprávněného, ať už jako vlastníka panující věci v případě služebnosti *in rem*, anebo pouze jako osoby oprávněné v případě služebnosti *in personam*. Obligatorní účast alespoň dvou subjektů je v rámci věcného břemene jako právního vztahu zcela nezbytná. Lze však vysledovat některé výjimky. Občanský zákoník totiž v ust. § 1257 odst. 2 výslovně opravňuje vlastníka pozemku zatížit tento pozemek ve prospěch jiného pozemku, který je též v jeho vlastnictví. Dále se z ust. § 1301 ObčZ podává, že nabyde-li jedna osoba vlastnické právo k zatížené i k panující věci, nedojde k zániku služebnosti, ale vznikne tzv. vlastnická služebnost.¹⁸ Vlastnictví věci zatížené tj. služebně zavazuje jejího vlastníka, který se nachází v pozici osoby povinné, zavázané k povinnostem pasivního charakteru. Na povinného však nelze nahlížet v úzkém slova smyslu pouze jako na fyzickou osobu, nýbrž je zapotřebí výkladu širšího, dle kterého se může jednat o jakýkoliv subjekt práva, který je současně vlastníkem. Osobu povinnou lze označit i v případě právnických osob nebo dokonce státu.¹⁹ O strpění ze strany vlastníka zatížené věci se bude jednat, pokud nebude bránit úkonům osoby oprávněné, například musí strpět chůzi po svém pozemku, průhon dobytka apod. Zdržení se něčeho pak pro vlastníka znamená, že musí přestat vykonávat určitá práva, která by mu však z podstaty jeho vlastnického práva náležela.²⁰

Důležité je mít na paměti, že se stále jedná o vlastnictví, tedy právní panství nad věcí, kterou osoba má, tudíž omezení zdržet se určitého jednání nemůže být vykládáno jako zákaz služebnou věc zcizovat, ať už převodem nebo jiným

¹⁸HRABÁNEK, Dušan. § 1257 [Zatížení věci služebností]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1111, marg. č. 8.

¹⁹Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 17.12.1998 sp. zn. 33 Ca 3/98.

²⁰HRABÁNEK, Dušan. § 1257 [Zatížení věci služebností]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1112, marg. č. 16.

způsobem zcizení. Vlastníkovo oprávnění je v § 1012 ObčZ, vymezeno jako právo libovolně nakládat se svým vlastnictvím v mezích právního řádu. Jakkoliv se v občanském zákoníku ani v jiném právním předpise nelze setkat s enumerativním výčtem jednotlivých složek vlastnického práva, dovodila odborná literatura, že vlastnické právo obsahuje několik složek. Za jednotlivé složky tak lze považovat právo věc držet, užívat, požívat a dále jí zcizovat či provádět jiné dispozice. V neposlední řadě bylo dovozeno též právo věc zničit (*ius abutendi*), resp. právo působit na její podstatu, např. jí měnit.²¹ S ohledem na výše uvedené je tedy nutné dojít k závěru, že omezení vlastníka zatížené věci jej nezabavuje práva zatíženou věc převést na třetí osobu.

Současné pojetí služebností sahá až do dob římských, ve kterých se začaly služebnosti rozlišovat na tzv. pozemkové (*servitutes praediorum*) a osobní služebnosti (*servitutes personarum*). Předpokladem pozemkové služebnosti byla dle římského práva existence dvou pozemků, přičemž služebnost byla vázána na tzv. pozemek panující, který svou podstatou vyžaduje pro svou využitelnost určitá oprávnění, která čerpá v návaznosti na existenci služebného pozemku. Plynoucí užitek ze služebnosti při tom vychází přímo z podstaty služebného pozemku, nikoliv od samotné osoby vlastníka. Nutno dále zmínit, že vzhledem k povaze věci bylo dříve přímo vyžadováno, aby tyto pozemky dotčené služebností byly v přímé blízkosti.²² V podstatě ani z logiky věci nelze očekávat, že například v případě služebnosti spočívající v opěru zdi o sousedovo stavbu, by se služebný a panující pozemek nacházel v různých obcích nebo každý na opačném konci obce.

Aktuální koncepční pojetí spojuje služebnost buďto s existencí vlastnictví k určité věci nebo s určitou osobou. Determinátorem, k rozlišení povahy služebnosti, tedy zda se jedná o pozemkové služebnosti nebo osobní, je pak vždy oprávněný subjekt. Vlastnické právo k věci, v jejíž prospěch je služebnost zřízena, zakládá pozemkové služebnosti (*in rem*), naopak zřízení služebnosti ve prospěch konkrétní osoby je typickým znakem pro ty osobní. Pro benefity z nich plynoucí platí, že jsou určeny pouze a výhradně tomu, komu osobní služebnost slouží a v jehož prospěch byla zřízena.²³ Disponování a převádění těchto oprávnění na jiné osoby s sebou přináší rizika neplatnosti učiněného právního jednání. Dokonce ani

²¹SPÁČIL, Jiří. § 1012 [Práva a povinnosti vlastníka]. In: SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 140, marg. č. 3.

²²KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2 s. 2.

²³KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2 s. 110.

výslovná dohoda stran nemusí hrát v tomto případě žádnou roli ve vztahu k posouzení případné neplatnosti právního jednání. Jedním z hlavních aspektů osobní služebnosti je její dočasnost, proto smrtí nebo zánikem oprávněné osoby služebnost *in personam* vždy a bez výjimky zanikne.

Jak již bylo zmiňováno, stěžejní pojmy jsou věci panující a věci služebné, které představují kritérium pro určení, zda-li se bude jednat o služebnost *in personam* nebo *in rem*. Věc panující v sobě zahrnuje oprávnění plynoucí ze služebnosti, proto způsob výkonu tohoto oprávnění bude vždy ukazatelem pro jejich rozlišení. Jinými slovy je vždy nutné posuzovat služebnost nikoliv podle věci služebné, nýbrž prostřednictvím věci panující, resp. podle toho zda je na straně oprávněné panující věc anebo oprávněná osoba.

Pozemkové služebnosti, tedy ty, které jsou zřizovány k zajištění prospěchu určité věci, se považují za služebnosti *in rem*. Vyznačují se tím, že oprávněným bude jakýkoliv vlastník konkrétní panující nemovité věci. Stěžejní je tedy spojení s nemovitou věcí bez ohledu na případnou změnu vlastníka, vlastník čerpá ta oprávnění, která se vždy odvíjejí od existence panující nemovité věci a jemuž též plynou. Pro tento typ služebnosti platí, že se musí pojit s vlastnictvím nemovité věci představující panující věc v návaznosti na vlastnictví druhé nemovité věci, která vstupuje do vzájemného vztahu jako věc služebná, nutno dodat, že se nemusí výhradně zřizovat k pozemkům. Pozemkové služebnosti se však mohou z povahy věci zřizovat i k jiným nemovitým věcem. Zatížit tak bude možné i například stavby, u kterých neplatí superficiální zásada, a budova se tak nepovažuje za součást pozemku, zatížit lze i jednotky představující byt či nebytový prostor.²⁴

Získaná práva v rámci pozemkových služebností se mohou výhradně čerpat pouze za předpokladu existence vlastnického práva k panujícímu pozemku, tj. k panující věci. Díky zmiňované semknutosti mezi zřízenou služebností a danou nemovitou věcí není možné práva plynoucí ze služebnosti převést samostatně a je tedy zcela nemyslitelné je jakkoliv oddělovat od panující věci. Změna v osobě vlastníka, ať už u osoby ze služebnosti oprávněné nebo osoby ze služebnosti povinné, nehraje žádnou roli, vzájemný vztah mezi služebným a panujícím pozemkem spolu se služebností existuje i nadále.²⁵

²⁴SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s. 180.

²⁵KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2 s. 109.

Oprávnění založená na základě služebnosti *in rem* zaručuje výkon každému vlastníkovi pozemku, v jehož prospěch ke zřízení došlo. Jak bylo vyloženo již výše v této kapitole, změna vlastnictví dotčených pozemků (resp. nemovitých věcí) nemá jakýkoliv vliv na obsah služebnosti, tedy ani převod vlastnického práva. D. Hrabánek výslovně uvádí, že: „*S lehkou nadsázkou se oprávnění ze služebnosti stává příslušenstvím panující věci; na rozdíl od příslušenství však služebnost nelze převést samostatně.*“²⁶ Touto optikou by se dalo rovněž dojít k závěru, že oprávnění ze služebnosti se stane součástí panující věci, neboť součást věci je stejně tak jako oprávnění ze služebnosti samostatně nepřevoditelná a sleduje vždy osud věci hlavní (v tomto případě by hlavní věcí byla panující věc).

Spojení práva plynoucí ze služebnosti spolu s vlastnictvím určité nemovité věci, vylučuje samostatný převod práv náležející oprávněnému na jiného, vždy se převádí společně s vlastnickým právem k panující věci. Z toho se vyvozuje, že práva z nich plynoucí nemohou být samostatně vkládána do obchodních korporací, družstev, sdružení či dalších právnických osob, stejně jako je nelze zatížit zástavním právem ani dalším věcným břemenem.²⁷

Jednotlivé druhy pozemkových služebností jsou upraveny ve čtvrtém pododdílu občanského zákoníku, který je nazván jako „Některé pozemkové služebnosti“. Samotný název potom naznačuje, že výčet jednotlivých typů pozemkových služebností je čistě demonstrativní. Ostatně sama tak uvádí i důvodová zpráva k ObčZ, čímž není vyloučena možnost zřídit i jiné služebnosti výslovně neuvedené. Mezi základních deset zákonem uváděných pozemkových služebností, vyjmenovaných v rámci ust. § 1267 – §1282 ObčZ, se řadí služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty a poslední právo pastvy.

V první kapitole byl podán obecný výklad týkající se věcných břemen a jejich dělení ve světle aktuální právní úpravy. Nicméně pro zajištění ucelené a vyčerpávající analýzy institutu pozemkových služebností je stěžejní nahlédnout též do minulosti a sledovat postupný vývoj tohoto institutu, čemuž se věnuje následující kapitola.

²⁶SPÁČIL, Jiří, kol., LASÁK a HRABÁNEK. *Občanský zákoník III: Věcná práva § 976-1474*. v Praze: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5 s. 913.

²⁷ELIÁŠ, Karel a 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. ISBN 978-80-7201-893-2, s. 35.

2 Historický vývoj pozemkových služebností

2.1 Vývoj právní úpravy v římském právu

První zmínky ohledně pozemkových služebností lze vysledovat již v dobách římské říše. Služebnosti byly v římském právu označovány jako *servitutes*. Římané pojem věcná břemena vůbec nepoužívali, dokonce jej ani neznali. V římském právu se tedy setkáváme výhradně s pojmem služebnost, který byl považován za ústřední. Postupem času doznal institut služebností určitého vývoje, jímž došlo k rozšíření jejich obsahu.²⁸ První historicky doloženou zmínkou, ve které byl použit institut

služebností, je Zákon XII. desek (*Lex duodecim tabularum*), představující nejstarší kodifikaci římského práva datovanou do první poloviny 5. stol. př.n.l.²⁹

Služebnosti patřily mezi věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*) a byly chápány jako prostředek k užití cizí věci osobou nevlastníka za předpokladu existence určitých limitů a omezení. Jednalo se tedy pouze o omezené právní panství nad věcí, čímž se lišilo od vlastnictví, které je vyjadřováno jako všeobecné právní panství. Podle římského práva se služebnosti dělily na pozitivní a negativní. V případě pozitivní služebnosti byla určitá osoba oprávněná vykonávat konkrétní činnost na cizí věci a vlastník této věci měl povinnost toto trpět. Negativní služebnosti se naopak vyznačovaly povinností vlastníka nezasahovat a nepůsobit na služebnou věc, jinak řečeno se musel vlastník této věci jakéhokoliv jednání ve vztahu k zatížené věci zdržet. Z pohledu vlastníka služebné věci, tak nikdy nemohlo dojít k jednání v pozitivním slova smyslu, ostatně o tom hovoří i základní římská zásada „*servitus in faciendo consistere nequit*“, jednoznačně deklarující, že služebnost nemůže spočívat v konání. Jedinou výjimkou z této zásady, byla povinnost udržovat dobrého stavu zdi či sloupu ze strany vlastníka služebné věci, nicméně římscí právníci toto aktivní konání považovali za vedlejší povinnost, která měla akcesorickou povahu k primární povinnosti vlastníka služebné věci strpět opěr zdi či sloupu.³⁰ Z uvedeného tedy lze vysledovat, že původní pojetí primárních a vedlejších povinností ze služebností zůstalo zachováno i v moderní civilistice.

Důležitým předpokladem pro věcná práva k věci cizí je vzájemný vztah mezi oprávněním a vlastnictvím, tedy aby se dalo vůbec hovořit o tomto právu, je

²⁸KINCL, Jaromír; SKŘEJPEK, Michal a URFUS, Valentin. *Římské právo*. Beckovy právnické učebnice. Praha: C.H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1 s. 190.

²⁹FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně Brno, 1989. Spisy právnické fakulty J. E. Purkyně v Brně. ISBN 80-210-0064-3 s. 10.

³⁰FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně Brno, 1989. Spisy právnické fakulty J. E. Purkyně v Brně. ISBN 80-210-0064-3 s. 10.

zapotřebí existence dvou odlišných osob. Pro osobu oprávněnou musí představovat předmět služebnosti výhradně věc cizí. Z tohoto důvodu nemohlo dojít k situaci, ve které by jedna osoba byla zároveň vlastníkem služebného a panujícího pozemku. Za předpokladu, že by vlastník věci zřídil oprávnění vztahující se k této věci a zamýšlel by se tak stát osobou oprávněnou ze služebnosti, tak automaticky došlo ke splnutí a tím pádem i k zániku takovéto služebnosti. V římském právu bylo toto omezení vyjádřeno zásadou („*nulli res sua servit*“), znamenající že nikdo nemohl mít služebnost ke své vlastní věci.

Z výše uvedeného vyplývá, že se rozeznávalo několik druhů služebností. Historicky nejstarším druhem pak byly služebnosti pozemkové (*servitutes praediorum*), představující vztah mezi pozemky spočívající v jejich vzájemné podřízenosti a nadřízenosti. Podle uvedeného kritéria se rozlišoval jednak pozemek služebný (*praedium serviens*) - tedy podřízený a povinností zatížený a zadruhé pozemek panující (*praedium dominans*) – tedy nadřízený, jehož vlastník je oprávněn užívat v omezené míře pozemek sousední.³¹

Základní předpoklad, který musel být v případě pozemkových služebností, byla existence dvou pozemků, z nichž jeden vykazoval známky prospěšnosti pro ten druhý, mezi nimiž pak bylo způsobilé dát vzniku vzájemného vztahu v podobě služebnosti. Vlastník jednoho pozemku měl ke své věci neomezené právní panství, avšak současně mohl využívat omezenou mírou pozemek sousední, které přinášelo omezení susedovo vlastnictví. Příznačným rysem byla i trvalost takových vztahů. Jednalo se o pozemky, představující věc nemovitou a všechny výhody a oprávnění plynoucí z obsahu služebností tak trvale ležely na konkrétním pozemku. Jinak řečeno každý vlastník panujícího pozemku se mohl spolehnout na všechna práva, která mu ze služebnosti vyplývala a nemusel se obávat případné změny osoby vlastníka. To samé platilo i na druhou stranu, tedy omezení z toho plynoucí zavazovaly jak současného vlastníka, tak i toho následného. Postupem času k pozemkovým služebnostem přibyly ještě služebnosti osobní (*servitutes personarum*) pro které platilo, že právo s nimi spjaté příslušelo pouze konkrétní osobě. Zásadní rozdíl oproti pozemkovým služebnostem byl v trvání založeného

³¹SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 2. upravené vydání. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-566-1 s. 126, 127.

vztahu, který byl časově limitován, neboť platil výhradně během života osoby a smrtí končil.³²

Z podstaty pozemkové služebnosti vyplývá, že působí vždy na určitou nemovitou věc (*in rem*) a dá tak vzniku vzájemnému vztahu mezi panujícím a služebným pozemkem a jehož existence se bude odvíjet výhradně od těchto pozemků. Tento vztah přinášel osobě oprávněné ze služebnosti výhodnější využívání panujícího pozemku, jehož byla vlastníkem. Pro případ, kdy nastaly nějaké nejasnosti týkající se rozsahu oprávnění, spíše se přiklánělo k co nejnížší míře zatížení pro služebný pozemek, vždy se však posuzovalo pro konkrétní případ a míru potřeby panujícího pozemku.³³ Již v této době se však přihlíželo k samotné podstatě vlastnictví, a to tak, že tyto stanovené limity pak mohly zajistit a garantovat zminimalizování jakýchkoliv zásahů, stejně jako je tomu dnes. S dnešní moderní společností je vlastnictví neodmyslitelně spjaté a považované jako jedno ze základních lidských práv, deklarovaných Listinou či Ústavou a omezení vlastnictví musí být vždy a jedině ze zákonem stanovených důvodů a pouze v nezbytné míře.

Základní podmínkou byla potřeba objektivní věcné užitečnosti dominantního pozemku, nemohlo se pouze jednat o subjektivní užitečnost plynoucí pro danou osobu. Zpravidla muselo mít širší rozsah pro okolí než jen představovat výhodu pro majitele dominantního pozemku a hospodářskou motivaci pro vzájemný vztah. Pro příklad služebnost spočívající v těžbě hlíny bylo možné zřídit za předpokladu, že tato hlína byla použita k pálení hliněných nádob, které pak sloužily potřebám římské rodiny na dominantním pozemku. Pokud by však bylo zřízeno toto právo a docházelo by k těžbě hlíny a následnému vytváření nádob za účelem jejich pozdějšího prodeje, přihlíželo se k tomu jako získávání subjektivního zisku, který však neplynul primárně potřebám dominantního pozemku. Další podmínkou, kterou je zapotřebí zmínit byla skutečnost, že pozemky musí být v dostatečné blízkosti. Nevyžadovalo se, aby se jednalo o pozemky sousední, ale měly se nacházet alespoň v bezprostřední blízkosti. Jedná se o neurčitý pojem a v rámci výkladu by mohlo docházet k případným střetům názorů, proto se muselo posuzovat podle konkrétního případu služebnosti a užitků pro daný pozemek. Například pro služebnost těžby hlíny nebyla potřeba těžít a dále zpracovávat hlínu,

³²KINCL, Jaromír; SKŘEJPEK, Michal a URFUS, Valentin. *Římské právo*. Beckovy právnické učebnice. Praha: C.H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1 s. 190 s. 191, 192.

³³FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně Brno, 1989. Spisy právnické fakulty J. E. Purkyně v Brně. ISBN 80-210-0064-3 s.1.

aniž by se jednalo o sousední pozemky, na druhé straně pak služebnost svodu vody vyžadovala sousedství pozemků.

Římané pak podřadili pod pozemkové služebnosti služebnosti polní, někdy též jako venkovské pozemkové služebnosti (*servitutes praediorum rusticorum*) a služebnosti domovní nebo městské pozemkové služebnosti (*servitutes praediorum urbanorum*), dělicím kritériem byl způsob jejich hospodářského určení. Pro řádné přiřazení pozemku do jedné z uvedených kategorií, bylo zapotřebí zkoumat římským právem stanovené znaky, které byly jasně specifikovány. Jako nejznámější polní služebnosti byly považovány služebnost cesty, které se dále dělily na *iter, actus a via*; dále služebnosti vodní a služebnosti sloužící k prisvojování plodů. Pro určení, do jaké míry a jakým způsobem bude k výkonu docházet, bylo nezbytné zabývat se právními skutečnostmi konkrétně jejich obsahem a za jakých okolností vznikly. Což umožňovalo například u služebnosti cesty vymežit šíři pozemku, jež bude sloužit jako přístupová cesta, maximální povolený náklad nebo například dobu výkonu; v případě vodních pak stanovení přesného druhu vodovodu aj.³⁴

Venkovské pozemkové služebnosti patřily k tzv. (*res mancipi*) určující základní hospodářský význam pro zemědělskou usedlost staré římské rodiny. Do nich patřilo právo čerpat vodu na cizím pozemku (*servitus aquae haustus*), právo hasit vápno na cizím pozemku (*servitus calcis coquendae*), právo hnát dobytek přes cizí pozemek a tam jej i napájet (*servitus pecoris ad aquam appulsus*) a mnoho jiných.

Druhá skupina nazývajících se městské služebnosti byla naopak řazena do (*res nec mancipi*) a jednalo se zejména o právo svádět dešťovou vodu do sousedova okapu (*servitutes stillicidii immittendi*), právo mít balkón nad sousedovo pozemkem (*servitus prociendi*), právo mít střechu nad sousedův pozemek (*servitutes protegendi*), právo prorazit okno do cizí zdi za účelem zisku světla (*servitutes luminis immitendi*), právo zapustit trám do sousedovy stavby (*servitutes tigni immitendi*), mezi negativní se řadily například právo záповědi, například aby nebylo na služebném pozemku stavěno výše (*servitus altius non tollendi*) aj.³⁵

Osobní služebnosti představovaly vývojově mladší institut s výrazným osobním rázem. Zároveň se vyznačovaly zejména svou přínosností plynoucí

³⁴FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně Brno, 1989. Spisy právnické fakulty J. E. Purkyně v Brně. ISBN 80-210-0064-3 s. 11.

³⁵HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a system soukromého práva římského*. Čtvrté opravné vydání. Praha: J. Otto v Praze, 1910 s. 432, 433.

konkrétní fyzické osobě, tak i svou časovou omezeností. Dočasnost spočívala v tom, že sloužila pro osobu oprávněnou pouze do doby její smrti, pak totiž automaticky zanikla, a proto tedy nebylo možné je nikterak převádět, zcizovat ani se nemohly stát předmětem dědění. Osobní služebnosti se rozdělovaly na základě užívacího oprávnění, k nimž se řadilo právo užívací (*usus*), požívací (*ususfructus*) a dvě další: právo užívání bytu (*habitatio*) a právo využívat služeb cizího otroka nebo zvířete (*operae*).

Jak již vyplývá z předchozího výkladu, služebnosti zajišťovaly pro jednu stranu oprávnění a pro tu druhou zase určitá omezení a povinnosti. Zmíněné povinnosti mohly vyvolávat v osobě povinné nechuť pro řádné realizování jejich obsahu. Ta pak mohla odmítat nebo různými jinými kličkami činit práva plynoucí z oprávnění pro druhou stranu. Proto bylo zapotřebí poskytnout takovou ochranu služebnosti a její držby, která by zabezpečovala osoby oprávněné. V této době se postupně vyvinulo několik druhů žalob poskytujících ochranu před případným odejmutím, zrušením nebo jakýmkoli jiným zasahováním či rušením práva. Osoba oprávněná mohla využít jednu z mnohých žalob a řádně tak hájit svá práva a brojit proti vlastníkovu služebností zatíženého pozemku, stejně tak i proti držiteli nebo tomu, jenž si nárokoval právo požívací.³⁶

2.2 Vývoj právní úpravy ve středověku

V dobách středověku, zejména pak v tom vrcholném, se na našem území postupem času prosazovala taková práva, která byla určována šlechtickými stavy. Zažitý model, který byl v českých zemích prosazován, fungoval na takovém principu, kterým stavy podle pole své působnosti prosazovaly svá výhradní výsostná práva. Práva byla opíraná v souvislosti s jejich vlastnictvím k půdě a získaných výsadách, na základě kterých mohly zasahovat do státního zřízení. Sílicí vliv šlechty s sebou přinášel i další vývoj těchto práv, která se začala těšit obrovského vlivu. Vedle nich se pak začala rozvíjet i další zvláštní práva, kterým bylo například právo městské, které s postupným přesídlováním obyvatel z vesnic do měst hrálo hlavní roli, co se týče jeho dosahu mezi širokou veřejností.

Původně se v českých zemích s termínem služebnosti vůbec nepracovalo, i přes to se však prosazovaly různé druhy oprávnění, které byly nápadně podobné služebnostem z římského práva. Byly označovány jako tzv. svobody, které osobě

³⁶KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2 s. 4.

oprávněné zaručily užívání těch pozemků, které jí nepatřily, vždy však v předem stanoveném rozsahu. Jednalo se o systém privilegií umožňující oprávněnému užívat cizí věci či pozemky.³⁷

Zajímavé je pak zmínit vůbec první, a tedy nejstarší historicky doloženou služebnost u nás, tzv. právo kobyliho pole. To se objevuje v právu zemském a jeho obsahem bylo oprávnění plynoucí majitelům kobyli, kteří na základě toho mohli v období zimních měsíců vypouštět svá stáda koní na libovolné cizí pozemky. Důležitým znakem tohoto oprávnění byla skutečnost, že tak mohli činit pouze v zimním období, kdy zemědělci nepotřebovali svá pole obdělávat a jakkoli je zhodnocovat.³⁸

Výše zmíněné svobody vymezil Viktorin ze Všehrd ve svém díle *O právích země české knihy devatery* takto: „*A ta zvole jest nejprve v obciech, v řekách a v próhoniech, v mostiech, v studniciech, v močidliech, silniciech, v cestách, stezkách, kteréž musie jíti přes cizie. Neb žádný tak bohatý býti nemůže, aby k svému všudy po svém a přes své, a ne přec cizie a susedské mohl jezdit, voziti, honiti, choditi, dobytky napájeti, ovce práti, konopie namáčeti a jiných svolí takových množstvie k tomu podobných, ješto ač některé z nich žádného samého jednoho zvláštne nejsú, však spoločnie a vóbec všech jsú.*“³⁹ Mezi nejvyužívanější svobody se zejména řadila práva spočívající ve sbírání dříví v lese pro užitky různého druhu, dále práva stezky a cesty a v neposlední řadě i právo pastvy.⁴⁰

V souvislosti se zmiňovanými svobodami je ještě nutné zmínit i jejich protipól, kterým byly tzv. přímusy, označovány též jako práva zapovídací. Základní rozdíl tkvěl nikoliv v oprávnění, nýbrž v povinnostech zdržet se jakéhokoliv jednání, které osobě z titulu zapovídacího práva nesvědčilo. Typicky takto byli zavazováni poddaní, kteří pak museli například namlít mouku výhradně v panském mlýně, péct chléb výhradně v panské pekárně, lisovat víno v panských sklepích.⁴¹

³⁷FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně Brno, 1989. Spisy právnické fakulty J. E. Purkyně v Brně. ISBN 80-210-0064-3 s. 14.

³⁸VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel a KNOLL, Vilém. *České právní dějiny*. 3. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-575-3, s. 163.

³⁹KORNEL ZE VŠEHRD, Viktorin. *O právích země české knihy devatery*. Praha: Spolek českých právníků „Všehrd“, 1874, s. 312.

⁴⁰FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně Brno, 1989. Spisy právnické fakulty J. E. Purkyně v Brně. ISBN 80-210-0064-3 s. 17.

⁴¹STIEBER, Miloslav. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě : nástin. Kniha první, Samostatný právní vývoj*. Praha: Praha : Stieber - vl.n., 1923 s. 67.

Postupným vývojem dochází k upuštění od pojmu svobody a nově se přiklání k pojmu služebnosti. Důkazem jejich nápadného ovlivnění plynoucího z římského práva je bezesporu Koldínova kniha nesoucí název *Práva městská království českého a markrabství moravského*. Ve své knize definuje služebnost jakožto „právo, jímž my někomu aneb zase někdo nám zavázán jest tak, abychom něčím my jemu, aneb on zase nám z povinnosti posluhovati povinen byl.“⁴² Již za dob života Koldína se kladl důraz na separování pozemkových služebností od těch osobních a stejně tak jako římské právo se dále výslovně rozlišovalo *ususfructus*, *usus i habitatio*.

2.3 Všeobecný zákoník občanský ABGB

Dne 1. června v roce 1811 byl císařským patentem císaře Františka I. pod č. 946 Sb. z. s. vyhlášen rakouský občanský zákoník, konkrétně nazván jako Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch. Tento zákoník se stal účinným k 1. lednu roku 1812 ve všech zemích rakouského císařství s výjimkou zemí uherských, tedy ABGB platil pro všechny tzv. neuherské země. Na našem území byl ABGB znám jako československý všeobecný zákoník občanský příp. obecný zákoník občanský. OZO platil na našem území až do 31. prosince 1950, tedy 138 let, což jej činí doposud historicky nejdéle platným občanskoprávním kodexem. Nutno však poznamenat, že za tuto dobu prošel OZO řadou novelizací.

OZO lze považovat za první právní předpis, který přináší komplexní úpravu služebností. Oproti právní úpravě ve středověku vychází OZO z tradičního pojetí služebností v římském právu.⁴³ Služebnostem byla věnována hlava sedmá, a to konkrétně ust. § 472-530. OZO definoval služebnost jako věcné právo, které obsahuje povinnost vlastníka služebné věci, aby ve prospěch oprávněného něco trpěl anebo se něčeho zdržel. Slovy OZO byla vlastníkovu služebné věci uložena povinnost ku své věci něco trpět nebo opomíjet. Základním dělením služebností bylo jejich členění na služebnosti pozemkové a služebnosti osobní. Stejně jako v římském právu byla jedním ze základních předpokladů pozemkové služebnosti pluralita vlastníků obou pozemků, tedy vlastníkem služebného pozemku musela být

⁴²KRISTIÁN Z KOLDÍNA, Pavel, JIREČEK, Josef, ed. *Práva městská království českého a markrabství moravského*. Páté. Praha: Spolek českých právníků „Všehrd“, 1874.

⁴³KABELKOVÁ, Eva. § 1257 [Vymezení pojmu služebnost, vlastníková služebnost]. In: KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 5.

odlišná osoba od vlastníka pozemku panujícího. Tento předpoklad byl explicitně vyjádřen v ust. § 474 OZO.

Vzhledem k tomu, že panující pozemek měl být určen buď k polnímu hospodářství, anebo k jiné potřebě, rozdělovaly se dále pozemkové služebnosti na polní a domovní služebnosti. Mezi služebnosti pozemkové řadil OZO např. právo tíži svého stavení na cizí stavení položit, trám nebo krokev do cizí zdi zapustit, okno v cizí zdi zřídit; ať pro světlo nebo vyhlídku; dále služebnost okapu, nebo svod tekutin přes sousední pozemek. Výčet pozemkových služebností byl uveden v ust. § 475 OZO a v této souvislosti je dlužno doplnit, že se jednalo o výčet demonstrativní. Služebnost domovní byla definována jako závazek držitele služebného pozemku opominout takové konání, které by mu jinak bylo dovoleno. Jako příklad služebností domovních lze uvést závazek nezvyšovat nebo nesnižovat svůj dům, anebo nebránit panující stavbě (stavení) vnikání světla či vzduchu.

Obsah práva služebnosti byl poněkud nepřesně vymezen v ust. § 472 OZO, neboť dle doslovné dikce zákona zahrnoval všechna věcná práva uživacích, tedy včetně práva stavby, zástavního práva atd. K exaktnímu vymezení obsahu služebnosti bylo tedy nutné dojít až komparací zmíněného ust. § 472 s ostatními ustanoveními OZO. Komentářová literatura vymezila obsah služebnosti čtyřmi základními faktory. Prvním znakem služebnosti je její soukromoprávní titul (např. smlouva). Pokud by totiž služebnost vznikla na základě veřejnoprávního titulu (např. zákon), nejednalo by se o služebnost, ale pouze o omezení vlastnického práva. Druhým znakem je vymezení služebnosti jako uživacích práva. Uživacích právo lze vnímat buď z pohledu vlastníka služebné věci jako záporné (negativní), tj. představující určitá omezení, anebo z pohledu oprávněné osoby jako tzv. užívání jistivé, tj. možnost užít cizí věc způsobem odpovídajícím dané služebnosti. Třetím znakem je pojetí služebnosti jako přímé uživacích právo, které vyjadřuje přímý vztah oprávněného k užití služebné věci, bez jakéhokoliv spolupůsobení ze strany jejího vlastníka. Čtvrtým a posledním znakem je absolutní povaha uživacích práva, tj. skutečnost, že služebnosti působily *erga omnes*. Svým absolutním účinkem se služebnosti odlišovaly od jiných obligačních práv, které působily naopak pouze *inter partes*.⁴⁴

⁴⁴Rouček in František Rouček, Jaromír Sedláček a kruh spolupracovníků, Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi., Díl. II. Právnícké vydavatelství a nakladatelství V.Linhart, 1936, k § 472, s. 812.

OZO upravoval v zásadě tři základní možnosti vzniku pozemkových služebností. Tato problematika byla konkrétně upravena v ust. § 480 OZO. Základním a zřejmě též nejčastějším titulem byla soukromoprávní smlouva. Za druhý legitimní právní důvod vzniku služebností byl způsobilý titul dědického práva, tedy legitimně projevená poslední vůle zůstavitele. Třetí možností bylo rozhodnutí orgánu veřejné moci, kterým docházelo k rozdělení pozemku, jakožto společné věci. V dnešní terminologii bychom hovořili o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Tento typ služebnosti lze označit podle způsobu jejího vzniku též jako soudcovskou. Poslední a čtvrtý důvod vzniku služebnosti je vydržení. OZO sice užil výslovně termín promlčení, nicméně za přesnější termín lze považovat vydržení.

Ve vztahu k zániku služebností upravoval OZO jednak zánik podle všeobecných ustanovení a dále zánik podle zvláštních ustanovení zákona, a to konkrétně podle ust. § 525 až § 529 OZO. Vzhledem k tomu, že v rámci prvního způsobu odkazoval OZO na obecná ustanovení, podle kterých se rušily práva a závazky, bylo možné dovodit, že služebnosti mohou zaniknout mimo jiné zřeknutím osoby oprávněné.⁴⁵ Zřeknutí bylo koncipováno jako jednostranný právní úkon (nyní jednostranné právní jednání). Ze zvláštních způsobů zániku služebností lze uvést zánik služebného nebo panujícího pozemku, spojení vlastníka panujícího a služebného pozemku, anebo uplynutí času za situace, pokud byla služebnost zřízena na dobu určitou. Za zmínku zejména stojí způsob zániku splynutím vlastnictví služebného a panujícího pozemku, neboť podle aktuální právní úpravy nedojde za této situace k zániku služebnosti, ale služebnost bude existovat jako tzv. vlastnická služebnost. Této problematice bude věnována bližší pozornost v následující kapitole.

OZO se následně stal inspirací pro vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937, který však nakonec nebyl s ohledem na navazující historické události nikdy přijat. Pojetí služebností lze označit v podstatě za shodné s úpravou v OZO. Služebnosti byly děleny na pozemkové a osobní, a ty pozemkové byly rovněž dále děleny na polní a domovní. Za shodné lze označit též právní důvody vzniku služebností, které byly uvedeny v ust. § 267. Jistý posun a přiblížení ke stávající právní úpravě lze spatřovat ve způsobech zániku služebností, když v ust. § 321 byl

⁴⁵Rouček in František Rouček, Jaromír Sedláček a kruh spolupracovníků, Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi., Díl. II. Právnícké vydavatelství a nakladatelství V.Linhart, 1936, k § 524, s. 917.

upraven zánik služebnosti nastanou-li trvalé změny panující nebo služebné věci, které brání realizaci služebnosti. Pokud by se postavení vlastníka služebné a panující věci ocitlo v hrubém nepoměru k výhodě pozemku panujícího nebo osoby oprávněné, bylo by nově možné žádat soud o zrušení služebnosti za náhradu.

Závěrem lze uvést, že OZO a vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 lze považovat za hlavní inspirační zdroje současného občanského zákoníku účinného od 1. ledna 2014.

2.4 Střední kodex

Rok 1950 byl u nás obecně přelomovým, jak z hlediska politického, tak i toho legislativního.

Poslední prosincový den roku 1950 byl významným zejména pro tehdejší zákonodárství. Tímto dnem totiž přestává platit tehdejší OZO, který se na našem území po mnohých úpravách udržel téměř neuvěřitelných sto čtyřicet let a vstupuje v platnost občanský zákoník č. 141/1950 Sb.

Zákon, jenž nabyl účinnosti k prvnímu lednu roku 1951, získal označení tzv. středního občanského zákoníku (příp. střední kodex), protože jednak zrušil dosavadní civilní kodex a současně byl sám v rozmezí 14 let nahrazen dalším novým občanským zákoníkem. Jednalo se o produkt v rámci realizované právnické dvouletky jako kompletní rekodifikace práva, kterou došlo k vůbec prvnímu historickému sjednocení občanského práva na celém československém území.

Za zásadní odklon od dosavadní právní úpravy věcných břemen lze vnímat opuštění dosavadního dělení na služebnosti a reálná břemena. Uvedené dělení střední občanský zákoník vůbec nepřevzal a namísto toho pro jednoduchost zavedl pouze nadřazený institut věcných břemen, jakožto zcela dostačující a popisný pojem. Střední občanský zákoník tak lze považovat za historicky první kodex, který zavedl pojem věcná břemena a který je v aktuální právní úpravě považován za nadřazený pojem služebnostem a reálným břemenům. Ze znění důvodové zprávy bylo totiž patrné, že zákonodárci nepovažovali zachování původního dělení za žádoucí, a to i s ohledem na potřeby tehdejší společnosti. Přesněji řečeno byly označeny za strnulé a učebnicové výrazy, které zcela postrádaly hospodářské využití a podryvající tehdejší vnímání vlastnictví. To spočívalo v přechodu

z individuálního pojetí ke kolektivnímu hospodaření, které bylo založeno na existenci veřejného a kolektivního zájmu na úkor toho soukromého.⁴⁶

Střední občanský zákoník byl systematicky členěn na šest částí a jeho třetí část se věnovala věcným právům. Právní úpravu věcných břemen bylo možné nalézt v hlavě deváté a bylo jí věnováno celkem dvacet dva paragrafů. Definice věcných břemen byla zakotvena v ust. § 166, který definoval věcná břemena jako omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník je povinen buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet, anebo něco činit.

Z obsahu této definice lze vysledovat výše popsané seskupení všech institutů do jediného a všeříkajícího terminologického výrazu. Hned v navazujícím ustanovení § 167 tohoto zákona je uvedeno rozdělení na věcná břemena vztahující se k nemovitostem a na ty, která se váží na konkrétní osobu, čímž je možné spatřovat určitou paralelu k dřívějšímu rozdělování na služebnosti a reálná břemena a dále pak na služebnosti pozemkové a osobní.

Zákonná úprava, je zejména co do věcných břemen *in rem* poměrně kusá s tím, že ponechává zcela na uvážení smluvních stran, jaká věcná břemena mezi sebou zavedou a ke kterým se odkážou. Určitým korektivem však byla nutnost zachování užitečnosti pro oprávněného. Absence taxativního výčtu druhů věcných břemen pak svědčila o její obecnosti a možnosti použití dle aktuálních potřeb společnosti a jednotlivců.

Zároveň střední občanský zákoník poskytoval záruku v případě převodu nemovitosti nebo jakékoliv jiné nastalé změny tak, že věcné břemeno nezaniká, nýbrž automaticky přechází na nového vlastníka konkrétní nemovitosti.⁴⁷

Naproti tomu rozdílně byla upravena věcná břemena vztahující se ke konkrétní osobě, neboť ty střední zákoník ve svých 14 paragrafech (§§ 172 - 185) kazuisticky vyjmenoval a jasně tak vymezil jejich obsah. Upravena pak byla práva požívání, užívání výhradně pro osobní potřebu, sem navíc ještě spadalo právo užívání bytu a posledním upravovaným bylo právo výměnku.⁴⁸ Z povahy věci logicky vyplývala jejich nepřevoditelnost, a tedy výhradní provázanost s konkrétní osobou.

⁴⁶FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně Brno, 1989. Spisy právnické fakulty J. E. Purkyně v Brně. ISBN 80-210-0064-3 s. 30, 31.

⁴⁷KABELKOVÁ, Eva. § 1257 [Vymezení pojmu služebnost, vlastníková služebnost]. In: KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 10.

⁴⁸FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně Brno, 1989. Spisy právnické fakulty J. E. Purkyně v Brně. ISBN 80-210-0064-3 s. 33.

Odklon od dosavadní právní úpravy lze tedy vnímat zejména v opuštění původního dělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Dále lze sledovat absenci taxativního výčtu věcných břemen *in rem*, přičemž v tomto směru lze považovat úpravu též za mírně pokrokovou, neboť střední občanský zákoník *de facto* stanovil obecný rámec a konkrétní práva a povinnosti plynoucí z věcného břemene ponechal na vůli stran. V tomto kroku lze do jisté míry spatřovat posílení zásady smluvní volnosti.

2.5 Občanský zákoník č. 40/1964 a dílčí novelizace

Roku 1964 byl přijat v pořadí další občanský zákoník, který zásadně popíral samotnou podstatu věcných práv, ke kterým se stavěl velmi kriticky, a to zejména co se týče soukromého vlastnictví, které bylo považováno za přežitek minulosti, zcela nevyužitelné pro moderní socialistickou společnost, která byla založena na kolektivním vlastnictví a odmítání nadvlády věcí nad lidmi.⁴⁹

Původní verze tak vůbec neobsahovala ustanovení o věcných břemenech, absenci pak „napravovala“ první novela č. 58/1969 Sb., která se však omezila na pouhá dvě ustanovení, ve kterých bylo v ust. § 495 ObčZ 1964 definováno, že věcná břemena omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo něco činit anebo se něčeho zdržet. S existencí výhrady, kterou zákonodárce vymezil tak, že vzniknout mohla pouze *ex lege* a jiná možnost vzniku tak nepřipadala v úvahu.⁵⁰ Věcná břemena vzniklá před nabytím účinnosti tohoto zákona sice stále existovala, nicméně nově se řídila předmětným ustanovením. Druhým bylo ust. § 506 ObčZ 1964, jež upravovalo eventuality jejich omezení nebo případně možnosti jejich zrušení.⁵¹

Další a v pořadí druhá novela občanského zákoníku v podobě zákona č. 131/1982 Sb., s sebou přinesla určité změny a rozšíření možností, co do vzniku věcných břemen, nově totiž bylo deklarováno, že mohou vznikat i formou smluvního ujednání. Zajímavým se stal otisk tehdejší politické situace, který se

⁴⁹ELIÁŠ, Karel a 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. ISBN 978-80-7201-893-2 s. 11.

⁵⁰ELIÁŠ, Karel a 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. ISBN 978-80-7201-893-2 s. 11.

⁵¹KABELKOVÁ, Eva. § 1257 [Vymezení pojmu služebnost, vlastníková služebnost]. In: KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 10.

promítl do ustanovení § 135c odstavce 2., který pojednával o možnosti socialistických organizací si zřídit věcné břemeno k nemovitosti, kterou měla v užívání, a to i bez vědomí a svolení jejího majitele. Pro naplnění účinnosti smlouvy, která zakládala věcné břemeno, se vyžadovala registrace prostřednictvím státního notářství.⁵²

Za klíčovou změnu lze považovat novelu provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. Touto novelou dochází k odstranění socialistického vlastnictví a nahrazení pojmu socialistická organizace institutem právnické osoby. Ve vztahu k věcným břemenům lze poukázat na ust. § 135c, podle kterého mohl soud uspořádat vztahy mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku tak, že za náhradu mohl zřídit věcné břemeno k tíži pozemku, na kterém byla postavena stavba ve vlastnictví třetí osoby, a to za náhradu. Dále byl ObčZ 1964 doplněn o ust. § 151n až 151r, ustanovení obsahovala novou a komplexní úpravu věcných břemen. Objektem věcného břemena mohla být pouze věc nemovitá. Obsah věcného břemene byl vymezen jako omezení vlastníka nemovité věci spočívajícího v povinnosti něčeho se zdržet, něco strpět, anebo něco konat. Právě poslední definiční znak, spočívající v aktivním konání, činí rozdíl oproti aktuální definici obsažené v ObčZ.

Právní úprava věcných břemen obsahovala možné způsoby vzniku či zániku. Preferovaným způsobem vzniku byla smlouva, tedy dvoustranný právní úkon mezi dvěma subjekty. ObčZ 1964 po vzoru středního kodexu neupravoval taxativně jednotlivé druhy věcných břemen s tím, že dílčí práva a povinnosti byly ponechány na vůli stran. V tehdejší právní úpravě dále absentovala pravidla týkající se způsobu výkonu práva z věcných břemen. Tato pravidla tak bylo nutné hledat v odborné literatuře či judikatuře. Z těchto pramenů lze vysledovat několik pravidel platných při výkonu práv. Na úvod lze zmínit, že práva musí být vykonávána tak, aby povinného zatěžovala co nejméně a nebyla mu tím působena škoda. Obsah práv z věcného břemene či povinností z pohledu povinného nesmí být jednostranně rozšiřovány či doplňovány a v případě pochybností o jeho obsahu platí, že povinný by měl být omezen spíše méně než více.⁵³ Z judikatury lze například poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 22 Cdo 555/2004, podle

⁵²ELIÁŠ, Karel a 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. ISBN 978-80-7201-893-2 s. 33.

⁵³ SPÁČIL, Jiří. § 151n [Vymezení pojmu věcné břemeno; náklady na zachování a úpravy zatížené věci]. In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I, II. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1033, marg. č. 2.

kterého nemá v případě věcného břemene užívání bytu oprávněná osoba právo rozšiřovat obsah věcného břemene na další osoby.

Závěrem lze shrnout, že ObčZ 1964 se i po svých několika novelizacích nevydal cestou komplexnější či kazuistické úpravy věcných břemen. Věcná břemena upravoval spíše obecným způsobem a kladl důraz na vůli účastníků, kteří si dílčí práva a povinnosti, jakož i případný způsob výkonu práv, mohli smluvně ujednat dle svých potřeb. V případě absence konkrétních ujednání mezi účastníky právního vztahu bylo nutné posuzovat obsah podle konstantní judikatury, která v této oblasti doplňovala obecná ustanovení o řadu pravidel, které bylo nutné na vztahy z věcných břemen aplikovat.

3 Nabytí pozemkových služebností

3.1 Obecně o nabytí

Zákonná úprava vymezuje v ust. § 1260 odst. 1 ObčZ obecné způsoby nabytí služebností. S pojmem nabytí pracuje aktuální právní úprava, nicméně v rámci právních děl je možné setkat se i s označením „vznik služebností“ a dle názoru J. Fialy je zapotřebí tyto dva pojmy rozlišovat. Podle uvedeného autora se totiž vznikem služebnosti rozumí její originární vznik, bude se tedy jednat o věc úplně novou, která dosud nebyla nikým vlastněna. Naopak o nabytí se jedná tehdy, když se osoba stává subjektem již existujícího právního vztahu.⁵⁴ Ze zmíněného zákonného ustanovení je zcela nepochybně seznatelné, že ObčZ mezi těmito pojmy nerozlišuje a nenásleduje uvedený názor prezentovaný v odborné literatuře.

Esenciální podmínku vzniku služebnosti představuje vždy přítomnost způsobilých subjektů práva, stejně tak jako způsobilost věcí a v neposlední řadě i předpoklad zákonem předvídaného způsobu zřízení služebnosti, tj. právní důvod nabytí tzv. titul. Téměř vždy se k němu ještě přidá i tzv. modus, který vyjadřuje právní způsob nabytí konkrétní služebnosti.⁵⁵ Nabývat služebnosti je možné pouze jedním ze způsobů, které uvádí zákon. Toto tvrzení vychází z ust. § 978 ObčZ, které uvádí, že odchýlit se od části třetí ObčZ, je možné jedině pokud to výslovně připustí

⁵⁴BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Věcná břemena od A do Z*. 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-572-9 s. 35.

⁵⁵SPÁČIL, Jiří, kol., LASÁK a HRABÁNEK. *Občanský zákoník III: Věcná práva § 976-1474*. v Praze: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5 s. 923.

zákon. Jak bylo řečeno, jsou obecné způsoby nabytí služebnosti uvedeny v ust. § 1260 odst. 1 ObčZ, podle kterého je možné služebnosti nabýt smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabyvá v případech stanovených zákonem. Na první pohled se jeví, že ustanovení, které vyjmenovává způsoby nabytí je výčtem taxativním, nicméně v kontextu navazujících ustanovení se jeví takový závěr jako chybný. Rozebírané ustanovení totiž nepředstavuje výčet úplný, a to zejména v návaznosti na ust. § 1257 odst. 2 ObčZ, pojednávající o zřízení tzv. vlastnické služebnosti prostřednictvím jednostranného právního jednání formou prohlášení vlastníka pozemku.⁵⁶ Ze zákonem vyjmenovaných způsobů vzniku podle ust. § 1260 ObčZ logicky nelze předpokládat, že by vlastnická služebnost vznikla jedním z výše zmíněných možností. Je zcela vyloučené, aby osoba sama se sebou uzavřela smlouvu, pro niž je příznačný právě předpoklad existence dvou smluvních stran, nebo aby v rámci pořízení pro případ smrti nabyla takovouto služebnost, neboť hlavním předpokladem v rámci dědického práva je smrt zůstavitele. P. Borovička s D. Šustrovou uvádí, že: *„Při použití logického a teleologického výkladu s přihlédnutím ke znění ustanovení § 1257 odst. 2 o. z. je ale jasné, že jediným možným způsobem vzniku bude vlastní volní rozhodnutí, které bude nutné pro knihovní evidenci zhmotnit do podoby listiny, která obstojí ve vkladovém řízení před katastrálním úřadem.“* Autoři dále o zmiňované vkladové listině uvádějí že: *„co do náležitostí takové listiny budou přiměřeně použita všechna ustanovení týkající se smlouvy o zřízení služebnosti, se všemi specifikami vyplývajícími z typu zřizované služebnosti.“*⁵⁷

Vlastnickou služebnost lze vnímat jako novátorské řešení reflektující na potřeby současné doby. Lze totiž považovat za přínosné, že vlastník více pozemků se před jejich budoucím prodejem rozhodne jednostranně upravit poměry více nemovitých věcí a zřídit služebnosti tak, aby mohlo být zajištěno komfortní užívání pozemků ze strany budoucích vlastníků. Tímto způsobem si lze zejména představit zřízení služebnosti cesty, anebo služebnosti inženýrských sítí. Do doby účinnosti původního občanského zákoníku nebylo možné tento typ služebnosti, resp. věcného

⁵⁶SPÁČIL, Jiří, kol., LASÁK a HRABÁNEK. *Občanský zákoník III: Věcná práva § 976-1474*. v Praze: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5 s. 923.

⁵⁷BOROVIČKA, Petr, ŠUSTROVÁ, Daniela. Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí. *Bulletin advokacie*, 2014, č. 10, s. 23-25.

Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/vlastnicka-sluzebnost-a-katastr-nemovitosti?browser=full>.

břemene v žádném případě zříditi. Současně lze v tomto ohledu doplnit, že se jedná o jednu z mála věcí, ve které se tvůrci ObčZ odchýlili od OZO či od vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937.

Ze zákonného ust. § 1260 odst. 1 ObčZ je dále patrné, že způsoby, jakými dochází k nabytí, lze vnímat ve dvou rovinách. První je soukromoprávní, která předpokládá existenci soukromoprávního titulu, který je pak vtělen do podoby smlouvy; pořízení pro případ smrti; vydržení či jednostranného prohlášení vlastníka. Druhou je rovina veřejnoprávní, která naopak vyžaduje veřejnoprávní titul, kterým je zpravidla zřízení pozemkové služebnosti vyplývající přímo ze zákona, hovoříme zde o tzv. zákonné služebnosti; dále rozhodnutím soudu nebo formou rozhodnutí správního orgánu.⁵⁸

3.2 Nabytí služebnosti smlouvou

Jedná se o nejfrekventovanější způsob, jakým je možné zříditi služebnost. Smlouva je typickým soukromoprávním titulem, kterým smluvní strany vyjadřují vzájemnou shodnost vůle založit konkrétní právní vztah, tj. zříditi pozemkovou služebnost skrze učiněné právní jednání. Velký důraz je kladen zejména na dostatečnou určitost takového právního jednání, neboť je potřebné, aby bylo ze smlouvy zřejmé, že strany zamýšlely zříditi služebnost jako věcné právo. K naplnění podmínek nezbytných pro svou existenci musí být smlouva v první řadě dostatečně určitá. Dále je zapotřebí, aby v ní byl buď výslovně použit pojem služebnost, nebo případně by stačilo, aby z jejího obsahu jasně vyplývalo, že rozsah povinností vyplývajících z konkrétní služebnosti bude zatěžovat každého, kdo se ocitne v pozici vlastníka zatížené nemovité věci. Je tedy nezbytné, aby z obsahu smlouvy jasně a srozumitelně vyplývalo, že se zřizovaná práva a povinnosti mají konstituovat jako věcné právo. Dále je u pozemkových služebností nutné dostatečně konkrétně vymezit panující a služebnou věc, obligatorní je jasně vymezit i obsah služebností, to samé platí i pro její rozsah a způsob výkonu.⁵⁹ Tímto má být zabráněno případným hrozícím soudním sporům, ke kterým by v budoucnu mohlo mezi stranami dojít. Zcela nezbytné to bude v případech služebností trvalejšího

⁵⁸ HRABÁNEK, Dušan. § 1260 [Způsoby nabývání služebnosti]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1121, marg. č. 2.

⁵⁹ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s.185.

charakteru, resp. zejména v případech, kdy dojde ke změně vlastnictví panující či služebné věci. Bude-li služebnost zapisována do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), bude nutné vyhotovit smlouvu v takové kvalitě, aby prošla formálním i materiálním přezkumem katastrálního úřadu. Vedle základních obsahových náležitostí, mezi které lze zařadit například řádné označení nemovité věci dle zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, lze též poukázat na požadavky vyjádřené v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 19. 5. 1994 sp. zn. 33 Ca 86/94, podle kterého je nezbytné označit příslušné nemovité věci přímo ve smlouvě o zřízení služebnosti, která bude podkladovou listinou a nikoliv v dalších případných listinách.

K dosažení jasného vymezení povinností vlastníka služebné věci je nezbytné precizně definovat obsah služebnosti. Z jejího obsahu by mělo srozumitelně vyplývat, čeho se má vlastník služebné věci při výkonu svého vlastnického práva zdržet nebo případně co má strpět. Lze si představit situaci, ve které by plynutím času a následným přechodem na právní nástupce stran za předpokladu strohého či nedostatečného vymezení práv a povinností mohlo dojít k jakési degradaci oprávnění vyplývající panujícímu pozemku. Důvodem této degradace by mohly být problémy s interpretací obsahu původní smlouvy. Bude-li totiž smlouva v budoucnu interpretována právními nástupci původních účastníků, měl by její význam být objektivně seznatelný ze samotného jejího obsahu.

Nejvyšší soud ČR ve svém stanovisku uzavřel, že: *„pokud lze služebnost zřídit smlouvou, je možné o ni uzavřít též soudní smír, a to i za předpokladu že by soud nebyl oprávněn rozhodnutím zřídit ve věci samé.“*⁶⁰

U nemovitých věcí, které jsou předmětem pozemkových služebností, je obvykle obligatorně vyžadován jejich zápis do veřejného seznamu, kterým je katastr nemovitostí. Sjednaná služebnost, která se pojí s danou nemovitostí se spolu s ní zapíše do takového seznamu. Přesné podmínky, které jsou vyžadovány pro zápis jsou blíže určeny prostřednictvím speciálního zákona, tj. katastrálního zákona, který v ust. § 8 stanovuje, jaké údaje jsou nezbytné pro provedení zápisu konkrétních práv. Tento zákon například stanoví, že nemovitost musí být označena svým parcelním číslem spolu s uvedením katastrálního území v němž se nachází. Zde je rovněž vhodné poukázat na nejednotnou terminologii v rámci speciální a

⁶⁰Stanovisko (Rc) Nejvyšší soud ČR - kolegium ze dne 11.11.1986 sp. zn. Cpj 44/86 In [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-10-6]. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

obecné úpravy. Zatímco katastrální zákon pracuje s pojmem nemovitost, ObčZ tento pojem nezná, a hovoří výlučně o nemovité věci.

Pozemkovou služebnost lze buď zřídit k pozemku jako celku, anebo též k jeho části. Zatížíme-li služebností celý pozemek, bude mít tato skutečnost zásadní vliv na hodnotu takového pozemku a současně může negativně ovlivňovat vlastníka zatíženého pozemku v jeho případných dispozicích s ním. Z tohoto důvodu bývá někdy žádoucí zatížit pozemek jen v nezbytném rozsahu, nutném pro výkon práva ze služebnosti. Chceme-li však zatížit jen část pozemku, je nutné ji dostatečně specifikovat. Konkrétní vymezení části pozemku lze učinit geometrickým plánem.

Celá tato situace se dá dobře představit na pozemku zatíženém služebností cesty, která se logicky ve většině případů nenachází po celé ploše pozemku. Z toho vyplývá, že zmiňovanou zatíženou plochu, je zapotřebí řádně a dostatečně určitě vyznačit za použití geometrického plánu, sloužícího jako prevence vzniku případného sporu.⁶¹ Nemovitá věc evidovaná v katastru nemovitostí, u níž strany chtějí zřídit právním jednáním služebnost, vyžaduje pro zřízení služebnosti její vklad do katastru nemovitostí. Vklad práv do katastru nemovitostí se provádí ve vkladovém řízení, které se zahajuje na návrh účastníka. Návrh musí mít všechny podstatné náležitosti s absencí jakékoliv nežádoucí vady, která by mohla představovat překážku pro zápis a pro kterou by mohlo dojít k zastavení vkladového řízení. Právo, které odpovídá pozemkové služebnosti pak může vzniknout až provedeným vkladem na základě pravomocného rozhodnutí katastru nemovitostí o povolení vkladu, a to s účinky zpětně ke dni, ve kterém návrh došel katastru nemovitostí. K zápisu skutečností dojde tedy jak na straně služebné nemovité věci, tak i na straně panující.⁶² Úplným závěrem k výše rozebírané materii je důležité ujasnit si pojmy zřízení a vznik, které je zapotřebí od sebe odlišovat. Nabytí služebnosti k nemovité věci evidované ve veřejném seznamu je možné si představit jako postupný průběh dvou fází. Ve fázi první je zapotřebí zřídit právním jednáním služebnost, zpravidla k tomu dojde prostřednictvím uzavřené smlouvy. Pokud k jejímu uzavření dojde, tak přichází na řadu fáze druhá, kterou až v tomto případě samotná služebnost vzniká! Tudiž je dobré pamatovat, že samotným právní

⁶¹BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Věcná břemena od A do Z*. 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-572-9 s. 36.

⁶² SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s. 185.

jednáním nelze považovat služebnost za vzniklou, k tomu dojde až prostřednictvím zápisu do veřejného seznamu.⁶³

Dosud bylo pojednáváno o nemovitých věcech, které se evidují v katastru nemovitostí, nicméně je zapotřebí pamatovat i na ty v seznamu neevidované. U těchto nemovitých věcí nevzniká z logiky věci služebnost zápisem do jakéhokoliv veřejného seznamu, ale v souladu s ust. § 1262 odst. 2 ObčZ vznikne již okamžikem nabytí účinnosti smlouvy. Bude-li pozemková služebnost zřizována mezi dvěma nemovitými věcmi, u kterých bude jedna evidována v katastru nemovitostí a druhá nikoliv, vznikne otázka, zda je nutné evidovat služebnost jako takovou ve veřejném seznamu. Rozhodujícím kritériem pro vyřešení této otázky je potom povaha služebné nemovité věci, resp. služebného pozemku.⁶⁴ Pokud je služební pozemek evidován ve veřejném seznamu, bude nutné do části C listu vlastnictví zapsat též příslušnou služebnost, pokud by však služební nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu nebyla, potom nebude předmětem zápisu ani vznikající služebnost.

Zákonný předpoklad pro řádný vznik pozemkové služebnosti je uzavření smlouvy v písemné formě, jedná se o jedinou možnost platného sjednání, přičemž nedodržení předepsané formy by mělo za následek absolutní neplatnost. Písemná forma je obligatorně vyžadována tehdy, je-li zatížena věc nemovitá. V případě movité věci není písemná forma zákonem předepsána. Obvykle se jedná o dvoustranné právní jednání, kdy na straně jedné vystupuje osoba oprávněná, tj. vlastník panující věci a druhou stranou smlouvy je osoba povinná, tj. vlastník služebné věci. K platnému vzniku smlouvy, jakožto dvoustranného právního jednání, musí smluvní strany určitě a jasně vymezit k tíži vlastníka služebného pozemku konkrétní omezení jeho vlastnických práv a ve prospěch vlastníka panujícího pozemku naopak příslušná oprávnění, která jsou obsahem konkrétní služebnosti.⁶⁵ Vyloučit ovšem ani nelze situaci, kdy by smluvní strany sjednaly smlouvu ve prospěch třetí strany, která by v daném případě vůbec nepředstavovala

⁶³ZAKOUŘILOVÁ, Kristýna. Přechod práv a povinností ze služebnosti při změně osoby oprávněného či povinného. In: *Epravo.cz* [online]. 2020, 8.9.2020 [cit. 2023-10-07]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prechod-prav-a-povinnosti-ze-sluzebnosti-pri-zmene-osoby-opravneneho-ci-povinneho-111807.html>

⁶⁴BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Věcná břemena od A do Z*. 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-572-9 s. 39.

⁶⁵ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THONDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-10-6]. ASPI_ID KO89_c2012CZ.

Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11468/1/2>

smluvní stranu. Předpokladem platnosti takové smlouvy by pak byl souhlas obmyšlené osoby. Jakkoliv není úplatnost zákonným předpokladem vzniku služebností, není vyloučeno, aby si strany mezi sebou úplatu za zřízení pozemkové služebnosti dohodly. Může se tak jednat o jednorázové plnění, případně o opakované a pravidelné renty. V případě absence ujednání ve smlouvě judikatura vyvozuje, že je právo sjednáno jako bezúplatné.⁶⁶

3.3 Nabytí služebnosti pořizáním pro případ smrti

Jedná se o druhý zákonem předvídaný způsob vzniku služebnosti. Zůstavitel tak může o svém majetku sepsat závěť, jejímž obsahem může dát vzniknout služebnosti pro své dědice. Okamžikem vzniku předmětné služebnosti je pak smrt zůstavitele, samozřejmě v návaznosti na dědické řízení, který provádí z pověření soudu notář dle místa posledního bydliště zůstavitele. Pro pozemkové služebnosti pak platí, že i v rámci závěti by měla být dostatečně jasně a určitě vymezena věc služebná i panující, současně ničemu nebrání, aby závětí bylo pořizeno ve prospěch fyzické či právnické osoby jakožto vlastníka panujícího pozemku.

Zákon dále předpokládá, že mezi zůstavitelem a budoucím dědicem může za jejich života dojít k uzavření dědické smlouvy, kterou dle § 1582 ObčZ zůstavitel povolává smluvní stranu případně třetí osobu za dědice či odkazovníka a druhá strana to přijímá. Svým charakterem se jedná též o dvoustranné právní jednání, tj. o smlouvu, proto pro ni budou platit jak obecné podmínky týkající se smluv, tak i podmínky obsahu, které platí v případě zřízení služebnosti smluvním ujednáním stran, které bylo rozebráno výše.

V praxi často dochází k situaci, že zůstavitel během svého života nezanechal žádné pořizování pro případ smrti, proto zákon prostřednictvím ust. § 1695 odst. 1 ObčZ umožní, uzavření dohody mezi dědici před soudem v rámci dědického řízení. V návaznosti na výše zmíněné k soudnímu schválení dojde, pouze pokud dohoda nepředstavuje výrazný rozpor s vůlí zůstavitele nebo zájmů osob nacházející se pod zvláštní ochranou. Zájem dědiců se o zanechané pozůstalosti dohodnout formou dědické smlouvy o rozdělení pozůstalosti je jednou z podmínek jejího uzavření. K této podmínce se přidává druhá, která je vyjádřena potřebností schválit dohodu

⁶⁶Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

prostřednictvím soudu. Splnění těchto předpokladů nebude bránit zřízení pozemkové služebnosti dle ust. § 1696 odst. 2 ObčZ.⁶⁷

3.4 Vznik služebnosti na základě vydržení

Další možností, kterou vyjmenovává zákon, je nabytí na základě vydržení. Stejně jako je možné vydržet vlastnické právo, tak je i zákonem předvídána možnost vydržení práva odpovídající pozemkové služebnosti. Hlavním předpokladem je existence držby v návaznosti na oprávnění ze služebnosti, nikoliv držby vlastnického práva. Není možné si představovat, že v případě splnění zákonného vydržení vydržitel získá vlastnické právo k služebné věci, vydržením pouze nabývá oprávnění ze služebnosti k dané věci. Analogicky se použije a aplikuje ust. § 1089 až § 1098 ObčZ, které pojednává o nabytí vlastnického práva formou vydržení. V návaznosti na to zde platí stejné předpoklady platící pro vlastnické právo. Potřebná je existence držby, která i zde musí být řádná, poctivá a pravá. Zákon rozlišuje vydržení řádné a mimořádné. Pro řádné je vyžadována pravost držby, nezbytná doba pro vydržení, právní důvod vydržení, kterým vznikne služebnost, a poctivost držitele. U mimořádného vydržení se sice počítá s dvojnásobně potřebnou dobou zakládající vydržení, nicméně držitel nemusí prokazovat právní důvod, o který držbu opírá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl. O nepoctivý úmysl se dle konstantní judikatury může jednat zejména tehdy, pokud se jedná o úmyslné jednání naplňující znaky nepravé držby, tedy pokud se držitel úmyslně vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou.⁶⁸

Uplynutím deseti let nepřetržité držby k nemovité věci může dle ust. § 1091 odst. 2 ObčZ dojít k vydržení pozemkové služebnosti, pro mimořádnou se tato doba zdvojnásobí. Je možné započít vydržecí dobu jdoucí ku prospěchu vydržiteli, pokud řádnou a poctivou držbu vykonával jeho předchůdce, stejně jako může dojít k přerušení probíhající vydržecí doby, pokud osoba nebude vykonávat držbu nejméně jeden rok. Z toho vyplývá, že pro splnění desetileté doby nesmí dojít k tomu, aby oprávněný nevykonával svoje práva plynoucí ze služebnosti po dobu

⁶⁷HRABÁNEK, Dušan. § 1260 [Způsoby nabývání služebnosti]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1124, marg. č. 23.

⁶⁸Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2023, sp. zn. 22 Cdo 3635/2021 anebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021.

delší než jeden rok. Zajímavou novotu oproti dřívější právní úpravě v odstavci druhém téhož ustanovení představuje zmínka o vydržení veřejného statku. Dle výkladu ust. § 490 ObčZ je veřejný statek chápán jako věc určená k obecnému užívání, který využívají např. občané obce. Typicky je veřejným statkem veřejné osvětlení, chodníky, různé cesty aj. Vydržení služebnosti jakožto veřejného statku při naplnění všech zákonných podmínek je vydržitelkou obec, která za použití právní fikce představuje právnickou osobu a na jejímž území se nemovitá věc nachází. Opět je důležité poukázat na obligatornost držby, která i zde bude nezbytná pro nabytí služebnosti. Otázkou může být, jakým způsobem je obec schopna sama určitou věc držet. Touto problematikou se zabývá D. Hrabánek, který uvádí, že: *„lze uvažovat o tom, že obec může vydržet služebnost k věci tím, že bude obecně využívána, tedy využívána občany obce jako veřejný statek v domnění, že obci tato služebnost ke služebné věci náleží s tím, že obec tuto služebnou věc určila k obecnému užívání.“*⁶⁹ Dle názoru jmenovaného autora je typickou situací cesta na území obce, přes kterou občané chodí odpradáвна v domnění, že se jedná o veřejnou cestu.

Vydržení a s ním se pojící účinky nastanou přímo ze zákona v návaznosti na následně vzniklá práva a povinnosti vyplývající z povahy pozemkové služebnosti.⁷⁰ V souvislosti s rozebíranou tématikou je dobré uvést, že pro pozemky plnící funkci lesa platí speciální ustanovení, které nepovoluje možnost nabytí pozemků prostřednictvím vydržení. Hlavním účelem tohoto ustanovení je zejména ochranná funkce, zákonodárce tak chce zabránit případnému nárokování si vzniku služebnosti ze stran osob, které by mohly tvrdit, že po dlouhá léta tento pozemek užívají, a tudíž jim nepochybně toto právo svědčí. Vylučuje se tak vydržet následující práva: cesty a jízdy, na vodu, průhonu, pastvy a braní lesních plodů.

3.5 Nabytí služebností rozhodnutím orgánu veřejné moci (soudním či správním rozhodnutím)

Tento způsob nabytí je zařazován do veřejnoprávní roviny, v rámci které se zájem jednotlivce nahrazuje veřejným zájmem, a protože se tím narušuje podstata vlastnického práva, je zapotřebí hledat důvody těchto omezení v zákonech. Sleduje se vždy jak proporcionalita takového omezení, tak i subsidiarita.

⁶⁹SPÁČIL, Jiří, kol., LASÁK a HRABÁNEK. *Občanský zákoník III: Věcná práva § 976-1474*. v Praze: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5 s. 933.

⁷⁰BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Věcná břemena od A do Z*. 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-572-9 s. 62.

Jednou z možností, jak nabýt služebnost, je prostřednictvím vydaného soudního rozhodnutí, mezi nejfrekventovanější se řadí zpravidla zřízení tzv. služebnosti nezbytné cesty, které obsahuje ust. § 1029 odst. 1 ObčZ, dále může soud dle ust. § 1145 ObčZ svým rozhodnutím zrušit a vypořádat spoluvlastnictví. Institut zřízení nezbytné cesty na základě rozhodnutí soudu však není možné vnímat jako spolehlivý a zaručený způsob nabytí služebnosti a rozhodně na něj není právní nárok. Z rozhodovací praxe soudů totiž vyplývá, že k tomuto způsobu se staví v dosti případech poměrně zdrženlivě, neboť se jedná o zásah do samotné podstaty vlastnického práva, které je garantováno každému dle čl. 11 Listiny. Pravomocí soudu je sice možnost zřízení nezbytné cesty, nicméně s přihlédnutím k určitému korektivu, ve kterém právní úprava dbá na minimalizaci zásahů do výkonu vlastnického práva vlastníka služebného pozemku. Limitem omezení je tak zajištění přístupu pro panující pozemek, avšak s přihlédnutím k co nejmenšímu zatížení, minimalizaci nákladů a v co nejmenším rozsahu. Vždy je zapotřebí porovnávat výhodu, kterou by přinášela zřízená služebnost oproti újmě, která by v souvislosti s jejím zřízením plynula vlastníkovu zatížené nemovité věci. V rámci hodnocení důkazů soudy v řízení o povolení nezbytné cesty přihlížejí zejména k tomu, zda-li vlastník může na své nemovité věci řádně hospodařit nebo i jinak pro své účely věc užívat, za předpokladu, že není nemovitá věc napojena na veřejnou cestu. Pokud není možné nemovitou věc bez přístupové cesty řádně užívat, je takový vlastník oprávněn požádat svého souseda, aby za přiměřenou náhradu povolil nezbytnou cestu. Nedostatek spojení s veřejnou cestou je nejen překážkou pro užívání pozemku, ale i podmínkou pro případné konstitutivní rozhodnutí soudu týkající se nezbytné cesty. Soud ji může zřídit pouze v rozsahu běžného užívání, vždy tak bude posuzován účel. Nikdy tak nedojde k jejímu zřízení pro účely výstavby developerského projektu, které by s sebou přinášelo neúměrné zatížení s přihlédnutím k využívání průjezdu různé stavební techniky a manipulace s ní aj. Dále je stanoveno, že k povolení nedojde ani v případě, pokud vlastník neopatrným a hrubým nedbalostním jednáním se sám připraví o možnost napojení svého pozemku na veřejnou komunikaci. Současně se nelze spoléhat na to, že pokud osoba koupí pozemek bez spojení s veřejnou cestou, se automaticky zakládá možnost soudního povolení zřídit služebnost. Vyžaduje se, aby osoba postupovala

při koupi co nejvíce obezřetně a případně si sama pokusila zajistit způsob přístupu ještě před jeho nabytím.⁷¹

Z výše uvedeného vyplývá, že soud se k této otázce staví rezervovaně a přistupuje k tomu s velkým respektem, což je určitě správným krokem v návaznosti na to, že aplikací tohoto institutu dochází k zásahu do jednoho ze základních lidských práv.

Je však důležité zmínit, že soudní praxe tenduje spíše k rozvolnění podmínek pro zřízení nezbytné cesty, a to zejména ve vztahu k případnému nerozváznému nebo lehkomyšlnému jednání ze strany vlastníka sousedního pozemku, který zřízení přístupové cesty žádá. Důkazem tohoto trendu je náleží Ústavního soudu ČR ze dne 12. 1. 2022 ve věci sp. zn. II. ÚS 1587/20, podle kterého by neměla být skutečnost, že nabyvatel pozemku bez přístupové cesty rezignoval před jeho nabytím na pokus vyjednat s vlastníkem cesty přístup k nabývané nemovité věci, absolutní překážkou pro zřízení práva cesty. Tato skutečnost by však mohla být důvodem pro navýšení případné výše náhrady za zřízení nezbytné cesty. Podle citovaného nálezu by potom absolutní překážkou nadále mohlo být zaviněné jednání na straně žadatele, který si například pozbyde přístupovou cestu tím, že svůj pozemek zahradí nebo na něho umístí stavbu, což povede ve svém důsledku ke ztrátě přístupové cesty.

Pozemkovou služebnost bude možné také zřídit rozhodnutím správních orgánů, které ji zřizují na základě speciálních právních předpisů. Mezi tyto předpisy lze zařadit například: Zákon č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon, zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vyvlastňovací zákon, zákon č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 88/2021 Sb., horní zákon aj.⁷² Správní orgány tak mohou činit pouze v případech, kdy jim tato možnost náleží. Možnost realizace jejich oprávnění, tak vychází z výslovného zákonného zmocnění. Vzniklé poměry ze služebnosti vznikají okamžikem rozhodnutí správního orgánu nebo až nabytím právní moci předmětného rozhodnutí. Ve všech těchto případech lze vysledovat společný jmenovatel, kterým je výrazný veřejný zájem. Dochází-li tedy dle těchto zvláštních právních předpisů k omezení vlastnické práva, děje se tak vždy na

⁷¹Usnesení (Rc) Nejvyšší soud ČR - senát ze dne 24.04.2018 sp. zn. 22 Cdo 879/2018 In [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-10-8]. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/4/377333/1/2>

⁷²ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THONDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-10-6]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

základě výslovného zákonného zmocnění a zejména ve veřejném zájmu, který v daném případě přesahuje zájem jednotlivce.

3.6 Nabytí služebnosti ze zákona

V tomto případě jsou služebnosti označovány jako tzv. zákonné služebnosti, svým názvem naznačující, že vznikají *ex lege*. K tomu, aby mohlo dojít ke vzniku služebnosti, nebude zapotřebí žádného rozhodnutí orgánu veřejné moci. Takové služebnosti mohou vzniknout pouze za předpokladu opory na straně zákona. Zřizovány jsou pouze v tom případě, pokud takový postup povoluje sám zákon s přihlédnutím k několika zásadám. Jednou z nich je zásada ochrany vlastnického práva, která je garantována Listinou v čl. 11, v obecných ustanoveních první hlavy ObčZ, konkrétně v ust. § 2 odst. e). Druhou je zásada zakotvená v čl. 4 odst. 1 Listiny, podle které mohou být povinnosti ukládány pouze na základě zákona a v jeho mezích.

Zvláštní zákony vymezují jednotlivé zákonné služebnosti a upravují též jejich obsah jakož i další práva a povinnosti s tím spojené. I přes tuto skutečnost se však stále jedná ve své podstatě o služebnost, která je primárně upravena v obecném právním předpisu, kterým je ObčZ. Vzhledem k tomu, že zmiňované speciální právní předpisy neposkytují komplexní právní úpravu zákonných věcných břemen, nebo-li služebností vzniklých ze zákona, je v těchto případech na místě subsidiárně užit ObčZ, jakožto obecný předpis. Je možné vysledovat i určitý přesah veřejného zájmu, který se dostává do popředí a upozadí tak zájem vlastníka nemovité věci, tj. jeho soukromý zájem.⁷³

K obdobným závěrům došel Ústavní soud též v Nálezu sp.zn. Pl.ÚS 25/04 ze dne 25.1.2005, ve kterém výslovně uzavřel, že: „*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 označují. Jejich režim však není zcela totožný s režimem*

⁷³SPÁČIL, Jiří, kol., LASÁK a HRABÁNEK. *Občanský zákoník III: Věcná práva § 976-1474*. v Praze: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5 s. 931.

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."

Veřejnoprávní úprava nacházející se ve zvláštních právních předpisech vždy reflektuje na potřebu a smysl daného právního předpisu. Vznik zákonných služebností je motivován silným veřejným zájmem, který směřuje k naplnění účelu stanoveného právě konkrétním zvláštním právním předpisem.

Vznik *ex lege* stanovuje dvě časová ohraničení, v rámci kterých služebnosti vznikají. V první řadě může dojít k jejich přímému vzniku na základě právního předpisu, který automaticky počítá s jejich nezbytnou existencí, z čehož lze vysledovat, že jedinou podmínkou jejich vzniku je účinnost zákona. Ve druhém případě je vznik služebnosti vázán na splnění určité podmínky, se kterou zákon počítá. Samotná účinnost zákona tedy nepředstavuje vznik služebnosti a nedojde-li k naplnění předepsané podmínky jejího vzniku, nemusí služebnost vůbec vzniknout. Právní předpisy tohoto typu, které hypoteticky stanovují možnosti vzniku, tedy váží okamžik vzniku služebnosti na splnění další podmínky, jsou v praxi častější než ty, které upravují vznik služebnosti přímo *ex lege* bez dalšího.⁷⁴

Závěrem této kapitoly lze konstatovat, že občanský zákoník počítá v ust. § 1260 odst. 1 se stejnými právními důvody vzniku jako OZO. Oproti OZO lze však vysledovat odklon v rámci koncepce tzv. zákonných služebností. Zatímco prvorepublikoví civilisté vnímali tzv. zákonná věcná břemena pouze jako veřejnoprávní omezení, a nikoliv jako věcné právo, koncepce v občanském zákoníku se od těchto závěrů odklání. Novodobá civilistika vnímá zákonné služebnosti jako věcná práva. Dále je zapotřebí zdůraznit, že ačkoli se vyjmenované způsoby vzniku dle ust. § 1260 odst. 1 ObčZ jeví jako výčet taxativní, není možné na ně takto nahlížet, a to zejména z důvodu existence tzv. vlastnické služebnosti vznikající jednostranným právním jednáním. Má-li tedy citované ustanovení skutečně poskytovat taxativní výčet právních důvodů vzniku služebnosti, lze *de lege ferenda* doporučit, aby bylo předmětné ustanovení doplněno o jednostranné prohlášení vlastníka pozemku.

⁷⁴BRADÁČ, Albert, autor kapitoly Josef FIALA. *Věcná břemena od A do Z*. 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-572-9. s 60-61.

4 Obsah pozemkových služebností

Jedná se o základní prvky, které určují charakter příslušné služebnosti a měly by být prosty jakýchkoli nejasností, které by mohly dát záminku vzniku případných budoucích sporů mezi osobou oprávněnou a povinnou. Právní skutečnosti, které zakládají vznik služebnosti, by tak měly co nejvíce podrobně tyto elementární prvky charakterizovat.

Legální definici obsahu služebnosti nalezneme v ust. § 1258 ObčZ, podle kterého zahrnují vše, co je nutné k jejich výkonu. V situacích, kdy nebude dostatečně stanoven obsah a rozsah či nebudou tyto prvky určeny vůbec, se stanou rozhodující pro posouzení místní zvyklosti v daném místě a určitém čase obvyklé. Citované ustanovení dále obsahuje výkladové pravidlo, podle kterého v případě nejasností platí vyvratitelná právní domněnka, že rozsah nebo obsah je spíše menší než větší.

Předchozí ObčZ 1964 vůbec neupravoval obsah jednotlivých typů služebností a nejasnosti ohledně obsahu služebností, resp. věcných břemen bylo nutné posuzovat ve světle judikatury. V tomto kontextu lze poukázat např. na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 8. 2013, sp. zn. 22 Cdo 616/2012, které definovalo výkladová pravidla obsahu a rozsahu věcného břemene za účinnosti ObčZ 1964. Podle citovaného usnesení by mělo být věcné břemeno vykonáváno tak, aby nepůsobilo povinnému škodu a současně v takovém rozsahu, které smluvní strany při jeho vzniku předpokládaly, anebo rozumně předpokládat mohly.

Obsah je stanoven prostřednictvím subjektivních práv a subjektivních povinností plynoucích z pozemkové služebnosti pro stranu povinnou a oprávněnou. Rozsah představuje pomyslné mantinely, které vymezí, kam až mohou práva a povinnosti v rámci pozemkových služebností sahát.

Hlavním aspektem, který je typickým pro služebnosti, je vyžadovaná pasivita vlastníka služebného pozemku. Požaduje se od něj, aby na úkor oprávněného něco strpěl, anebo se v rámci výkonu svých práv něčeho zdržel. Zde je možné spatřovat typickou římskou zásadu *servitus in faciendo consistere nequit*, která vyjadřuje, že služebnosti spočívají v nekonání povinného. Obsah služebnosti je obecně popsán v ust. § 1258 ObčZ, kde je uvedeno, že služebnost zahrnuje vše, co bude nutné k jejímu výkonu. Citované ustanovení § 1258 ObčZ svým obsahem navazuje na obecné ust. § 1257 odst. 1 ObčZ, neboť výslovně připouští, že základní deklarované povinnosti mohou být navíc rozvíjeny dalšími povinnostmi. Poukazuje se na to, že se v rámci vzniklé služebnosti kalkuluje s tím, že pro určité případy

nutně nemusí povinnosti spočívat pouze v nekonání nebo strpění, ale mohou nabírat i širšího rozměru, pokud budou pro výkon služebnosti potřebné. Ostatně i důvodová zpráva k občanskému zákoníku upozorňuje na fakt, že se vzniklou služebností se nepojí pouze primární povinnosti, ale i určitá vedlejší plnění, která jsou nezbytná, aby mohla být řádně využívána všechna oprávnění, která plynou panujícímu pozemku, a aby toto právo nebylo jakkoliv dotčeno. Například v souvislosti se služebností cesty se bude od vlastníka služebného pozemku vyžadovat, aby za určitých okolností přispěl na udržování oné cesty.⁷⁵ Vždy tak bude zapotřebí posuzovat, co je či není pro výkon pozemkové služebnosti potřebné, s respektem a přihlédnutím ke konkrétnímu a individuálnímu příkladu služebnosti. Je proto nežádoucí případné vedlejší povinnosti jakkoliv generalizovat.

Pozemkové služebnosti zpravidla zahrnují aspekt dlouhodobosti, který se projevuje tím, že pozemková služebnost zřízená ve formě věcného práva sleduje právní osud zatížené i panující nemovité věci. Případné změny vlastnické struktury tak nebudou mít na obsah služebnosti jakýkoli vliv. Tento aspekt by však měl být vyvažován srozumitelností a jasností obsahu příslušné pozemkové služebnosti. Každá změna v subjektech by totiž v opačném případě mohla s sebou přinést i řadu otázek a nejasností, co je či není obsahem, jaká práva a povinnosti se s ní pojí aj. Právě sjednání určitého a konkrétního rozsahu může těmito nežádoucími situacemi předejít. Tam, kde není obsah a rozsah přesně definovaný, má být dle výkladového ustanovení § 1258 ObčZ určen podle místních zvyklostí. Možnost posuzování prostřednictvím místní zvyklosti je oproti předešlé právní úpravě novým prvkem. V případech, kdy nebude možné ani místní zvyklosti dostatečně určit, nastupuje vyvratitelná právní domněnka, kterou se určí, že rozsah nebo obsah je spíše menší než větší, podpořené zásadou, že služebnost nelze bez souhlasu povinného rozšiřovat.⁷⁶

Míra služebnosti obecně stanovuje určité množství, tedy například četnost jízd po cestě, počet kbelíků vody, počet hnaného dobytka aj. V případech, ve kterých by nedošlo k jejímu stanovení, se bude vycházet z potřeb panujícího pozemku, dle ust. §1264 odst. 1 ObčZ. Pro účely zjištění potřeb panujícího

⁷⁵ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

⁷⁶ ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THONDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-10-13]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11468/1/2>.

pozemku se přihlíží k tomu, jakého je charakteru a jaké funkce plní.⁷⁷ Znění ust. § 1264 odst. 1 ObčZ představuje speciální výlučné ustanovení pro pozemkové služebnosti.

Stávající soukromoprávní úprava je postavena na smluvní autonomii stran, které si mohou na základě projevené vůle sjednávat libovolné služebnosti. Předchozí právní úprava byla v tomto ohledu ryze obecná a vůbec neupravovala konkrétní typy. Současný občanský zákoník přináší demonstrativní výčet jednotlivých typů pozemkových služebností, který je obsažen v ust. § 1267 a násl. ObčZ. Jedná se o zvláštní právní úpravu některých výslovně zákonem zakotvených pozemkových služebností, u kterých poskytuje konkrétní charakteristiku obsahu, rozsahu a míry. Právní úprava je nicméně dispozitivní a je tedy možné se od ní odchýlit. Jak již bylo shora řečeno, jedná se o výčet demonstrativní, čímž není omezena možnost zřízení jakékoliv jiné nepojmenované služebnosti. Lze se domnívat, že poskytnutým příkladným výčtem některých z nich se občanský zákoník snaží vytvořit „pracovní postup“, kterého je možné se držet při zřizování jiné, v zákoně neuvedené a nepojmenované služebnosti.

V rámci této kapitoly, která měla za cíl nastínit potřebnost vymezení obsahu práv a povinností do takové míry, aby si každý byl dostatečně vědom, jaké povinnosti má, nebo naopak jaká práva požívá, je vhodné zmínit, že se jedná o zcela ideální stav, který v praxi nemusí být vždy zcela naplněn. Pro případy neplnění primárních práv a povinností nastupuje institut ochrany služebností skrze různé druhy žalob, které mohou jak povinný, tak i oprávněný využít.

Nerespektování povinností formou zdržení se či strpění určitého výkonu práva pak zakládá možnost užití několik prostředků obrany. Proti vlastníkovi zatížené věci může být vznesena občanskoprávní negatorní žaloba podle ust. § 1042 ObčZ, jejímž obsahem je požadavek vynutit povinnost respektovat stranami ujednaný rozsah služebnosti, který je vyjádřen požadavkem na zdržení se protiprávního jednání, kterým dochází k rušení výkonu práv ze služebnosti. Institut tzv. zápůrčí žaloby může být užit i osobou vlastníka, neboť ten může brojit proti neoprávněnému zneužívání a rozšiřování služebnosti ze strany oprávněného. Samozřejmě vždy s ohledem na konkrétní případ a dohodu stran, neboť rozsah práv bude vždy určen až právní skutečností, na základě které služebnost vzniká. Další ochranu služebnosti představuje ust. § 1043 ObčZ, v podobě žaloby na ochranu

⁷⁷SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s.183.

domnělého vlastnického práva (římským právem označována *actio publiciana*). Je nutno zmínit, že podat žalobu je aktivně legitimován pouze takový držitel, který sice ještě nesplnil podmínku vydržení a který se dostal k držbě vlastnického práva řádně, poctivě a pravým způsobem, neboť pouze za těchto předpokladů na něj může být nahlíženo jako na vlastníka a bude moci použít danou ochranu. Do pozice osoby rušitele se nutně nemusí dostat pouze osoba, která držbu ruší, aniž by jí k tomu nenáležel jakýkoliv právní důvod, ale i osoba, která sice nějaký právní důvod má, avšak síla je buď slabší nebo stejná jakou má žalobce (resp. držitel). V případech shodné síly právních důvodů pro obě strany, bude vyhověno žalobci, neboť ten podal žalobu jako první.⁷⁸

Držba služebnosti jakožto nemovitě věci je pro případ jakéhokoliv rušení ochráněna další možnou obranou, kterou je žaloba na ochranu držby ve smyslu ust. § 1003 ObčZ, jejímž prostřednictvím se oprávněný ze služebnosti může domoci upuštění od narušování držby ze strany rušitele a současně navrácení v předešlý stav.⁷⁹ Možnost využití této ochrany je podložena názorem D. Hrabánka, který dovozuje, že posesorní ochrany je možné využít též v případě služebností, a to bez ohledu na to, že zákon tuto formu ochrany ve vztahu ke služebnostem výslovně nezmiňuje.⁸⁰ Dále lze poukázat na usnesení Ústavního soudu sp. zn. III ÚS 3018/18, kde se Ústavní soud vyjadřuje k možnosti posesorní ochrany takto: „Podle ust. § 177 odst. 1 občanského soudního řádu, domáhá-li se žalobce ochrany rušené držby, soud o žalobě rozhodne do patnácti dnů od zahájení řízení. Žalobce musí prokázat, že jde o svémocné rušení držby. Z citovaného ustanovení plyne, že soud má pro své rozhodnutí k dispozici jen velmi omezenou dobu a že tedy nařízení jednání bude v obdobných věcech spíše výjimkou. Na druhé straně by se ale soud měl pokusit získat alespoň písemné stanovisko žalovaného k žalobě, protože jen tak si může pro rozhodnutí opatřit co nejúplnější skutkové podklady (...) Dále je třeba připomenout, že jde o řízení podle §176 a násl. o. s. ř., jež má svůj hmotněprávní základ v § 1003, resp. v § 1007 občanského zákoníku. S ohledem na provizorní a prozatímní charakter ochrany držby nedochází, jak správně zdůraznily soudy, v tomto řízení ani k posuzování právních otázek týkajících se např. oprávněnosti, řádnosti či poctivosti držby (žalovaný může toliko namítat, že žalobce získal proti žalovanému

⁷⁸KABELKOVÁ, Eva. § 1259 [Ochrana práv ze služebnosti]. In: KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 38.

⁷⁹SPÁČIL, Jiří, kol., LASÁK a HRABÁNEK. *Občanský zákoník III: Věcná práva § 976-1474*. v Praze: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5 str. 909.

⁸⁰HRABÁNEK, Dušan. § 1259 [Ochrana služebností]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1119.

nepravou držbu nebo že ho z držby vypudil - srov. §1007 odst. 1 občanského zákoníku), ale soud se omezuje pouze na zjišťování faktického skutkového stavu.⁸¹

Vlastník panujícího pozemku se může také domoci svého práva prostřednictvím vznesení požadavku určit, že oprávnění ze služebnosti mu skutečně svědčí, případně stanovit obsah a rozsah jeho práv. Obrana, kterou se bude domáhat takového určení se realizuje za pomoci žalob určovacích. To samé platí i pro osobu služebností zatíženou, ta se může prostřednictvím této žaloby domáhat vydání deklaratorního rozhodnutí o tom, že na věci v jeho vlastnictví žádná služebnost nevázne, a proto nemůže být považovaná za osobu povinnou.⁸²

Občanský zákoník s účinností od 1. ledna 2014 zakotvil hmotněprávní rámec možné procesní obrany v případě rušení výkonu práv odpovídajících ze služebnosti. To však neznamená, že by předchozí právní úprava případnou obranu neumožňovala. Subjekty práva se mohly domáhat obrany podle obecných ustanovení ObčZ 1964, konkrétně se jednalo o ust. § 4, § 5 a § 6., v nichž byla zakotvena obecně ochrana soudní cestou, spolu s možností obrany prostřednictvím orgánu státní správy a v případě hrozby bezprostředního zásahu do výkonu práva bylo možné využít institut svépomoci, samozřejmě ovládané zásadou proporcionality. Zajímavým institutem byla bezesporu možnost obrany podle § 5 občanského zákoníku. Jednalo se o zvláštní ochranu poskytovanou orgány státní správy ve správním řízení, která spočívala v tom, že tyto orgány zakáží rušiteli další zásahy, anebo dle okolností mu mohly uložit povinnost obnovit předchozí pokojný stav. Jiným způsobem však orgány státní správy do občanskoprávních vztahů zasahovat nesměly. Konečné rozhodnutí však mělo padnout ze strany obecných soudů.⁸³

⁸¹Usnesení Ústavního soudu ze dne 17. 9. 2019, sp. zn. III. ÚS 3018/18,

Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz>.

⁸²KABELKOVÁ, Eva. § 1259 [Ochrana práv ze služebnosti]. In: KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 38.

⁸³ŠVESTKA, Jiří. § 5 [Ochrana před zřejmým zásahem do pokojného stavu]. In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 93–94, marg. č. 2.

5 Jednotlivé druhy pozemkových služebností v občanském zákoníku

5.1 Obecné pojetí pozemkových služebností

Občanský zákoník se v rámci svojí úpravy týkající se jednotlivých druhů služebností vydal cestou demonstrativního výčtu a učinil tak znovu po vzoru rakouského ABGB. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku argumentuje, že podrobným vymezením určitých typů pozemkových služebností sleduje docílit v praxi toho, co má být obsahem smlouvy v rámci zřizování služebnosti, nebo jak se má koncipovat rozhodnutí orgánu státní moci, jímž se služebnost zřizuje. Tento krok byl tedy motivován čistě pragmatickým cílem. Provedeným demonstrativním vyjmenováním, které je pouze příkladné, nikoliv svazující, proto nedochází k vyloučení možnosti sjednání jiné, pro strany potřebné a pro konkrétní případ příléhající služebnosti. Zmiňovaná dispozitivnost zaručuje možnost ujednat si režim odlišný od toho zákonného. Postoj zevrubného vyjmenování, který je prezentován a promítnut v občanském zákoníku, nebyl zaujímán po celou dobu. Příkladem můžeme být střední kodex, který zastával názor, že upravené služebnosti jsou v současné společnosti zcela bezpředmětné, a proto je bez výjimek zrušil.⁸⁴

Účinností současného občanského zákoníku se katalog pozemkových služebností ustálil na desíti, z nichž dvě se k těm tradičním přidávají zcela nově, zejména z důvodu potřeby pro současnou společnost. Zavádí se nově právo zřídit nebo vést po cizím pozemku inženýrské sítě spolu s právem jejich údržby, dále se zavádí úprava práva rozlivu, na které se přiměřeně užijí ustanovení týkající se inženýrských sítí. Důvodová zpráva se navíc zabývala otázkou historických služebností, které mají původ v dávné minulosti, a pro tyto případy stanovila doporučení přihlížet ke znění textu obecného zákoníku občanského.

Za zcela zásadní lze považovat, že jako služebnost lze upravit též jiná práva a povinnosti, která nejsou výslovně v zákoně definována jako typ služebnosti. Takto zřizované služebnosti však pravděpodobně nebudou natolik časté jako konkrétní typy vyjmenované přímo občanským zákoníkem, které budou níže v této práci podrobněji popsány a analyzovány.

⁸⁴Důvodová zpráva ObčZ.

5.2 Služebnost inženýrské sítě

V předpisech minulého režimu byla služebnost inženýrské sítě chápána jako oprávnění provozovatelů, skrze které mohli na cizím pozemku pokládat, vést nebo jinak disponovat se zařízeními technické infrastruktury. Na cizím pozemku tedy muselo váznout věcné břemeno, které provozovatele tohoto zařízení opravňovalo k výkonu oprávnění z nich plynoucí. Původně jediná možnost vzniku byla cestou zákona, tedy *ex lege*, a v rámci právní praxe se uplatnilo označení zákonného věcného břemene. Vlastník, na jehož pozemku vyvstala potřeba zřídit takovou síť, měl povinnost snést takové opatření, které bylo chápáno jako forma veřejnoprávního omezení. Státní orgány měly možnost zřídit toto zákonné věcné břemeno za současné existence rozhodnutí o přípustnosti budoucí stavby s tím, že souhlas ani vyjádření dotčeného vlastníka nebyl relevantní. Za takové omezení byla stanovena jednorázová odměna, která se vyplatila výhradně za situace, pokud se dospělo k závěru, že došlo ke značnému omezení vlastnického práva.⁸⁵ Běžné omezení vlastnického práva tedy nezakládalo právo dotčeného vlastníka na jakoukoliv kompenzaci. V návaznosti na vývoj společnosti vznikaly pro tyto potřeby omezení vlastnických práv zvláštní zákony, z nichž je možno uvést např. zákon č. 79/1957 Sb., elektrisační zákon, zákon č. 67/1960 Sb., plynárenský zákon, které přímo stanovily vznik zákonných věcných břemen (resp. služebností), samy pak vázly na pozemku a zároveň se neuplatňovala podmínka zápisu do veřejného seznamu.⁸⁶ Otázka zrušení představovala určitý rozkol a byla předmětem mnohých diskuzí, několikrát se tím zabýval i Nejvyšší soud. Inženýrská síť, která je vedená na cizím pozemku, vzniká na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu (např. stavební povolení), avšak zánik není spojován se zrušením jednou vydaného povolení, nýbrž zrušením samotného vedení, což bylo zkonstatováno v rámci rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1819/99. Jinými slovy zánikem věcného břemene se rozumělo až samotné faktické odstranění inženýrské sítě, nikoli zrušení rozhodnutí, na základě kterého původně věcné břemeno vzniklo.

Pohled na vlastnické právo se postupem času a v kontextu s přijetím Listiny základních práv a svobod výrazně změnil. Postupně se namísto zákonného zřízení věcného břemene připouští jeho vznik na základě smluvního ujednání mezi provozovatelem inženýrské sítě a vlastníkem pozemku.

⁸⁵HANDRLICA, Jakub. Služebnost inženýrské sítě. Právní rozhledy, 2013, č. 11, s. 406-412.

⁸⁶SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s. 193.

Obecnou úpravu vzniku služebnosti inženýrské sítě lze nalézt v ObčZ. Tato úprava je ve shodě se zásadami soukromého práva postavena na dobrovolném vzniku prostřednictvím smluvního ujednání. Vedle této soukromoprávní úpravy však nadále existuje paralelní úprava ve zvláštních zákonech zařazených do veřejného práva, podle kterých vznikají práva provozovatelům určitých distribučních soustav k nemovitým věcem *ex lege* a které lze i bez případného souhlasu dotčeného vlastníka uplatnit skrze expropriační titul vydaný ve vyvlastňovacím řízení.⁸⁷

V rámci nové úpravy ObčZ se však začíná prosazovat možnost dát jejich vzniku prostřednictvím smlouvy jako soukromoprávního institutu, uzavřené mezi provozovatelem a vlastníkem dotčeného pozemku.⁸⁸ Tyto okolnosti uvádí i sama důvodová zpráva k ObčZ, která označila institut služebnosti inženýrské sítě jako párové ustanovení soukromoprávního charakteru k veřejnoprávním úpravám s obdobným obsahem. Občanský zákoník včetně veřejného práva staví na takové zásadě, že pokud je to jenom trochu možné, provozovatel by měl mít hlavní zájem zabezpečit věcně-právní vztah prostřednictvím smlouvy, kterou uzavře s vlastníkem dotčeného pozemku, takovou povinnost může provozovateli delegovat i sám zvláštní předpis.

Služebnost inženýrské sítě vznikla jako nový pojem řadící se do kategorie moderních služebností, a to v návaznosti na postupný stavební a technický rozvoj společnosti. Konkrétní vymezení jejího obsahu stanoví ust. § 1267 a § 1268 ObčZ. Je na místě připomenout, že na zvláštní úpravu jednotlivých služebností dopadají vždy obecná ustanovení o služebnostech, která se nacházejí v ust. § 1257 - § 1266 a § 1299 - § 1302 ObčZ. Soukromoprávní úprava sice nedefinuje inženýrskou síť, na druhou stranu poskytuje příkladný výčet, kterým stanovuje, že se jedná zejména o vodovody, kanalizace, energetická či jiná vedení. Obecně je možné ji podřadit pod širší pojem liniových staveb, pro které je typické, že se nestávají součástí pozemku, představují tedy výjimku ze superficiální zásady, na které staví současný občanský zákoník, dle pravidla obsaženého v ust. § 509 ObčZ. To samé bude platit i pro jejich zařízení, která umožňují jejich provoz. V zásadě tak bude platit, že osoba vlastníka dotčeného pozemku se liší od osoby vlastníka inženýrských sítí, která

⁸⁷HANDRLICA, Jakub. Služebnost inženýrské sítě. Právní rozhledy, 2013, č. 11, s. 406-412.

⁸⁸KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Beckovy komentáře. V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2 s. 119.

představuje samostatnou věc v právním smyslu. To však nebrání možnosti zřídit služebnost inženýrské sítě rovněž jako vlastnickou služebnost.

Jedním z rozdílů soukromoprávní a veřejnoprávní úpravy služebnosti inženýrské sítě je stanovení práv a povinností souvisejících s údržbou či opravami infrastruktury. Soukromoprávní předpisy staví na volním a dispozitivním ujednání smluvních stran, které reprezentuje nezávislost na veřejném právu ust. § 1 odst. 1 a 2 ObčZ. Zvláštní zákony ukládají jednotlivé povinnosti a omezení vlastníkům dotčených nemovitých věcí přímo a bez jejich předchozího souhlasu. V komentářové literatuře A. Thöndel upozorňuje na nebezpečný charakter určitých druhů liniových staveb, u kterých se musí zohlednit jak kombinace autonomie vůle, tak i přesně stanovené zákonné podmínky zejména pro bezpečnost provozu, kterou veřejnoprávní úprava podrobně upravuje.⁸⁹

Zřízení podle platné právní úpravy ust. § 1262 ObčZ je možné na základě tří titulů, ke vzniku dochází na základě uzavřené smlouvy, vydržením nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Mezi provozovatelem a vlastníkem vzniká vztah, který je založen na právech a povinnostech, jejichž základní rámec je stanoven ust. § 1267 odst. 1 ObčZ jako právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést liniové vedení, jej provozovat a udržovat. Pro vlastníka dotčeného pozemku platí povinnost zdržet se všeho, co by ohrožovalo inženýrskou síť a po předchozím projednání umožnit vstup oprávněné osoby na svůj pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby předmětné sítě. Služebnost může také zahrnovat právo mít na služebném pozemku zařízení, které slouží pro obsluhu sítě. Naproti tomu právo přidružit zařízení nevzniká automaticky, a proto musí být výslovně smlouvou ujednáno. To samé platí i pro případy budoucích prováděných úprav nebo modernizací inženýrské sítě dle ust. § 1267 odst. 2 ObčZ. Povinností oprávněné osoby je zejména zpřístupnit vlastníkovu dokumentaci inženýrské sítě, aby si mohl udělat nezkreslený obrázek o tom, kudy jsou liniové sítě vedeny. Rozsah zpřístupnění musí dosahovat alespoň takové míry, která je nutná pro ochranu oprávněných zájmů vlastníka. Výjimku z obstarání si předchozího

⁸⁹ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*, §1267 [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-10-19]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11468/1/2>.

souhlasu pro vstup na cizí pozemek představuje situace, pokud by došlo k náhlému poškození inženýrské sítě, které by nesneslo odkladu. Požadavkem je však akutnost a nenadálá situace, která musí být řešena okamžitě a není možné čekat na stanovisko vlastníka nemovitosti. Splněním uvedených předpokladů může oprávněný vstupovat na danou nemovitost, opět v rozsahu nezbytném a zároveň má povinnost neprodleně informovat vlastníka o provedené opravě dle ust. § 1258 ObčZ. Pominutím náhlé poruchy je oprávněnému ze služebnosti fakultativně předepisováno uvést nemovitost do stavu původního, který předcházela učiněnému zásahu. Pro stále existující zákonná věcná břemena zřízená na základě norem veřejného práva se pravidla pro vstup, bezodkladné opravy, zajištění bezpečnosti, navrácení v předešlý stav řídí namísto úpravy obecné úpravou speciální, obsaženou ve veřejnoprávních předpisech.⁹⁰

Pro úplnost a vyjasnění rozdílu spočívající v zákonné a smluvní služebnosti je vhodné odkázat na judikaturu Ústavního soudu, který náležením ve věci sp. zn. Pl. ÚS 25/04 uzavřel, že: „*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, kterého omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem označují. 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.*“

Pro ucelenost výkladu je ve vztahu ke služebnosti inženýrských sítí dlužno doplnit, že její soukromoprávní úprava nepředstavuje pouze jakési doplnění úpravy

⁹⁰ ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474), (§1268)* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-10-24]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11468/1/2>.

veřejnoprávní obsažené ve zvláštních zákonech. Služebnost inženýrských sítí má daleko širší využití, než se na první pohled může zdát. Vznik této služebnosti může být například ujednáno mezi vlastníky sousedních pozemků za účelem přivedení potřebných médií. Vlastník sousedního pozemku tak bude oprávněn např. vést přes pozemek souseda přípojku na elektrickou distribuční soustavu, která bude zajišťovat dodávku elektrické energie do jeho rodinného domu.

5.3 Opora cizí stavby

Druhou, občanským zákoníkem vyjmenovanou pozemkovou služebnost, představuje služebnost opory cizí stavby. Podle ust. § 1269 ObčZ, je tato služebnost definována jako povinnost vlastníka služebného pozemku nést tíži cizí stavby. Vlastníková povinnost je částečně kompenzována povinností oprávněného, který je povinen přispívat poměrně na udržování zdí nebo podpěr. Povinnost vlastníka služebného pozemku však nebude spočívat v podpěře panujícího pozemku. Jedním z prvků rozebírané služebnosti je pojem stavba. Legální definici stavby však občanský zákoník postrádá, proto je s v souladu s konstantní judikaturou zapotřebí vycházet analogicky z jiných zvláštních zákonů. Lze odkázat např. na rozsudek Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 52/2002, který definuje stavbu tak, že: *„Stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak tuto činnost chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním slova smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů (nikoli součást jiné věci).“* Rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3786/2018 byl opětovně⁹¹ potvrzen závěr, že: *„stavební předpisy totiž chápou pojem stavby převážně dynamicky, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností směřující k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné); naproti tomu pro účely občanského práva je pojem stavba nutno vykládat vždy staticky (...).“* Z pohledu občanského práva je stavba chápána nikoliv jako činnost směřující k dokončení díla, ale až jako samotný finální produkt. Z pohledu platného občanského zákoníku je však na místě připomenout, že stavba není až na výjimky samostatnou věcí v právním smyslu, neboť je v souladu s ust. § 506 ObčZ součástí pozemku.

⁹¹Dříve byl tento závěr obsažen např. v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 52/2002.

Služebnost opory stavby je známá již z dob římského práva jako *servitus oneris ferendi*. Pro svůj obsah je jak římskou, tak i současnou právní úpravou považována za výjimku ze zásady *servitus in faciendo consistere nequit*. Uvedená výjimka umožňuje nastolení určité rovnováhy mezi služebným a panujícím pozemkem, pokud by se výjimka nerespektovala, docházelo by až k absurdní situaci, která by znamenala nést pro vlastníka panujícího pozemku nepřiměřenou starost a náklady spočívající v udržování stavu a oprav služebné nemovité věci. Absurdita situace by spočívala v tom, že oprávněný ze služebnosti by se staral jak o svůj panující, tak i o sousedův služebný pozemek a naopak vlastník služebného pozemku by k počínání oprávněného netečně přihlížel a těžil z jeho intervencí.⁹²

Zmiňované ustanovení představuje doplněk k obecnému ust. § 1263 ObčZ, kde se stanovuje jakými právními poměry se bude vzájemný vztah subjektů řídit. V zákonné úpravě je negativně vymezen obsah služebnosti, který v sobě nezahrnuje povinnost vlastníka služebné nemovité věci chránit sousední pozemek před jeho sesuvem. Uvedeným pravidlem však nesmí dojít k nerespektování ust. § 1018 ObčZ ohledně pozemkových úprav. Ty se provádí jen v takové míře, aby nedošlo k narušení a ztrátě opory pozemku panujícího. U služebnosti opěru je téměř vždy zaznamenána určitá míra spoluužívání obou sousedů (vlastníků), například tím, že zeď, trámy, piloty aj. budou sloužit jak panující, tak i služebné stavbě, tudíž se náklady na jejich udržování budou dělit poměrným způsobem.⁹³ Zákon přímo uvádí, že obtížený služebností je povinen poměrně přispívat, z čehož lze dovodit, že ve většině případů bude aktivně konajícím oprávněný vlastník, který například bude různá vyztužení, betonování, opravy provádět sám, či si na to někoho najme a po osobě obtížené bude vyžadovat poměrné proplacení vynaložených nákladů podle míry užívání povinného. Toto obecné pravidlo by však zcela jistě bylo dobré precizovat a jasněji vymežit povinnost údržby a nákladů s tím spojených ve smlouvě.

V některé odborné literatuře se promítá názor takový, aby se mohlo hovořit o služebnosti opory cizí stavby je zapotřebí ji využívat dvoustranně, tedy jak osobou oprávněnou, tak i povinnou. Zmiňované názory požadující obligatornost dvoustranného užívání by při nesplnění této podmínky v praxi znemožnily zřízení

⁹²BĚLOVSKÝ, P., FALADA, D., SKŘEJPEK, M., ŠEJDL, J. *Římské právo v občanském zákoníku*. § 1269 [Systém ASPI]. Auditorium [cit. 2023-10-24]. ASPI_ID MN614CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

⁹³HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. § 1269 [Opora cizí stavby]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1156.

služebnosti opory cizí stavby a umístěvaná opora by tak musela stát na jiném právním základu, resp. na zřízení jiné nepojmenované služebnosti. Zhodnocení, zda-li se bude zřizovat služebnost opory cizí stavby, se bude odvíjet od účelu, pro který má sloužit. V případech, kdy by například pilota představovala nezbytnou oporu stavby umístěné na panující nemovité věci, tak by zcela jistě byla zřizována služebnost tohoto typu. Lze však i demonstrovat příklad, kdy by účelem piloty nebyla nezbytná potřeba pro statiku stavby, ale pouze by měla sloužit jako okrasný prvek, proto by bylo na místě ošetřit ji jiným, nepojmenovaným typem služebnosti.⁹⁴

5.4 Služebnost okapu

I v případě služebnosti okapu se jedná o služebnost římskoprávního původu. Z ust. § 1270 ObčZ vyplývá, že služebnost okapu v sobě zahrnuje právo na svod přirozené tekoucí vody, tedy zejména dešťové, ze střechy vlastníka panujícího pozemku na sousedovu služebnou nemovitou věc. Pro účely svodu je možné užít přirozený a nikterak předem nedefinovaný svod vody, nebo uměle nadefinovat trajektorii takového svodu za pomocí žlabu, příp. roury, okapu. Bez takto sjednané služebnosti by vlastník jednoho pozemku nemohl svévolně svádět proud vody na pozemek sousední, v tomto případě by se na takové počínání hledělo jako na nedovolenou imisi ve smyslu sousedského práva podle ust. § 1019 ObčZ ve spojení s ust. § 1013 odst. 1 ObčZ a výslovným zákazem cílených přímých imisí na sousedův pozemek. K zakázané imisi může dojít i v případě vybetonování plochy výše položeného pozemku, čímž dojde k zabránění přirozeného vsaku srážkové vody, která se pak dostává na sousedův pozemek. Vzniklý umělý přítok na sousední pozemek by tak měl být rovněž ošetřen formou zřízení služebnosti okapu, kterou by se překlenula ilegalita této přímé imise. Reakcí na nastalou situaci tak může být předejito sousedským sporům. Mezi sousedy takto zřízená služebnost stanoví vlastníkovu služebného pozemku povinnost zdržet se jakéhokoli zabraňování přítoku vody.⁹⁵

Legální svod vody formou služebnosti je výhradně upraven pro atmosférické srážky. Svádět vodu je umožněno režimem veřejnoprávního pojetí,

⁹⁴CIBULKOVÁ, JUDr. Bc. Kristýna. *Služebnost opory cizí stavby*. Online. In: Epravo.cz. 2020. Dostupné z: https://www.epravo.cz/top/clanky/sluzebnost-opory-cizi-stavby-111125.html#_ftn2. [cit. 2023-11-22].

⁹⁵ SPÁČIL, JUDr. Jiří a HRABÁNEK, JUDr. Dušan. *Sousedská práva: imise*. Online. In: Bulletin-advokacie.cz. 2015. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/sousedska-prava-imise>. [cit. 2023-11-22].

zejména pak v zákoně č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, nebo režimem soukromoprávním v rámci občanského zákoníku ve formě zřízení služebnosti okapu. Ilegálním by byl případ svodu znečištěných vod *servitus cloacae*, zejména splaškových nebo jinak znečištěných.⁹⁶ Likvidace odpadních vod potom probíhá v režimu ust. § 38 a násl. vodního zákona.

Konkretizace obecné zásady zákazu rozšiřovat služebnost je zahrnuta v ObčZ v ust. §1270 odstavci prvním, ve kterém je oprávněnému umožněno zvyšovat svou střechu pouze za situace, kdy nedojde k zatížení služebnosti. Za zvyšování střechy bude chápáno namísto vertikálního navyšování spíš horizontální změny střechy. Zvětšením plochy střechy by jistě logicky i došlo ke zvýšení objemu odtokové vody, což by mohlo nepřiměřeným způsobem zatěžovat služební pozemek. Stejně tak bude nepřijatelné zvyšovat počet okapů, žlabů, které by opět měly za následek zvětšení množství sváděné vody. Na straně druhé však soudy v minulosti aprobovaly postup oprávněného, kterým oprávněný prodloužil bez souhlasu povinných odtokový žlab, čímž na jedné straně zasáhl do sousedního pozemku, ale na straně druhé snížil imise, neboť nově nedocházelo k rozlivu sváděné vody na sousedním pozemku. Soud v tomto případě rovněž hodnotil, zda došlo stavebním zásahem ke zhoršení možnosti užívání služebného pozemku ze strany jeho vlastníků a dospěl k závěru, že nikoliv.⁹⁷ Nést náklady údržby samozřejmě představuje povinnost, kterou je zavázán oprávněný, stejně tak jako musí udržovat veškeré zařízení sloužící ke svodu v dobrém stavu, tím se rozumí že je musí pravidelně kontrolovat a čistit, aby tím došlo k zabránění nežádoucích následků pro služebnou nemovitou věc. Za účelem kontroly a čištění má soused povinnost strpět a umožnit vstup na jeho pozemek. Zákon dále přikazuje včasný zásah vlastníka panujícího pozemku pro případy napadnutí velkého množství sněhu, který musí oprávněný zavčasu odklidit. Splnění povinností, které zákon předpokládá, se může vlastník služebného pozemku domáhat formou občanskoprávních žalob, zejména ve smyslu ust. § 1003 ObčZ, žalobou na ochranu držby a současně se může domáhat náhrady škody, která vznikne v souvislosti se zanedbáním povinností oprávněného vlastníka.⁹⁸

⁹⁶ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. § 1270 [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-10-26]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

⁹⁷Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 22. 1. 1943, sp. zn. Rv I 839/42.

⁹⁸SPÁČIL, Jiří, kol., LASÁK a HRABÁNEK. *Občanský zákoník III: Věcná práva § 976-1474*. v Praze: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5 s. 977.

5.5 Právo na svod dešťové vody

Případ opačného rázu oproti předchozí služebnosti je právo na svod dešťové vody dle ust. § 1271 ObčZ. Zásadní rozdíl spočívá v záměně pozemku panujícího a služebného, tedy že na pozemek panující má být zajištěn svod atmosférické vody. Vlastník panujícího pozemku má zájem na tom, aby se voda přivedla ze sousedova služebného pozemku na ten jeho, s cílem dalšího využití pro svůj pozemek. Tímto tak může dojít k zajištění cíleného přísunu vody, které pak oprávněná osoba může využívat například ke kropení zahrady nebo k jiným hospodářským účelům. V případě takové potřeby je proto zcela vhodné zřídit služebnost tohoto charakteru.

Realizace svodu vody z pozemku A na pozemek B se uskutečňuje prostřednictvím svodů či stok. Nejvyšší soud v rozsudku ve věci sp. zn. 22 Cdo 507/2001 dovozuje obecné doporučení vymezit trasu odtoku co nejdůkladněji, nejlépe přímo zakreslením do geometrického plánu, a to zejména s přihlédnutím k úzké provázanosti k sousedskému právu a hrozby možných sousedských svárů.⁹⁹ Neurčitým způsobem definovaná trasa může podle citovaného rozhodnutí vést až k neplatnosti smlouvy o zřízení služebnosti. Důležité je mít na paměti, že ačkoliv do jisté míry některé služebnosti souvisejí se sousedskými právy, je zapotřebí je od sebe odlišovat. Sousedské právo totiž staví na rovnosti stran, ty jsou oprávněné a zároveň i omezené stejnou měrou a v neposlední řadě sousedské záležitosti nepodléhají zápisu do veřejného seznamu, a tudíž zavazují výlučně smluvní strany. Služebnosti naopak staví na určitém zvýhodnění osoby jedné na úkor osoby druhé, a takto založená práva v určitých případech podléhají zápisu do veřejných seznamů, čímž zavazují i právní nástupce stran.¹⁰⁰ Veškeré související náklady s výkonem práva na svod dešťové vody jdou k tíži vlastníka panujícího pozemku, k určité modifikaci by došlo za předpokladu spoluužívání. V případě spoluužívání by připadala v úvahu aplikace ust. § 1263 ObčZ, podle kterého nesou účastníci náklady poměrným způsobem dle míry využívání.¹⁰¹ Povinnost udržovat zařízení v dobrém

⁹⁹ ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. § 1271 [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-10-26]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹⁰⁰ KABELKOVÁ, Eva. § 1259 [Ochrana práv ze služebnosti]. In: KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 155.

¹⁰¹ ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. § 1271 [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-10-26]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

stavu je stanovena tomu, kdo má na této služebnosti zájem a prospěch. Údržba by měla být prováděna v takovém rozsahu a kvalitě, aby nedocházelo ke vzniku škod na služebném pozemku. Za tímto účelem musí být povolen přístup na služební pozemek.

Obdobným způsobem byla zakotvena povinnost oprávněné osoby nést náklady spojené s výkonem práv z této služebnosti též v ust. § 490 a § 491 OZO.

5.6 Právo na vodu

Právo na vodu, tak jak je obsaženo v ust. § 1272 ObčZ, v sobě zahrnuje oprávnění brát ji z cizího pozemku a tomu odpovídající povinnost zajistit volný přístup k této vodě. Jedná se o další demonstrativně uvedenou služebnost, jejíž hlavním účelem je zisk oprávnění týkající se vody. Na rozdíl od předchozích dvou ustanovení se v rámci tohoto ustanovení nebude jednat pouze o vodu užitkovou, ale zpravidla o vodu pitnou. Zákonná úprava je zajímavá, neboť v jejích dvou odstavcích jsou upraveny rovnou dva druhy práv, které spolu sice souvisí, ale nejsou totožná. V prvním odstavci je obsaženo právo brát vodu z cizího pozemku (např. ze studny), což v sobě zahrnuje též právo vstupu na cizí pozemek za účelem odběru vody ze zdroje. Toto právo však v sobě nezahrnuje oprávnění svodu vody na panující pozemek či právo vybudovat na služebném pozemku za účelem svodu příslušná zařízení (např. vodovod). Oprávnění svodu vody a vybudování potřebného zařízení je upraveno jako samostatné právo v odstavci druhém. Předmětné ustanovení tedy upravuje dvě samostatná práva a zřízením jednoho práva nedochází ke vzniku práva druhého. V případě potřeby se tak musí zřídit obě práva zvlášť, neboť se jedná o práva rozdílného obsahu a rozsahu a nelze existenci jednoho z nich podmínit existencí druhého.¹⁰²

Právem na vodu dle citovaného ustanovení se rozumí zejména braní vody z nádrže, kádě, studny, pramene, potoka nebo jiného zdroje, který se nachází na služebném pozemku. Oprávněný je povinen činit výkon práva co nejšetrněji, aby docházelo k co nejmenší míře zatížení služebné nemovité věci.¹⁰³ Lze proto vysledovat, že citované ustanovení ve svém prvním odstavci obsahuje rovnou dvě oprávnění. Ze zákonného znění je jasné, že právo na vodu by samo o sobě

¹⁰² Rozsudek (Rc) Nejvyšší soud ČR - senát ze dne 30.11.2022 sp. zn. 22 Cdo 2222/2022 In [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-10-27]. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/4/876372/1/2>.

¹⁰³ SPÁČIL, Jiří, kol., LASÁK a HRABÁNEK. *Občanský zákoník III: Věcná práva § 976-1474*. v Praze: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5 str. 978, s. 979.

neobstálo, neboť vždy bude zapotřebí mít zajištěnou i možnost přístupu k vodnímu zdroji. Jasně vymezení práva vstupu ke zdroji a množství odebírané vody by mělo být součástí smluvního ujednání při zřizování služebnosti. Pokud však strany opomenou takové ujednání do smlouvy zapracovat, nastoupí obecná zásada, která staví na potřebě panujícího pozemku v době zřízení služebnosti. V dřívějších dobách měl tento typ služebnosti velký význam, proto není divu, že se lze do dnešního dne setkávat se služebností vody vzniklé podle dříve platné právní úpravy ABGB resp. OZO, která rovněž upravovala tento typ služebnosti.¹⁰⁴ Typově se jedná o podobnou pozemkovou služebnost, jako dosud rozebírané, proto i zde platí stejné zásady jako u předešlých. Povinnost konat v podobě kontrol, oprav, udržování dobrého stavu studny či jiného vodního zdroje aj. dopadají výlučně na oprávněného, ledaže je vodní zdroj užíván též ze strany vlastníka služebného pozemku.

Právo vodovodu je nepřímě vyjádřeno v odstavci druhém, z jehož znění vyplývá, že oprávněný, kterému náleží právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí, může na svůj náklad zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná, rozsah se řídí dle potřeby panujícího pozemku. Právo vodovodu je možné realizovat buďto formou práva svádění vody, anebo naopak odvádění vody. Volba konkrétního práva bude záležet na tom, zda-li vykazuje panující pozemek deficit vody a bude zapotřebí z vodního zdroje služebného pozemku vodu svádět, nebo naopak kdy má panující pozemek vody nadbytek a zájmem vlastníka v tomto případě bude odvádět vodu na pozemek služebný.¹⁰⁵

Jak bylo již řešeno shora, oba odstavce analyzovaného ustanovení zahrnují samostatná práva. V tomto ohledu lze poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 2222/2022, který jasně vymezil povahu ust. § 1272 odst. 1 a odst. 2 ObčZ a zdůraznil vzájemnou nezávislost práva na vodu a práva vodovodu. Nejvyšší soud v citovaném rozhodnutí provedl výklad obou práv, na základě kterých pak vyvodil, že se jedná o práva rozdílného obsahu a rozsahu, která jsou na sobě existenčně nezávislá. Nejvyšší soud se zabýval posouzením, zda-li je možné domáhat se určení, že žalobcům svědčí právo na vodu za situace, kdy v jiné věci bylo rozhodnuto o tom, že jim nesvědčí právo vodovodu. Nejvyšší soud dospěl

¹⁰⁴ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. § 1272 [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-10-27]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹⁰⁵SPÁČIL, Jiří, kol., LASÁK a HRABÁNEK. *Občanský zákoník III: Věcná práva § 976-1474*. v Praze: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5 s. 979.

k závěru, že: „nelze uzavřít, že není dán naléhavý právní zájem na určení existence služebnosti práva na vodu jen proto, že oprávněnému současně nesvědčí právo vodovodu. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení je nutné posuzovat u každého z těchto práv samostatně.“ [...] Jen to, že žalobcům byla zamítnuta žaloba na určení existence práva vodovodu, nemůže být podle Nejvyššího soudu překážkou naléhavého zájmu na určení existence služebnosti odebírat vodu ze služebného pozemku.“

Vedle služebnosti práva na vodu zároveň stojí veřejnoprávní pojetí tohoto práva, a to prostřednictvím obecného nakládání s povrchovými vodami ve smyslu vodního zákona. Vzájemným vztahem obou úprav se zabývá důvodová zpráva k občanskému zákoníku, která poukazuje na to, že právo na vodu v rámci pozemkové služebnosti nelze považovat za shodné s právem ve smyslu ust. § 6 vodního zákona. Uvedené zákonné ustanovení umožňuje komukoliv na vlastní nebezpečí odebírat vody povrchové, či dovoluje pro vlastní potřebu a vlastní nebezpečí s nimi jinak nakládat. Posuzování veřejnoprávní či soukromoprávní roviny příslušného oprávnění bude nutné vždy pečlivě zvážit s přihlédnutím ke konkrétnímu případu. Práva odvislá od vlastnického práva k panující věci budou typickým soukromoprávním ukazatelem pro služebnost, naopak pokud právo bude náležet komukoliv bez ohledu na vlastnictví nemovité věci, bude založeno na titulu veřejného práva. V případě potřeby veřejnoprávního povolení nakládat s vodami se nelze spokojit s pouhou služebností. Výkonem služebnosti musí být šetřeny podstaty povrchových vod a zároveň musí být chráněny ve smyslu ustanovení vodního zákona, který vstupuje do těsné blízkosti.¹⁰⁶

5.7 Služebnost rozlivu

ObčZ v rámci ust. § 1273 pracuje s pojmy, které blíže nespecifikuje, zákonné definice je proto nutné hledat v rámci vodního zákona. Vodní zákon oproti občanskému zákoníku obsahuje úpravu podrobnější a na řadu situací i přílehavější. Služebnost rozlivu se zejména zřizuje v oblastech, které jsou v těsné blízkosti vod, nebo jsou to takové oblasti, které jsou vhodné a stanovené k řízeným rozlivům povodní, případně k akumulaci povrchových vod prostřednictvím staveb zádržného typu. Zákodárce služebnost zakotvil v rámci právní úpravy zcela poprvé, nejedná

¹⁰⁶HANÁK, J., PRŮCHOVÁ, I. *Voda v právních vztazích*. [Systém ASPI]. Masarykova univerzita [cit. 2023-10-26]. ASPI_ID MN189CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/12/189/1/2>.

se o tradiční typ, který by byl znám ať už římskému právu nebo v rámci kodifikace ABGB či jiných soukromoprávních zákoníků. Do jisté míry se v určitých aspektech podobá služebnosti inženýrské sítě, proto i některá ustanovení se použijí obdobně. Rozlišují se dvě různé cesty vzniku, a to buď na základě veřejnoprávního předpisu v podobě zákonných věcných břemen, případně cestou soukromoprávní, která staví na větší dispozitivnosti a detailnějších ujednání mezi stranami.¹⁰⁷

Vodní zákon předpokládá existenci dvou variant vzniku, jedna je na základě uzavřené dohody mezi vlastníkem nemovité věci a vlastníkem vodního díla, druhá na základě konstitutivního rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu podle vyvlastňovacího zákona. Účelem je zejména funkce ochranná a preventivní, zejména zabránění škodlivých účinků vody a účelnými opatřeními zajistit široké veřejnosti ochranu zdraví a případně zabránit škodám na majetku. Vymezení základních účelů napovídá, že vzniklý právní vztah mezi vlastníkem služebného pozemku a majitelem vodního díla se skládá z veřejnoprávních prvků a současně se řídí vedle občanského zákoníku rovněž vodním zákonem. Ten, kdo je vlastníkem vodního díla, se nachází v pozici osoby oprávněné. Pouze tato osoba může v případě naléhavé potřeby stanoveným postupem provést rozliv vody po služebném pozemku. Současně s tím souvisí i možnost obsluhy potřebných zařízení (např. potrubí, čerpadla, stavidla, povodňové valy, povodňová vrata aj.), která se nacházejí rovněž na služebném pozemku a zcela spadá do kompetence osoby oprávněné, která může jako jediná za tímto účelem na pozemek vstupovat a činit nezbytné úkony a opravy, avšak po předchozí domluvě s osobou služebností zatíženou. Co ovšem není automaticky zahrnuto je zejména jejich modernizace nebo zvyšování výkonu, to si totiž strany musí výslovně ujednat, jinak na to není žádný právní nárok. Smyslem tohoto omezení je zejména ochránit služební pozemek před případným rozšiřováním služebnosti. V zákoně je navíc stanoveno, že zatížený vlastník má právo na grafické znázornění a dokumentaci vodního díla, a to v takovém rozsahu, jaký je potřebný s ohledem na ochranu jeho oprávněných zájmů.¹⁰⁸ Naléhavá a neodkladná situace spočívající v poškození vodního díla je řešena stejným způsobem jako u inženýrských sítí, neboť opět zakládá právo

¹⁰⁷ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. § 1273 [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-10-29]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11468/1/2>

¹⁰⁸LASÁK, Jan, HRABÁNEK, Dušan. § 1273 [Služebnost rozlivu]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1160–1161, marg. č. 1–6.

oprávněnému vstoupit na pozemek i bez předchozí domluvy s jeho vlastníkem. Tato okolnost je jedinou zákonnou cestou, jak na pozemek vstupovat bez vědomí vlastníka služebné nemovité věci.

Zatížený vlastník má povinnost chovat se takovým způsobem, aby jeho počínáním nedošlo k jakékoliv poruše nebo ohrožení umístěného vodního díla a přidružených zařízení. Zřízení služebnosti založí vlastníkovu služebné nemovité věci zákonný nárok na peněžitou náhradu za škody vzniklé v případě uskutečněného rozlivu například na plodinách, zemědělské půdě, stavbách, pozemku aj.¹⁰⁹

5.8 Služebnost stezky, průhonu a cesty

5.8.1 Služebnost stezky

Služebnost stezky podle ust. § 1274 ObčZ umožňuje založit právo chůze nebo dopravy výhradně za pomoci lidské síly a současně zmiňovaná práva požívají i osoby jiné, jejichž cílem je navštívit oprávněnou osobu. V komentářové literatuře se výklad odst. 1 předmětného ustanovení poměrně různí, zejména co se týče výkladu dopravy za využití lidské síly. Názor A. Thöndela spočívá na striktním vymezení úzkého pojetí, do úvahy tak přichází výhradně jen chůze, přičemž jízdní kola či koloběžky je možné pouze vést. Opačný a poněkud benevolentnější názor zastávají autoři D. Hrabánek a J. Lasák, kteří uvádějí: „*Dopravou lidskou silou se rozumí i technické prostředky lidskou silou poháněné, oprávněný tak může přes pozemek jezdit na lyžích, bruslích, na kole, koloběžce a podobném náčiní, nechat se nosit na nosítkách nebo vozit v rikše.*“¹¹⁰ Současně zmiňují, že i s ohledem na dobré mravy a lidskou solidaritu je nutné do tohoto práva zahrnout jízdu invalidních vozíků (též elektrických). Oprávněný spolu s jinými osobami však v souladu s ust. § 1274 odst. 2 ObčZ nemohou po stezce jezdit na zvířatech nebo po ní vláčet těžké předměty, např. klády stromů, těžký nábytek aj., tím by totiž došlo k nežádoucímu rozšiřování služebnosti. Vlastník služebného pozemku, na kterém se nachází stezka, musí počítat s užíváním běžných zavazadel, jako jsou kolečkové kufry, nebo jiné tašky na kolečkách, která nemají ve své povaze ničit cestu, nemůže se tak dovolávat jejich zákazu.

¹⁰⁹LASÁK, Jan, HRABÁNEK, Dušan. § 1273 [Služebnost rozlivu]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1161, marg. č. 7.

¹¹⁰HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. § 1274 [Služebnost stezky]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1162.

Rámcově bylo současné pojetí služebnosti shodné s úpravou v OZO, obdobně stanovil zákaz ježdění na zvířeti, dokonce obsah práva byl vykládán ještě o něco úžeji, než je tomu dnes. Dokladem může být i dřívější judikatura, která byla v rámci výkonu práva dost striktní, např. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. R I 613/31 ze dne 3.10.1931, kde soud odmítal považovat za součást tohoto práva jízdu na kole či obdobném prostředku.

V určitých případech může být panující pozemek využíván k podnikatelským účelům, s tím se bude i pro tyto účely pojit rozšíření okruhu osob, které mohou navštěvovat oprávněného a jeho provozovnu, zcela nepochybně se bude jednat o zákazníky, dodavatele a zaměstnance podniku. Vždy se vykládá podle ujednaného rozsahu, pokud rozsah chybí, posoudí se ke dni vzniku služebnosti, čímž je ochráněn vlastník služebného pozemku před svévolným rozšiřováním služebnosti. Platí zde jednoduchá zásada, pokud panující pozemek v době zřízení služebnosti nesloužil nebo neměl sloužit k podnikatelským účelům a zřídí-li se provozovna až později po vzniku služebnosti, není zatížený vlastník povinen trpět přecházení zaměstnanců a zákazníků.¹¹¹

Závěrem lze uvést, že přesné vymezení služebnosti stezky bude muset přinést až judikatura. Osobně se však shodně jako D. Hrabánek a J. Lasák domnívám, že jízda na invalidním vozíku (i elektrickém) bude považována za chůzi, neboť se jedná o kompenzační pomůcku. K tomuto závěru lze dospět též za použití obecné zásady soukromého práva zakotvené v ust. § 2 odst. 3 ObčZ, podle kterého nesmí být výklad právní normy v rozporu s dobrými mravy a současně nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti.

5.8.2 Služebnost průhonu

Zřízením této služebnosti dojde k intenzivnějšímu omezování a zatěžování služebného pozemku, neboť v jejím rámci je zahrnuto oproti služebnosti stezky i právo hnát dobytek nebo na jeho hřbetu jezdit či využívat koňského nebo jiného povozu. Pro osoby oprávněné je tak zpřístupněna možnost jízdy po pozemku, musí se ovšem jednat o vozidla nemotorová. U služebnosti intenzivnějšího rázu se automaticky počítá s tím, že v sobě zahrnuje i služebnost méně zatěžující, jinými slovy ust. § 1275 odst. 1 ObčZ sice explicitně neuvádí právo chůze po služebném

¹¹¹HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. § 1274 [Služebnost stezky]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1162.

pozemku, ale s přihlédnutím k intenzitě sem spadají i všechna práva vázící se ke služebnosti stezky. Výše zmíněná konstrukce je založená na tzv. principu inkluзивity.¹¹² Takový způsob vnímání byl prosazován již v dobách působení klasických římských právníků a v jejím obsahu, lze spatřovat podobnost s institutem stezky (*actus*). *Digesta seu Pandectae*¹¹³ představují pramen poznání, ve kterém je podle Ulpiana pěšina právem člověka chodit, procházet se, ne však hnát dobytek. Stezka je naopak právo hnát dobytek a vést povoz. Rovněž vyjádřil, že ten, kdo má pěšinu, nemá stezku, kdo má stezku, má současně i pěšinu, a to i bez dobytka.¹¹⁴

Z hlediska konstrukce posuzovaného ustanovení lze konstatovat, že se obvykle počítá s určitým zemědělským charakterem panujícího pozemku. Tato obvyklá praxe však není neprolomitelná, když už starší judikatura dovodila, že: „*Služebnosti průhonu dobytka a cesty lze nabýti i pro pozemek, jenž není věnován zemědělství. Jde o služebnost pozemkovou, děje-li se výkon služebnosti ve prospěch vlastníka pozemku jako takového a nese-li se úmysl vykonavatele služebnosti k výkonu ve prospěch hospodaření na pozemku nebo ve prospěch jeho užívání.*“¹¹⁵

Ve spojení s dříve rozebíraným pozemkem určeným k plnění funkcí lesa blíže specifikovaný v ust. § 1261 ObčZ, zároveň určující specifická pravidla, která ust. § 1275 odst. 2 ObčZ dále konkretizuje. Jednou z možností stanovit pozemek určený k plnění funkcí lesa je prohlášení prostřednictvím rozhodnutí orgánu veřejné moci. Ze zákonného znění vyplývá zákaz zřídit služebnost průhonu dobytka k tíži pozemku určeného k plnění funkcí lesa. Smyslem tohoto omezení je ochrana lesních porostů, která je zaručena veřejnoprávními předpisy, a to lesním zákonem, který v ustanovení § 20 odst. 1 písm. n) zakazuje průhon dobytka lesními porosty. Oproti veřejnoprávní regulaci jde ObčZ dál, když nepovoluje zřízení této služebnosti nejen pro dobytek, ale ani pro jiná hospodářská zvířata (např. koně).¹¹⁶ Zmiňovaný zákaz ve veřejném právu se vztahuje na všechny druhy dobytka vyjma koňů, oslů, mezků, mul, tato zvířata nejsou ve smyslu tohoto zákazu za dobytek považována. Pro všechna zvířata bez rozdílu platí možnost je hnát po zpevněných

¹¹²ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. § 1275 [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-11-2]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹¹³Sbírka stanovisek klasických právníků, součást justiniánské kodifikace z roku 533.

¹¹⁴SKŘEJPEK, Michal, Jan ŠEJDL, Petr BĚLOVSKÝ a David FALADA. *Římské právo v občanském zákoníku*. Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0., s. 233.

¹¹⁵R Vážný 9762/30. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹¹⁶Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

lesních cestách. Právní jednání, zakládající průhon po lesním pozemku a opomíjející znění ust. § 1275 odst. 2 ObčZ, odporují zákonu, bylo by tak nutné je prohlásit za neplatná dle ust. § 580 odst. 1 ObčZ.¹¹⁷ Lesní pozemek vznikne např. prohlášením prostřednictvím rozhodnutí orgánu veřejné moci. Pro případ, že by byla služebnost zřízená ještě před vydáním tohoto rozhodnutí, se počítá s jejím zánikem *ex lege*. K zákazu vymezeným v odstavci druhém se v minulosti vyjádřil Nejvyšší soud rozhodnutím sp. zn. č. 22 Cdo 225/2006 takto: „*I. Věcné břemeno nelze zřídit v rozporu s veřejnoprávními předpisy; zapovídá-li zákon určitý způsob užití pozemku, nelze zřídit věcné břemeno se zapovězeným obsahem. II. Soud nemůže bez souhlasu vlastníka lesa zřídit právo průjezdu lesem jako věcné břemeno.*“

5.8.3 Služebnost cesty

Představuje třetí a poslední služebnost spadající do kategorie práv souvisejících s cestou a je upravena v rámci ust. § 1276 ObčZ. Hlavním účelem je dopravní charakter v nejširším smyslu. Obsahem je zejména právo jízdy motorovými vozidly, které předešlé služebnosti jasně vylučují. Rovněž v případě této služebnosti je možné vysledovat princip tzv. inkluzivity, v rámci kterého je ve služebnosti cesty zahrnuto i právo stezky resp. chůze, jízda nemotorovými vozidly poháněnými lidskou či zvířecí silou, spolu s jízdou na zvířatech. V jejím rámci však nelze tento princip uplatňovat bezvýhradně, proto by bylo vhodné spíš hovořit o omezeném principu inkluzivity, který je vyjádřen ust. § 1276 odst. 2 ObčZ.

Založenou služebností totiž nevznikne oprávněnému právo hnát přes služební pozemek dobytek, opačně ani povinný nemusí takové jednání trpět. Pro jeho výkon musí být právo hnát dobytek vždy výslovně zřízeno. Výkon práva hnát dobytek může vlastníka služebného pozemku nadměrně obtěžovat zejména tím, že ke hnaní dobytka bude zapotřebí rozlehlější plochy, a zpravidla souvisí též s neúměrným obtěžováním v podobě hluku či zápachu. Ze zmíněných hledisek tak nelze mít za to, že s nejintenzivnější služebností oprávněný automaticky získává i právo průhonu. Zákonem určený rozsah také neumožňuje taht klády stromů, nicméně nikde není stanoveno, že si nelze rozsah sjednat i odlišně od zákonné úpravy. Určité nejasnosti představuje realizace oprávnění ze stran třetích osob,

¹¹⁷HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. § 1275 [Služebnost průhonu]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 984.

neboť ustanovení o tomto mlčí, proto je potřebné vykládat obsah ustanovení za pomoci současného názoru judikatury, která zdůrazňuje hledisko potřeb panujícího pozemku. Obecné soudy se proto ztotožňují s názorem, že oprávnění slouží i těm osobám, jejichž cílem je návštěva oprávněného vlastníka, jedná se např. o rodinné příslušníky, listonoše, lékaře, opraváře, zaměstnance, zákazníky, osoby přijíždějící za účelem provádění stavebních prací aj. Lze odkázat např. na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 973/2005, nebo sp. zn. 22 Cdo 1661/2011, či sp. zn. 22 Cdo 1870/2018. Opačný názor byl zastáván zejména v době platnosti OZO, který vzniklý rozpor vykládal spíš v neprospěch třetích osob, je možno říci, že zaujímal k uplatňovanému výkladu negativní postoj.¹¹⁸ Na tomto místě se lze pozastavit nad tím, z jakého důvodu neodstranil zákonodárce tyto výkladové nejasnosti, které panovaly již v rámci prvorepublikové judikatury. *De lege ferenda* by v tomto případě mohlo být doporučeno doplnění zákonných ustanovení o pravidla související s výkonem práva ze strany třetích osob.

Zřízením služebnosti cesty se nemění charakter cesty jako takové, zejména se tímto nestává veřejně přístupná či určená k užití široké veřejnosti. Vlastník služebné nemovité věci je tedy nadále oprávněn k podnikání takových kroků, které zajistí ochranu jeho vlastnictví a majetku, pokud výrazným způsobem neztíží nebo neznemožní výkon práv ze služebnosti. Jedná se o určité omezení oprávněného, které je povinen při výkonu svých práv strpět. Judikatura konstantě dovozuje, že za účelem ochrany svého majetku, života a zdraví může nezbytnými opatřeními docházet k omezování výkonu práv ze služebnosti, s cílem ochrany hodnot, avšak za podmínky přiměřenosti takového omezení.¹¹⁹ Rovněž Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 2941/2004 vymezuje charakter takových omezení: *„Zatížený pozemek může jeho vlastník oplotit a opatřit bránou, jen když toto opatření nebude mít za následek podstatné ztížení výkonu práva osob oprávněných z věcného břemene. Opatří-li tedy bránu tam, kde je to zapotřebí, signalizačním zařízením, a dá oprávněným klíče od brány, jsou tyto osoby povinny bránu zamykat.“*

Ve vztahu k určení rozsahu míry výkonu oprávnění ze služebnosti lze doporučit obsažení takových ujednání přímo do smlouvy o zřízení služebnosti. Obdobně se k této otázce vyjadřuje též A. Töndel, apeluje na jasné určení potřeby panujícího pozemku. V případě absence takového ujednání připouští určení dle

¹¹⁸HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. § 1276 [Služebnost cesty]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1164–1165, marg. č. 1–3.

¹¹⁹viz Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4491/2016.

místních zvyklostí s přihlédnutím k co nejmenšímu zatěžování služebného pozemku. Za stěžejní také považuje začlenit do smlouvy jasné vytyčení plochy cesty prostřednictvím geometrického plánu, stanovení míry zatížení pozemku a v neposlední řadě doporučuje si smluvně upravit participaci na budoucích nákladech souvisejících s opravou a údržbou cesty.¹²⁰

Poměrně zvláštní je v rámci rozebíraného ustanovení třetí odstavec, který podrobně pojednává o pravidlech možných vzniklých nákladů na provoz a údržbu cesty. Zmíněná pravidla jsou však již zakotvena v obecných ustanoveních týkajících se právních poměrů ze služebnosti v ust. § 1263 ObčZ. Tato zvláštní pravidla ohledně služebnosti cesty tak působí jako duplicitní právní úprava. Lze tedy zkonstatovat, že se jedná o nadbytečný počin zákonodárce, který může působit zavádějícím dojmem. Tato zvláštní pravidla zákonodárce upravil pouze v rámci služebnosti cesty a z jakého důvodu nejsou obsažena též v případě služebnosti stezky či průhonu, není zcela zřejmé. Tato nesrovnalost potom může budít dojem, že se pravidla na předchozí dvě podobné služebnosti nepoužijí. Ve skutečnosti se však aplikovat za pomoci analogie mohou. Současně ale platí závěr, že tato pravidla neupravují oproti obecným pravidlům pro všechny žádné novum. Neboť obecně u všech služebností platí, že náklady spojené s výkonem služebnosti (údržba zařízení apod.) nese oprávněný vždy a povinný tehdy, pokud taková zařízení rovněž užívá. Je tedy otázkou, zda by *de lege ferenda* nebylo vhodné odstavec třetí vypustit a ponechat obecnou úpravou platnou pro všechny typy pozemkových služebností.

S takto vyjádřeným názorem by se zcela jistě neztotožnil A. Töndel, který odstavec třetí nevnímá jako nadbytečný a má jej naopak za rozvíjející a doplňující obecné ust. § 1263 ObčZ, argumentuje a poukazuje na odlišnou konstrukci povinností plynoucích oprávněnému vlastníkovu a zatíženému. Závěrem dodává nutnost toto ustanovení analogicky vykládat s tím obecným a zachovat tak jednotnost právní normy.¹²¹

Pro služebnost stezky, průhonu a cesty lze důrazně doporučit jasné vymezení plochy, na které bude k výkonu docházet. V opačném případě by totiž služebností byl zatížen celý pozemek, což ve většině případů nebude odpovídat

¹²⁰ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. § 1276 [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-11-2]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹²¹ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. § 1276 [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-11-2]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

potřebám oprávněného. V běžné praxi se tedy nebude jednat o celou plochu pozemku, nýbrž pouze o část, kterou bude nutné zaměřit geometrickým plánem, který slouží jako podklad pro zápis služebnosti do katastru nemovitostí. V minulosti se objevily spekulace o tom, zda by vůbec smlouva o zřízení služebnosti cesty bez přesného vymezení cesty byla platná. Autorka E. Dobrovolná sice dochází k závěru, že po vzoru rakouské judikatury není služebnost cesty, stezky či průhonu určena k zatížení celého pozemku, nicméně současně dovozuje, že absence konkrétního vymezení by neměla působit neplatnost smlouvy jako takové.¹²² K tomuto lze pouze doplnit, že nelze vylučovat případné zatížení služebného pozemku v plném rozsahu, neboť v mnohých případech může dokonce po celé šíři pozemku být vybudována i umělá cesta a takový pozemek pak bude zatížen služebností v celém rozsahu.

Obecně je plocha pro výkon služebnosti cesty, stezky a průhonu upravena v ust. § 1277 ObčZ, dle zásady přiměřenosti vzhledem k potřebě a místu panujícího pozemku. Úvodní věta může opět budít dojem o své nadbytečnosti, zvláště s přihlédnutím k existenci obecného ust. § 1258 ObčZ. Analýzou § 1277 ObčZ si lze povšimnout, že z doslovného znění nevyplývá, zda-li se má jednat o míru a potřebu služebného či panujícího pozemku. Dané ustanovení je však zřejmě nutné vykládat v kontextu ust. § 1264 odst. 1 ObčZ, ze kterého lze jednoznačně vyvodit, že rozhodujícím kritériem v případech absence ujednání o míře služebnosti je potřeba pozemku panujícího. Vzhledem k interpretační nejasnosti ust. § 1277 ObčZ lze *de lege ferenda* navrhnout případnou úpravu znění citovaného ustanovení. První možností by mohlo být vypuštění odst. 1 jako takového s tím že, by se míra služebnosti posuzovala podle obecných ustanovení. Druhou možností je potom konkretizace předmětného ustanovení formou doplnění panujícího pozemku, když doplněné ustanovení by mohlo znít takto: „*Plocha pro výkon služebnosti stezky, cesty nebo průhonu musí být přiměřená potřebě a místu panujícího pozemku.*“

5.9 Právo pastvy

Poslední z vyjmenovaných pozemkových služebností je právo pastvy, které je poměrně široce vymezeno v 5 ustanoveních ObčZ, a to v § 1278 - § 1282. Tato ustanovení jsou téměř doslovně převzata z OZO ust. § 498 a násl., ve kterém mělo právo pastvy velký význam, neboť tehdejší doba a společnost byla založená

¹²²DOBROVOLNÁ, Eva. K platnosti smlouvy o zřízení věcného břemene cesty. Právní rozhledy, 2014, č. 18, s. 641-642.

převážně na zemědělském hospodářství. V kontextu dnešní doby, ve které převládá technika, modernizace, mechanizace, umělá inteligence aj., tak působí docela zastaralým dojmem a je tak logické, že se jedná o hojně kritizovanou oblast. Za velkého kritika tohoto druhu služebnosti je považován zejména JUDr. Stanislav Křeček, který záměry zákonodárce hodnotí jako velký krok zpět a zapomenutí se v první polovině 20. století.¹²³

Hlavním účelem této služebnosti je zajistit oprávněnému právo nechat pást svá hospodářská zvířata na cizím pozemku. Ze slov důvodové zprávy k ObčZ, která hájí důvody začlenění a potřebnost ustanovení vztahující se k pastvě, vyplývá, že účelem je poskytovat výhody menším zemědělcům, chovatelům a vlastníkům menších farem, kteří nedisponují svými dostatečně velkými pozemky, jde-li o chov a pasení zvířat. Dále ještě poukazuje, že je navíc sledován veřejný zájem, týkající se ekologičnosti a přínosnosti pro životní prostředí.

Právo pastvy může být realizováno několika formami. Zpravidla se může jednat o výlučné právo, které bude náležet pouze osobě oprávněné, ta se v případě rušení může domáhat nápravy. Naopak nevýlučné právo zakládá oprávnění využívat pozemek i zatíženým vlastníkem. Současně se nevylučuje možnost zřídit právo pastvy ve prospěch dalších vlastníků jiných panujících pozemků. V případě práva pastvy je vhodné dostatečně vymezit a konkretizovat obsah. Zejména lze doporučit vymezení druhu a počtu dobytka, územního rozsahu a času pastvy. Zákon sice stanoví obecná vodítka, jak lze absenci těchto ujednání překlenout, nicméně i v tomto případě bude vhodné využít možnosti smluvního ujednání a tyto aspekty dostatečně vymezit. Stranám je tedy ponechána smluvní volnost, v rámci které si mohou blíže specifikovat oprávnění týkající se pastvy, mohou si dohodnout množství dobytka, rozsah, frekvenci, či stanovit způsob, jakým se zabezpečí případný únik dobytka aj.¹²⁴

Pro případ, že výše uvedená ujednání chybí, lze v případě sporu aplikovat obecné pravidlo obsažené v § 1278 ObčZ, podle kterého rozhoduje v případě sporu pokojná desetiletá držba. Kritériem pro posouzení obsahu práva pastvy potom bude způsob a rozsah užívání služebného pozemku za posledních deset let. Ustanovení se má používat primárně, tedy při posuzování sporu se nejprve zkoumá posledních

¹²³KŘEČEK, JUDr. Stanislav. Zamyšlení se nad návrhem nového občanského zákoníku. Online. *Bulletin advokacie*. 2008, roč. 2008, č. 9/2008, s. 19-21.

Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/files/2291/BA_08_09.pdf. [cit. 2024-11-23].

¹²⁴LASÁK, Jan, HRABÁNEK, Dušan. § 1278 [Rozsah a obsah práva pastvy]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN 978-80-7400-803-0.

deset let držby, jakým způsobem probíhala. V případě, že nebude možné pomocí tohoto klíče postupovat a vzniknou pochybnosti, nastupuje použití ustanovení § 1279 - § 1282 ObčZ. Desetiletá doba by měla být v rámci výkonu co nejvíce stabilní, nemělo by docházet k nějakým výkyvům, které by nadměrně zatížily služební pozemek a tím rozšířily služebnost. Vyskytnou-li se změny v počtu paseného dobytka, přihlédne se k průměru paseného dobytka, s výjimkou mláďat sajících, v prvních třech letech pastvy (nikoli v období posledních 10 let, ale v době nabytí práva pastvy). Doba pastvy je v případě pochybností posuzována podle kritéria místních zvyklostí, která však nesmí jít na úkor možnosti vlastníka hospodařit na svém pozemku.

Druh pasených zvířat je ponechán čistě v diki konkrétního způsobu zřízení (například co si strany ujednají). Smluvní volnost však není bezbřehá a vymezení druhů je zákonem regulováno, zejména z důvodu ochrany služebního pozemku a přírody. Proto zákon vylučuje z pastvy taková zvířata, která by mohla služební pozemky devastovat nebo jinak ohrožovat. Z práva pastvy jsou explicitně vyloučena prasata, drůbež, stejně jako zvířata nadměrně znečištěná a nemocná. Další zákonné omezení lze nalézt v ust. § 1279 odst. 2 ObčZ, stanovující zákaz pastvy na pozemku s lesními porosty. Zajímavé je, že zákonodárce použil termín pozemek s lesními porosty, který je vykládán v užším slova smyslu oproti pozemku určeným k plnění funkcí lesa, který zahrnuje i plochy nezalesněné např. mýtiny. Jinými slovy, pokud by se reflektovala tato slovní neobratnost, mohlo by být zřizováno právo pastvy na pozemku nezalesněném. Proto je nutné zákaz vykládat ve smyslu služebnosti průhonu, tedy že se jedná o lesní pozemky v širším slova smyslu, na kterých je zakázáno tuto služebnost zřídít.¹²⁵

6 Zrušení a zánik pozemkových služebností

V první řadě je vhodné zmínit a odkázat na obecné ust. § 11 ObčZ, podle kterého se obecná ustanovení týkající se závazků (tedy jejich vzniku, změně a zániku) použijí přiměřeně i na jiné soukromoprávní vztahy. Slovy zákona lze tedy shrnout, že tato úprava doléhá i na věcná břemena (resp. služebnosti). Důvodová

¹²⁵ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THONDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. § 1279 [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-11-7]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

zpráva k ObčZ dokonce výslovně zmiňuje, že je vhodné propojit obecná ustanovení s ustanoveními zvláštní povahy upravující zánik služebnosti, a to konkrétně s ust. § 1299 až § 1302 ObčZ.

Z obecného pohledu zanikne-li služebnost, zanikne i samotné věcné právo k věci cizí. V kontextu okolností zániku se zatížený vlastník dostává do pozice absolutního vlastníka, neboť tím zaniká soukromoprávní omezení jeho vlastnického práva v závislosti na rozsahu služebnosti. Dojde tedy k navrácení a obnově předešlého stavu, který tu existoval ještě před omezením vlastnického práva služebností, což lze definovat jako elasticitu vlastnického práva.¹²⁶

Charakter pozemkové služebnosti působící *in rem* se vyznačuje tím, že změna vlastníka služebného pozemku nezakládá důvod zániku služebnosti. Nabytím vlastnictví přecházejí oprávnění nebo povinnosti na vlastníka nového, což platí bezvýjimečně u věcí evidovaných ve veřejném seznamu. V případě věcí nezapsaných ve veřejném seznamu dochází k přechodu služebnosti podle § 1107 ObčZ tehdy, pokud nabyvatel může či mohl právní závadu převáděné věci seznat, bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.

Rámcově se zánik rozděluje na absolutní a relativní zánik služebnosti. V případě absolutního zániku služebnost zanikne zcela a nebude ji nadále možno jako služebnost fakticky vnímat. Následkem absolutního zániku ve spojení s již zmiňovanou elasticitou dojde ke znovuobnovení vlastnického práva v plném rozsahu. Relativní zánik na rozdíl od absolutního nepředstavuje konec existence služebnosti jako takové, ale jak napovídá již samotné označení, má tento následek účinky toliko relativní. K relativnímu zániku dochází například v případě převodu vlastnického práva ke služebnému pozemku. Zánik tedy v tomto případě působí pouze vůči předchozímu vlastníkovi, ale služebnost jako taková existuje nadále s tím, že její relativní účinky budou směřovat vůči novému vlastníkovi.

Nezbytné je též ujasnění, k jakému okamžiku se stanovuje zánik pozemkové služebnosti. V této souvislosti lze rozlišit služebnosti zapisované do veřejného seznamu a služebnosti, které se do veřejného seznamu nezapisují. V případě zapsaných služebností dojde k jejich zániku až na základě výmazu z veřejného seznamu. Pozemkové služebnosti tedy zaniknou jejich výmazem z katastru nemovitostí, ke kterému dojde na základě návrhu oprávněné osoby, ke kterému budou připojeny příslušné listiny osvědčující zánik (např. dohoda, kvitance, atd.).

¹²⁶DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří a ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7478-935-9 s. 137.

Rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu má konstitutivní povahu, tj. působí zánik služebnosti, a to s účinky zpětně ke dni podání návrhu na výmaz. Rozdílný charakter lze vysledovat u zániku služebnosti ze zákona nebo rozhodnutím příslušného orgánu, neboť v těchto případech je zápis ve veřejném seznamu deklaratorní povahy.¹²⁷

K tomu, aby služebnost zanikla a byla vymazána z veřejného seznamu, bude vždy zapotřebí existence příslušné právní skutečnosti. Takové právní skutečnosti mohou vyplývat např. ze samotného právního jednání, kterým byla služebnost zřízena. Jako příklad lze uvést uplynutí doby, na kterou byla služebnost zřízena nebo naplnění rozvazovací podmínky. Mezi další právní skutečnosti působící zánik služebnosti lze zařadit dále dohodu, soudní rozhodnutí, soudní smír, rozhodnutí správního orgánu, zánik ze zákona, trvalou změnou služebné věci aj. Konkrétně se vybraným právním skutečnostem budou zabývat další podkapitoly.

6.1 Zánik služebnosti dohodou

První právní skutečností vedoucí k zániku je dohoda, která předpokládá vzájemnou shodu obou účastníků. Vyjadřovaný způsob zániku je zákonodárcem zvolen lépe, než tomu bylo v rámci předchozí právní úpravy, ve které se používalo pojem smlouva. Označení však bylo kritizováno zejména s poukazem na to, že smlouvou se práva a povinnosti zakládají, dohodou se naopak mění či ruší, proto je současné označení přiléhavější.¹²⁸

Vzhledem k tomu, že objektem právního vztahu jsou nemovité věci, je obligatorní náležitostí stanovenou v ust. § 560 ObčZ písemná forma, kterou strany musí bezpodmínečně dodržet. Dohoda představuje pouhý titul, ke kterému musí ještě přistoupit modus, kterým je výmaz z veřejného seznamu, přičemž až jejich vzájemnou kumulací je služebnost způsobilá zaniknout. Dohodou lze rušit nejen ty služebnosti, které vznikly na základě smlouvy, ale též služebnosti, které vznikly na základě jiných právních skutečností (např. vydržením nebo dohodou dědiců).¹²⁹

¹²⁷ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. §1299 [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-11-17]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

¹²⁸ELIÁŠ, Karel a 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. ISBN 978-80-7201-893-2 s. 61.

¹²⁹KINDL, Milan a ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Pro praxi. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-517-3, s. 220.

Autonomie stran je ovšem omezena u služebnosti, která vznikla *ex lege* či rozhodnutím správního orgánu. U těchto služebností totiž bude dán veřejný zájem na jejich existenci. Jejich zrušení dohodou by tedy bylo stiženo absolutní neplatností dle ust. § 588 ObčZ z důvodu rozporu s veřejným pořádkem. Na druhé straně je správní orgán nadán pravomocí zrušit pozemkovou služebnost vlastním rozhodnutím, a to např. u pozemku, který byl zatížen průhonem, avšak později se stal rozhodnutím příslušného orgánu pozemkem určeným k plnění funkce lesa, kdy v takovém případě dojde k zániku automaticky.

6.1.1 Vykoupením

Jednostranně vypovědět služebnost, aniž by si to strany předtím výslovně neujednaly, není možné. Specifický případ jednostranného právního jednání vedoucího k zániku služebnosti je institut vykupitelnosti. Vykupitelnost služebnosti však musí být mezi stranami výslovně dohodnuta při vzniku služebnosti. V rámci takového právního jednání strany dopředu stanoví plnění, které vlastník služebné věci musí poskytnout oprávněnému, aby se mohl svých povinností zbavit a tím se „vykoupit“ ze služebnosti, která tímto okamžikem i zaniká.¹³⁰

6.2 Zánik služebnosti uplynutím doby

Již na začátku bylo řečeno, že pozemkové služebnosti jsou zpravidla trvalejšího rázu, proto i jejich trvání bývá obvykle vymezeno na dobu neurčitou. Omezit trvání služebnosti na určitou dobu však není zakázáno. Původní občanský zákoník vymezení doby, s níž se pojil i zánik, neupravoval. Současný ObčZ sice v ust. § 1300 odst. 2 umožňuje omezit dobu trvání služebnosti ve vazbě na dosažení stanoveného věku osoby (což je typické u osobních služebností), avšak z judikatury ústavního soudu lze připustit sjednání možnosti zániku uplynutím stanovené doby i pro pozemkové služebnosti. Lze odkázat např. na nález ústavního soudu III ÚS. 104/04 ze dne 13.10.2004, který tento způsob zániku pro pozemkové služebnosti výslovně připustil. Ujednání ohledně omezení doby trvání služebnosti je však nutné zapsat do katastru nemovitostí a tuto obligatorní podmínku je nutné dodržet.¹³¹

¹³⁰ SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s. 187.

¹³¹ ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. § 1300 [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-11-17]. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

6.3 Zánik služebnosti trvalou změnou služebné věci

Vyskytnou-li se trvalé změny, takové míry, že budou mít za následek nemožnost služebného pozemku sloužit dřívějším účelům a potřebám panujícího pozemku, dojde k zániku přímo ze zákona podle ust. § 1299 odst. 1 ObčZ. Není zde tedy zapotřebí jakékoli ingerence ze strany soudu. Podmínkou je, že změna není pouze dočasného charakteru a současně nemůže dojít k její nápravě uvedením v předešlý čas. Vlastník služebného pozemku disponuje právním titulem, kterým se může domáhat výmazu evidované pozemkové služebnosti na základě ust. § 985 ObčZ. Povinný vlastník je vždy zatížen povinností prokazovat nemožnost plnění. Ke vzniklé trvalé změně, která představuje právní titul zániku, ovšem nemůže dojít úmyslným a účelovým jednáním osoby povinné. Jinak řečeno vlastník služebného pozemku nemůže svým cíleným jednáním způsobit nemožnost služebného pozemku sloužit pro účely panující nemovité věci. Pro případy, kdy by k negativním důsledkům přece jen došlo, má oprávněný několik variant řešení, kterými se může začít bránit. Jedná se zejména o různé druhy žalob, např. podání negatorní žaloby, dále žaloby na ochranu držby a k tomu se navíc může domáhat náhrady vzniklé škody.¹³²

6.4 Zánik služebnosti při hrubém nepoměru

V předchozích podkapitolách byly uváděny příklady právních skutečností vedoucích k zániku služebností. V případě této podkapitoly však s ohledem na dikci ust. § 1299 odst. 2 ObčZ není vhodné dále hovořit o zániku služebnosti, nýbrž o zrušení služebnosti. Výkladem významu a obsahu zmiňovaného ustanovení se zabýval mnohokrát i Nejvyšší soud a příkladem lze odkázat na rozsudek ze dne 10.5.2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004, ve kterém uzavřel, že „*samotná změna poměrů, v jejímž důsledku nastane hrubý 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).*“

Hrubý nepoměr je charakteristický pro svou vyšší intenzitu a je možné jej spatřovat v situacích, ve kterých vlivem trvalé změny dochází k výraznému nepoměru mezi zatížením služebné věci a výhodou prospívající panujícímu pozemku. Změna musí být bezpodmínečně trvalého rázu bez vidiny budoucí možné

¹³²LASÁK, Jan, HRABÁNEK, Dušan. § 1299 [Zánik služebnosti v důsledku trvalé změny]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1198, marg. č. 4–5.

nápravy a obnovy stavu původního. Zásadní pro posouzení otázky hrubého nepoměru je taková změna, která předtím neexistovala. Samotná existence hrubého nepoměru sama o sobě nemůže představovat právní nárok pro zrušení služebnosti. Lze to chápat tak, že pokud došlo ke zřízení věcného břemene v podobě pozemkové služebnosti a již od počátku byl vzájemný vztah založen na nerovnoměrných výhodách a zatíženích, nelze se v budoucnu dovolávat soudního zrušení služebnosti pro hrubý nepoměr. Právně významný je jenom takový stav, který vznikl až jako důsledek změn poměrů, které musí mít dlouhodobý charakter a ani jedna strana s takovým stavem v době zřízení nepočítala.¹³³ Změna poměrů, která může mít za následek rozšíření nepoměru mezi oprávněním pozemku panujícího a zatížením služebného, může rovněž založit až hrubý nepoměr. V takové situaci je poskytnuta ochrana podáním návrhu k soudu na zrušení či omezení služebnosti. Jedná se o dispozitivní oprávnění jedince. Soud v rámci civilního řízení bezpodmínečně přihlíží ke konkrétnímu případu a podmínkám a vždy se tak aplikuje zásada individuality.¹³⁴

Jednou z dalších zákonných podmínek je při zrušení služebnosti poskytnutí náhrady, která bude náležet oprávněnému. V zásadě náhrada náleží oprávněnému vždy a pokud povinný má vůli se této povinnosti zprostit, je na něm, aby tvrdil a prokazoval, že poskytnutí náhrady není na místě například pro domnělý rozpor s dobrými mravy. Rozhodnutí, kterým soud zruší služebnost a přiřkne přiměřenou náhradu, je konstitutivního typu, a z tohoto důvodu nastanou hmotněprávní důsledky až po právní moci konkrétního rozhodnutí.¹³⁵

6.5 Promlčení

Na počátek je vhodné uvést, že promlčení je specifickým institutem, který jistě sám o sobě nezpůsobí zánik služebnosti. Hovoří-li se o promlčení služebnosti, je naopak důsledkem výrazné oslabení nároku oprávněného a současně vše je podmíněno vznesením námítky promlčení. Namítaná skutečnost způsobí zánik možnosti domáhat se splnění povinností, které plynuly ze služebnosti a oprávněný ztrácí svůj nárok. V takovém případě se práva a povinnosti staví do pozice tzv.

¹³³Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.1.2001, sp. zn. 22 Cdo 1665/99.

Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/22-cdo-1665-99>

¹³⁴KABELKOVÁ, Eva. § 1299 [Zánik služebnosti]. In: KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 269–270.

¹³⁵ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-036-3, s. 501 – 502.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.9.2011, sp. zn. 22 Cdo 1330/2011.

naturální obligace, jejíž plnění není vynutitelné, nicméně ani její dobrovolné plnění se nevylučuje.¹³⁶

Jedná se o situaci, v rámci které osoba oprávněná nevykonává práva jí svěřená. Zákon konstruuje dvě možné situace. První případ nastává obecně pokud oprávnění z vlastní vůle nevykonává, aniž by mu v tom bylo zabraňováno. U pozemkových služebností, které se zapisují do veřejného seznamu se promlčí dané právo ve lhůtě 10 let, po kterou oprávněný jemu náležející oprávnění nevykonává. V případě služebnosti, z jejíhož charakteru plyne, že k výkonu bude docházet zřídka, je dle ust. § 632 ObčZ zapotřebí, aby oprávněný měl v rámci stanovených 10 let alespoň 3 x příležitost právo vykonat. Pokud by se příležitosti k výkonu práva nenaskytly, automaticky se promlčecí lhůta prodlužuje do té doby, dokud nebude využita žádná ze tří příležitostí. Druhý případ nastává, pokud vlastník služebné věci brání oprávněnému ve výkonu jeho práva. Jedná se o zvláštní pravidlo vyjádřené v ust. § 633 odst. 1 ObčZ, podle kterého dojde k promlčení, pokud oprávněný neuplatní procesně své právo ve lhůtě tří let (např. negatorní žalobou apod.)¹³⁷

Samotné promlčení práva, které je zapsáno ve veřejném seznamu, nezpůsobí samo o sobě jeho zrušení, resp. zániku služebnosti lze dosáhnout postupem podle ust. § 618 ObčZ, tedy výmazem z veřejného seznamu na základě návrhu oprávněné osoby (zejména vlastníka služebné věci). Podklad pro výmaz služebnosti z katastru nemovitostí představuje rozhodnutí soudu, kterým bude určeno, že došlo k promlčení.

V otázce promlčení je na místě poukázat na přelomový rozsudek Nejvyššího soudu z 27.10.2020 pod sp. zn. 22 Cdo 1491/2019, ve kterém Nejvyšší soud uzavřel, že není možné nadále postupovat podle judikatury přijaté za účinnosti ObčZ 1964, podle které představovalo promlčení služebnosti spolu se vznesením námítky promlčení takovou trvalou změnu poměrů, která vyvolává hrubý nepoměr ve vzájemných právech a povinnostech účastníků. Právě na základě tohoto důvodu bylo možné žádat soud o zrušení či omezení služebnosti (srov. § 1299 odst. 2 ObčZ a srov. § 151p odst. 2 ObčZ 1964). Nejvyšší soud ve výše citovaném rozsudku naopak přijal závěr, že promlčení zapsané služebnosti způsobuje takové oslabení práva, které lze přirovnat k jejímu faktickému zániku. Z tohoto důvodu již není na

¹³⁶LASÁK, Jan, HRABÁNEK, Dušan. § 1299 [Zánik služebnosti v důsledku trvalé změny]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1202, marg. č. 25.

¹³⁷SPÁČIL, Jiří, kol., LASÁK, a HRABÁNEK. *Občanský zákoník III: Věcná práva § 976-1474*. v Praze: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5 s. 1034.

místě, aby nadále soud rozhodoval o jejím zrušení. Rozhodování soudu ve věci promlčení je na místě až ve chvíli, kdy se oprávněný a povinný nedohodnou na návrhu na výmaz promlčené služebnosti z katastru nemovitostí. Za takových skutkových okolností je možné se u příslušného soudu domáhat určení, že došlo k promlčení a takové rozhodnutí užít jako podklad pro výmaz.¹³⁸

6.6 Rozhodnutím orgánu veřejné moci

Služebnost může zaniknout jednak na základě soudního rozhodnutí, které může být i podkladem pro zrušení, zároveň též na základě dalších veřejnoprávních předpisů, jako je třeba vyvlastňovací zákon ve spojení s novým stavebním zákonem, ve kterém jsou stanoveny důvody, na základě kterých stavební úřad rozhodne o zrušení služebnosti pro účely vyvlastnění staveb či pozemků ve veřejném zájmu. Zánik může nastat též soudním rozhodnutím v rámci vykonávacího řízení za podmínek stanovených OSŘ. K zániku dochází nabytím právní moci konkrétního rozhodnutí, které má konstitutivní charakter.

6.7 Spojením vlastnictví panujících a služebné věci

Vlastníková služebnost, pojem, se kterým nově pracuje ObčZ v ust. § 1257 odst. 2, se promítl taktéž v rámci ust. § 1301, neboť k zániku nedojde v případě nabytí vlastnictví panujících a služebné nemovité věci do vlastnictví jedné osoby. Vlastník má možnost jakéhokoli dispozičního oprávnění, jinými slovy nic mu nebrání v jeho rozhodnutí vzdát se služebnosti a způsobit tak její zánik. K takové skutečnosti může dojít výlučně až na základě jeho volního (vlastního) rozhodnutí. Nadto platí, že u nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, musí být zajištěn její výmaz z evidence.¹³⁹ Stávající konstrukce staví na opačném pojetí, než tak jak tomu bylo podle dřívějšího ObčZ 1964, podle kterého docházelo v případě spojení vlastnictví služebné a panujících věci k zániku služebnosti přímo ze zákona.

¹³⁸Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1491/2019. Dostupné z: <https://app.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzsgazdcx3sl42tax3dnf3a&refSource=toc>

¹³⁹SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Academia iuris (C.H. Beck). V Praze: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8 s. 187.

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo poskytnutí komplexního a uceleného výkladu institutu pozemkových služebností. Za tímto účelem bylo provedeno zmapování právní úpravy, judikatury a odborné literatury. V této práci byla provedena podrobná analýza institutu pozemkových služebností. K naplnění cílů této práce je v prvních kapitolách poskytnut obecný výklad ke služebnostem a jejich začlenění v systému věcných práv. Nezanedbatelnou součástí této práce je historický exkurz zaměřený na vývoj institutu pozemkových služebností, v jehož rámci je možné vysledovat postupný vývoj pozemkových služebností, jakož i inspiraci pro současnou právní úpravu.

Právní úpravu pozemkových služebností lze hodnotit jako poměrně komplexní a ucelenou. V ObčZ je jí věnováno celkem 29 zákonných ustanovení a oproti předchozí právní úpravě účinné do 31. 12. 2013 tak lze zaznamenat značné rozšíření.

Základní stavební kameny pozemkových služebností byly položeny již v římském právu, které je možno v této oblasti hodnotit jako velmi pokrokové a nadčasové. V této době se lze setkat s dělením služebností na pozemkové a na osobní, což se dá považovat za základní dělení, se kterým pracuje i současná právní úprava. Moderní civilistika je v oblasti služebností postavena na římské zásadě „*servitus in faciendo consistere nequit*“ – tedy služebnost nespočívá v konání, stejně jako na původním římském pojetí primárních a vedlejších povinností plynoucích ze služebnosti. V českých zemích je možné považovat za předchůdce služebností tzv. svobody a přímusy, se kterými se lze setkat ve středověku. Z pohledu platné právní úpravy však má bez jakýchkoliv pochybností největší význam ABGB a vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937. Provedenou analýzou těchto historických právních předpisů tak lze dojít k závěru, že právní úprava v ObčZ je téměř recepcí původní historické právní úpravy obsažené v ABGB, resp. v OZO. Oproti historické právní úpravě však můžeme vnímat odklon v dosavadním pojetí zákonných věcných břemen, kdy původně byla tato břemena vnímána jako veřejnoprávní omezení, a nikoliv jako věcná práva. Jako posun lze vnímat možnost zřízení služebnosti na základě jednostranného právního jednání, tzv. vlastnické služebnosti. Na tomto místě je možno vyzdvihnout, že zákonodárce reflektoval na potřeby moderní společnosti. Tento typ služebností pak bude jistě mít své široké uplatnění například v rámci přípravy developerských

projektů, a to například zřízením služebnosti cesty anebo služebnosti inženýrských sítí. Určitý nedostatek této úpravy může být vnímán v samotném ust. § 1260 odst. 1 ObčZ upravující jednotlivé způsoby vzniku služebností, které se jeví jako výčet taxativní, nicméně s ohledem na možnost zřízení vlastnické služebnosti taxativní být nemůže. Z tohoto důvodu může předmětné ustanovení působit jako lehce matoucí. K odstranění této nejasnosti by se dalo *de lege ferenda* doporučit, aby v rámci novelizace bylo dané ustanovení doplněno o další možný způsob vzniku služebnosti, kterým by bylo právě jednostranné prohlášení vlastníka nemovité věci.

Určité kritice lze rovněž podrobit výčet jednotlivých druhů služebností. Rovněž jde v této otázce vysledovat, že zákonodárce převzal většinu služebností z ABGB a vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1939. Je však k zamyšlení, zda potřebám aktuální společnosti skutečně odpovídá výslovná právní úprava některých služebností, jako je například právo pastvy anebo služebnost rozlivu. V případě služebnosti rozlivu lze navíc poukázat na komplexní právní úpravu práva veřejného. Je tedy otázka, zda bylo skutečně nutné tyto služebnosti speciálně upravovat jako samostatné typy. Zřejmě by s ohledem na potřeby soudobé společnosti stačil popis menšího množství pozemkových služebností s tím, že platí obecné pravidlo, že jako služebnost je možno zřídit též práva a povinnosti v zákoně výslovně neupravená.

Další nedostatky aktuální právní úpravy lze vysledovat v případě služebnosti cesty. Konkrétně jde zmínit rozsah oprávnění k výkonu této služebnosti ze strany třetích osob (např. návštěva, rodinní příslušníci, obchodní partneři, apod.). Vzhledem k tomu, že spory ohledně této otázky panovaly již v prvorepublikové judikatuře, bylo možné tyto nejasnosti odstranit v samotném ObčZ. Zcela jistě nelze kazuisticky postihnout a vyjmenovat všechny, nicméně *de lege ferenda* lze uvažovat o nastavení určitých obecných pravidel, které dosud přinášela soudní praxe.

V neposlední řadě lze poukázat na terminologické nepřesnosti v části týkající se vzniku služebnosti. Zákonodárce v ust. § 1260 ObčZ, resp. v části upravující vznik a nabytí služebnosti zvolil termín nabytí. Zákonodárce však opomíjí, že nabytím bývá označován derivativní způsob nabytí práva, kdežto originární způsob nabytí bývá označován jako vznik. Tato terminologická nepřesnost je rovněž předmětem kritiky ze strany odborné veřejnosti. K odstranění této nepřesnosti by tedy stačilo od sebe důsledně odlišovat vznik a nabytí služebnosti.

Úplným závěrem tedy lze shrnout, že aktuální právní úprava je poměrně komplexní a ucelená. Samotnou inspiraci prvorepublikovou právní úpravou rovněž nelze hodnotit negativně, ovšem v celé řadě aspektů nedošlo k dostatečné modifikaci právní úpravy s ohledem na potřeby moderní společnosti. Moderní právní úprava měla rovněž prostor k odstranění historických nejasností (např. v případě služebnosti cesty), bohužel však tento prostor nebyl zcela využit.

Resumé

The thesis deals with the issue of land easements. The aim of this thesis is to map out the institute of land easements, to point out the interpretative ambiguities and to try to make *de lege ferenda* proposals. For this purpose, the thesis begins with a historical analysis of the mentioned institute in relation to the current regulation in the Civil Code.

The thesis is divided into six parts. The introduction aims to outline the very essence of easements, their categorization and systematic inclusion in Title II of the Civil Code. The issue is then developed from a historical perspective in regards to the development of land easements. Thus, it starts with the Roman period, the period of the Habsburg monarchy, through the First Republic, the socialist period and finally to the current concept. It is from history that one can trace how the Civil Code not only builds on the basic elements of the Roman law, but also adopts a number of institutes from the ABGB.

The core chapters then analyze land easements of the current Civil Code, interpretations of the commentary literature and current judicature. In particular, the chapters discuss how the current law could be created at the present time and points out certain pitfalls involved. The issues and the possibilities of defense, which are guaranteed by the Civil Code to both the person entitled and the person obliged, are also discussed. This is followed by a detailed list of land easements, as listed in the Civil Code. The thesis concludes with the discussion in regards to the methods for termination and cancellation of land easements.

Throughout these main chapters, certain pitfalls and uncertainties in the legislative framework are highlighted. The aim is thus to highlight certain problematic *de lege lata* arrangements and to try to suggest appropriate *de lege ferenda* solutions.

Key Words

Land Easement, Property Rights, Property Disclaimers, Civil Code, Ruling, Service

Seznam použitých zdrojů

Odborná literatura

BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4.vyd. Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4.

KNAPP, Viktor. *Předmět a systém československého socialistického práva občanského*. Praha: Československé akademie věd, 1959.

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

ELIÁŠ, Karel a 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. ISBN 978-80-7201-893-2.

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

FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita Jana Evangelisty Purkyně Brno, 1989. Spisy právnické fakulty J. E. Purkyně v Brně. ISBN 80-210-0064-3.

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

HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. Čtvrté opravné vydání. Praha: J. Otto v Praze, 1910.

VOJÁČEK, Ladislav; SCHELLE, Karel a KNOLL, Vilém. *České právní dějiny*. 3. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-575-3.

KORNEL ZE VŠEHRD, Viktorin. *O právích země české knihy devatery*. Praha: Spolek českých právníků „Všehrd“, 1874.

STIEBER, Miloslav. *Dějiny soukromého práva v střední Evropě : nástin. Kniha první, Samostatný právní vývoj*. Praha: Praha : Stieber - vl.n., 1923.

KRISTIÁN Z KOLDÍNA, Pavel, JIREČEK, Josef, ed. *Práva městská království českého a markrabství moravského*. Páté. Praha: Spolek českých právníků „Všehrd“, 1874.

BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Věcná břemena od A do Z*. 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-572-9.

KINDL, Milan a ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv. Pro praxi.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-517-3.

ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv. 2., aktualiz. a rozš. vyd.* Judikatura (Wolters Kluwer ČR). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-036-3.

KINDL, Milan. *Právo nemovitostí.* Právní praxe. V Praze: C.H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-564-0.

Sbírka stanovisek klasických právníků, součást justiniánské kodifikace z roku 533.

PRŮCHOVÁ, I., HANÁK, J., a kol.: *Voda v právních vztazích*, Masarykova univerzita, Právnická fakulta, Brno, 2014. ISBN 978-80-210-7155-1.

DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří a ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Občanské právo hmotné.* Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7478-935-9.

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, ISBN 978-80-7400-803-0.

SPÁČIL, Jiří, kol., LASÁK a HRABÁNEK. *Občanský zákoník III: Věcná práva § 976-1474.* v Praze: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

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

Rouček in František Rouček, Jaromír Sedláček a kruh spolupracovníků, *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi., Díl. II.* Právnické vydavatelství a nakladatelství V.Linhart, 1936

ČÁP, Z., DVOŘÁK, J., FIALA, J., JOSKOVÁ, L., KINDL, T., KNOBLOCHOVÁ, V., KOCÍ, M., MALÝ, B., PĚSNA, L., SKÁLA, M., SRBOVÁ, A., ŠVESTKA, J., THÖNDEL, A., TICHÝ, L. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474).* [Systém ASPI]. Wolters Kluwer. ASPI_ID KO89_c2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I, II. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-108-6

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

Právní předpisy

všeobecný zákoník občanský z roku 1811 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, zkratka ABGB

zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský (OZO)

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

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

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

zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (nový)

zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

zákon č. 131/1982 Sb., zákon, kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy

zákon č. 509/1991 Sb., zákon, kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

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

zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

zákon č. 114/1992 Sb., zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny

zákon č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

zákon č. 88/2021 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

zákon č. 79/1957 Sb., zákon o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrizační zákon)

zákon č. 67/1960 Sb., zákon o výrobě, rozvodu a využití topných plynů (plynárenský zákon)

zákon č. 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)

Judikatura

Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 33 Ca 3/98 ze dne 17.12.1998

Stanovisko (Rc) Nejvyšší soud ČR - kolegium sp. zn. Cpj 44/86 ze dne 11.11.1986

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

Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 616/2012 ze dne 16. 8. 2013

Usnesení Ústavního soudu ČR sp. zn. III ÚS 3018/18 ze dne 17.9.2019

Usnesení (Rc) Nejvyšší soud ČR - senát sp. zn. 22 Cdo 879/2018 ze dne 24.04.2018

Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4491/2016 ze dne 17. 5. 2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1819/99 ze dne 8.2.2001

Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3786/2018 ze dne 27.11.2018

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. R I 613/31 ze dne 3.10.1931

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. č. 22 Cdo 225/2006 ze dne 23.3.2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 973/2005 ze dne 25.7.2006

Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1661/2011 ze dne 20.6.2013

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1870/2018 ze dne 28.8.2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1491/2019 ze dne 27.10.2020

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 555/2004 ze dne 31. 8. 2004

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

Rozsudek Nejvyšší soud ČR sp. zn. 22 Cdo 52/2002 ze dne 31.1.2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 507/2001 ze dne 2.10.2002

Rozsudek (Rc) Nejvyšší soud ČR - senát sp. zn. 22 Cdo 2222/2022 ze dne 30.11.2022

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2941/2004 ze dne 20.4. 2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2395/2004 ze dne 10.5. 2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3635/2021 ze dne 23.2. 2023

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 ze dne 19.4.2022

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1665/99 ze dne 25.1. 2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1330/2011 ze dne 20.9.2011

Odborné články a internetové články

SPÁČIL, Jiří. Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku. Právní fórum, 2011, č. 11-12, ISSN 1214-7966.

BOROVÍČKA, Petr, ŠUSTROVÁ, Daniela. Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí. Bulletin advokacie, 2014, č. 10, s. 23-25.

Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/vlastnicka-sluzebnost-a-katastr-nemovitosti?browser=full>.

ZAKOUŘILOVÁ, Kristýna. Přejedání práv a povinností ze služebnosti při změně osoby oprávněného či povinného. In: *Epravo.cz* [online]. 2020, 8.9.2020

Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prechod-prav-a-povinnosti-ze-sluzebnosti-pri-zmene-osoby-opravneneho-ci-povinneho-111807.html>.

HANDRLICA, Jakub. Služebnost inženýrské sítě. Právní rozhledy, 2013, č. 11, s. 406-412.

Dostupné z: [:https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgnpxa4s7geyv6427gqydm&groupIndex=2&rowIndex=0&refSource=search#](https://app.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgnpxa4s7geyv6427gqydm&groupIndex=2&rowIndex=0&refSource=search#).

CIBULKOVÁ, JUDr. Bc. Kristýna. *Služebnost opory cizí stavby*. Online. In: *Epravo.cz*. 2020. Dostupné z: https://www.epravo.cz/top/clanky/sluzebnost-opory-cizi-stavby-111125.html#_ftn2.

SPÁČIL, JUDr. Jiří a HRABÁNEK, JUDr. Dušan. *Sousedská práva: imise*. Online. In: *Bulletin-advokacie.cz*. 2015.

Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/sousedska-prava-imise>.

DOBROVOLNÁ, Eva. K platnosti smlouvy o zřízení věcného břemene cesty. *Právní rozhledy*, 2014, č. 18, s. 641-642.

KŘEČEK, JUDr. Stanislav. Zamyšlení se nad návrhem nového občanského zákoníku. Online. *Bulletin advokacie*. 2008, roč. 2008, č. 9/2008, s. 19-21.

Dostupné z: https://www.cak.cz/assets/files/2291/BA_08_09.pdf.

Internetové zdroje a internetové články

Právní systém Beck Online

<https://www.beck-online.cz>

Právní systém ASPI

<https://www.aspi.cz/menu/search>