

**UNIVERZITA KARLOVA**  
**PRÁVNICKÁ FAKULTA**

**ROBIN RYBÁŘ**

**POZEMKOVÉ SLUŽEBNOSTI A JEJICH  
ZÁPIS DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Karolina Žáková, Ph.D.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 2. září 2019

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 163 073 znaků včetně mezer.

---

Robin Rybář

V Praze dne 2. září 2019

Rád bych na tomto místě poděkoval vedoucí své diplomové práce JUDr. Karolině Žákovské, Ph.D. za odborné vedení práce a za cenné rady, podněty a vstřícnost během tvorby diplomové práce.

# OBSAH

ÚVOD .....	5
<b>1. SLUŽEBNOSTI.....</b>	<b>7</b>
1.1. DRUHY SLUŽEBNOSTÍ.....	8
1.2. SLUŽEBNOSTI JAKO VĚCNÁ PRÁVA.....	10
1.3. POZEMKOVÉ SLUŽEBNOSTI V PRÁVNÍCH DĚJINÁCH.....	12
<b>2. SLUŽEBNOSTI V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU .....</b>	<b>14</b>
2.1. POJEM SLUŽEBNOSTI .....	14
2.1.1. VLASTNICKÁ SLUŽEBNOST.....	15
2.1.2. ROZSAH A OBSAH SLUŽEBNOSTI.....	16
2.2. NABYTÍ SLUŽEBNOSTI .....	17
2.2.1. NABYTÍ SLUŽEBNOSTI SMLOUVOU.....	18
2.2.2. NABYTÍ SLUŽEBNOSTI POŘÍZENÍM PRO PŘÍPAD SMRTI.....	20
2.2.3. NABYTÍ SLUŽEBNOSTI VYDRŽENÍM.....	22
2.2.4. NABYTÍ SLUŽEBNOSTI ZE ZÁKONA.....	25
2.2.5. NABYTÍ SLUŽEBNOSTI ROZHODNUTÍM ORGÁNU VEŘEJNÉ MOCI.....	26
2.2.6. NABYTÍ LESNÍ SLUŽEBNOSTI .....	28
2.2.7. VZNIK SLUŽEBNOSTI.....	29
2.3. PRÁVNÍ POMĚRY ZE SLUŽEBNOSTI.....	30
2.3.1. NÁKLADY NA ZACHOVÁNÍ A OPRAVY SLUŽEBNÉ VĚCI.....	30
2.3.2. URČENÍ MÍRY SLUŽEBNOSTI .....	31
2.3.3. PŘEVODITELNOST SLUŽEBNOSTI.....	32
2.3.4. PLURALITA SLUŽEBNOSTÍ.....	33
2.4. OCHRANA SLUŽEBNOSTI.....	34
2.4.1. OCHRANA POMOCÍ VLASTNICKÝCH ŽALOB.....	34
2.4.2. OCHRANA POMOCÍ ŽALOBY Z DOMNĚLÉHO VLASTNICKÉHO PRÁVA.....	35
2.4.3. OCHRANA DRŽBY SLUŽEBNOSTI .....	35
2.4.4. OCHRANA SLUŽEBNOSTI SVĚPOMOCÍ.....	35
2.5. ZÁNİK SLUŽEBNOSTI .....	36
2.5.1. ZÁNİK SLUŽEBNOSTI PRO TRVALOU ZMĚNU .....	37
2.5.2. ZÁNİK SLUŽEBNOSTI DOHODOU.....	39
2.5.3. PROMLČENÍ SLUŽEBNOSTI.....	40
2.6. NĚKTERÉ POZEMKOVÉ SLUŽEBNOSTI .....	41

2.6.1.	SLUŽEBNOST INŽENÝRSKÉ SÍŤE .....	41
2.6.2.	OPORA CIZÍ STAVBY.....	43
2.6.3.	SLUŽEBNOST OKAPU .....	43
2.6.4.	PRÁVO NA SVOD DEŠŤOVÉ VODY .....	44
2.6.5.	PRÁVO NA VODU.....	44
2.6.6.	SLUŽEBNOST ROZLIVU .....	46
2.6.7.	SLUŽEBNOST STEZKY, PRŮHONU A CESTY .....	47
2.6.8.	PRÁVO PASTVY .....	50
<b>3.</b>	<b>ZÁPIS POZEMKOVÝCH SLUŽEBNOSTÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....</b>	<b>53</b>
3.1.	ZÁSADY VEDENÍ PRÁVNÍCH VZTAHŮ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	54
3.1.1.	ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY .....	54
3.1.2.	ZÁSADA FORMÁLNÍ PUBLICITY .....	55
3.1.3.	ZÁSADA INTABULAČNÍ.....	56
3.1.4.	ZÁSADA PRIORITY.....	56
3.1.5.	ZÁSADA DISPOZIČNÍ.....	56
3.1.6.	ZÁSADA LEGALITY.....	57
3.2.	ZÁPIS PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	57
3.2.1.	VKLAD SLUŽEBNOSTI DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	59
3.2.2.	ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU SLUŽEBNOSTI.....	60
3.2.3.	SOUDNÍ PŘEZKUM ROZHODNUTÍ KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU .....	63
	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>64</b>
	<b>SEZNAM ZKRATEK .....</b>	<b>66</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....</b>	<b>67</b>
	<b>POZEMKOVÉ SLUŽEBNOSTI A JEJICH ZÁPIS DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ – ABSTRAKT.....</b>	<b>72</b>
	<b>LAND SERVITUDES AND THEIR RECORDING IN THE LAND REGISTER – ABSTRACT .....</b>	<b>73</b>

# ÚVOD

Pozemkové služebnosti jsou starým institutem soukromého práva, který má kořeny už ve starověkém Římě. Jde o institut neodmyslitelně spojený s vlastnictvím pozemků nebo jiných nemovitostí a v dnešní době je obtížné najít vlastníka, který se se služebnostmi nesetkal. I přesto, že služebnosti známe tisíce let, jejich právní úprava stále zažívá bouřlivý vývoj ovlivňovaný nejen politickými ideologiemi a směry, ale také požadavky praxe a činností soudů. Jen na území České republiky se za posledních sto let vystřídala úprava rakouská, socialistická potlačující práva vlastníků a následně česká vycházející opět z rakouského práva. Recepce rakouské úpravy služebností však neznamena převzetí ustanovení rakouského obecného zákoníku občanského bez dalšího. Byly vypuštěny zastaralé pasáže a nové přibyly. Jde tedy stále o aktuální téma a není vyloučeno, že se v blízké době dočkáme novelizace současné právní úpravy pozemkových služebností.

Téma diplomové práce jsem si v první řadě vybral z osobního důvodu. Již při studiu římského práva jsem byl fascinován představou, že už před tisíci let lidé spolupracovali na zvýšení hospodářského využití svých pozemků a právo tuto skutečnost reflektovalo a upravovalo tak efektivně, že z toho zákonodárci z celého světa čerpají dodnes. Dalším důvodem pro výběr tématu práce byl fakt, že pozemkové služebnosti jsou často používaným institutem ulehčujícím běžný život lidí. Jejich zřízením lze např. napojit svou nemovitost na elektrické vedení nebo si zajistit přístup na svůj pozemek, který by byl jinak nemožný.

Cílem práce není pouhý popis institutu podle současné právní úpravy, i když je tento postup v určitých pasážích práce nevyhnutelný. V práci bych rád zohlednil i dlouhý vývoj pozemkových služebností a důležité změny, které za dobu své existence prodělaly. Současná právní úprava bude kriticky hodnocena a doplněna o použitelnou judikaturu českých soudů a případné návrhy řešení problémů vzešlých z nedůsledné úpravy. Dalším cílem práce je neomezit se pouze na soukromé právo a zohlednit také úpravu pozemkových služebností obsaženou v předpisech veřejného práva, byť jen okrajově. V neposlední řadě bylo téma doplněno o otázku zápisu pozemkových služebností do katastru nemovitostí, z čehož vyplývá poslední cíl práce – zohlednění praktického aspektu pozemkových služebností, a sice jejich zápisu do katastru nemovitostí jakožto podmínky pro vznik valné většiny z nich. Téma zápisu služebností do katastru nemovitostí se tak prolíná celým textem práce, kromě samostatné třetí kapitoly se pravděpodobně nejvíce projevuje v části zabývající se nabytím pozemkové služebnosti.

Diplomová práce je členěna do tří kapitol. První kapitola nazvaná „Služebnosti“ přináší systematický úvod do právního institutu. Kromě definice pojmu nabízí dělení služebností na jednotlivé druhy. Dále služebnosti řadí do věcných práv a zohledňuje, jaké důsledky to má na služebnosti i věcná břemena obecně. Závěr kapitoly popisuje vývoj služebností od starověkého Říma po novelu občanského zákoníku přijatou v důsledku politických a společenských změn nastalých po roce 1989.

Druhá kapitola je zaměřena na úpravu služebností v platném občanském zákoníku. V úvodu kapitoly je zkoumán celý předpis a jsou vytyčena místa, kde se úprava služebností nachází, včetně přechodných ustanovení. V dalších částech kapitoly je zohledněna převážně komplexní úprava služebností zařazená do úseku občanského zákoníku věnovaného věcným právům. Postupně jsou analyzovány pojem služebnosti, způsoby nabytí služebností předpokládané občanským zákoníkem se svými specifiky, právní poměry vyplývající ze služebností, ochrana služebností a jejich zánik. Závěrečná podkapitola zkoumá jednotlivé demonstrativně jmenované druhy pozemkových služebností, jejich specifika a zvláštnosti oproti obecné úpravě.

Jak již bylo dříve nastíněno, závěrečná kapitola práce je věnována zápisu pozemkových služebností do katastru nemovitostí. Úvod kapitoly navazuje na ustanovení občanského zákoníku předpokládající vznik služebností jejich zápisem do katastru nemovitostí a definuje některé důležité pojmy. Následně je poskytnuto místo zásadám týkajícím se katastru nemovitostí a zápisu práv do něj, na které musí být při zápisu služebností brán zřetel. Druhá podkapitola se konečně věnuje samotnému zápisu. Nejdříve jsou jmenovány a vysvětleny druhy zápisů práv do katastru nemovitostí, následně se práce věnuje pouze zápisu relevantnímu pro pozemkové služebnosti, a sice vkladu. Jsou shrnuty náležitosti návrhu na takový vklad, především náležitosti listiny, která je k takovému návrhu přiložena. Dále je řešeno řízení o povolení vkladu služebnosti do katastru nemovitostí: jak je zahájeno, jak probíhá a čím končí. V úplném závěru jsou uvedeny možnosti, jak se lze rozhodnutí o povolení nebo nepovolení vkladu služebnosti bránit.

# 1. SLUŽEBNOSTI

Služebnosti jsou významným právním institutem, jehož podstatou je povinnost něco strpět nebo se zdržet určitého chování ve prospěch druhého. Spočívají v pasivním jednání povinného, tedy vlastníka zatížené věci. Tím se odlišují od reálných břemen, jejichž obsahem je aktivní povinnost konat nebo něco dávat. Povinným může být každý, kdo může být vlastníkem, tedy jakákoliv fyzická či právnická osoba, včetně státu.<sup>1</sup> Naproti povinnému stojí oprávněný, v jehož prospěch nebo v prospěch jeho věci je služebnost zřízena. To však neznamená, že služebnost nemůže sloužit nikomu jinému, v úvahu přichází např. právo členů domácnosti oprávněného využívat služebnost cesty nebo stezky vedoucí k obydlí.

Tuto čistě popisnou definici, kterou mimo jiné používá také platný zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“ či „ObčZ“), je vhodné doplnit o definici použitou učebnicí občanského práva: „Tato práva jsou pak z úplnosti vlastnického práva zcela nebo zčásti odštěpena ve prospěch subjektu, jemuž náleží oprávnění odpovídající věcnému břemenu.“<sup>2</sup> (Věcná břemena jsou kategorií zahrnující mimo jiné služebnosti, o tom více na konci této kapitoly.)

Podstata služebnosti tedy spočívá v pasivitě povinného, nemůže však jít o pasivitu absolutní blížící se opuštění věci.<sup>3</sup> Stále platí zásada „vlastnictví zavazuje“, obsažená v čl. 11 odst. 3 usnesení České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky. Služebnost však může být spojena i s vedlejším plněním vlastníka zatížené věci, např. „povinnost přispět za určitých okolností na údržbu cesty“<sup>4</sup> v případě služebnosti cesty. To vychází z § 1258 ObčZ, podle kterého služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu.

Služebnost je neoddělitelně spojena s určitou věcí<sup>5</sup> nebo osobou, z toho vyplývá, že ji není možné oddělit od pozemku, pro který byla zřízena, a spojit ji s jiným, ani ji převést na

---

<sup>1</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 17. prosince 1998, sp. zn. 33 Ca 3/98.

<sup>2</sup> MIKEŠ, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. 1, Díl první: obecná část, díl druhý: věcná práva*. 5., jubilejní a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 410.

<sup>3</sup> THÖNDEL, Alexandr. Služebnosti: vybrané aspekty starého právního institutu. *Právnick*. Praha: Ústav státu a práva AV ČR, 2014, č. 10, s. 921.

<sup>4</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 329. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>5</sup> Oproti předchozí právní úpravě lze služebností podle platného občanského zákoníku zatížit i věc movitou.



jinou osobu, ať už dohodou, nebo svémocně.<sup>6</sup> Občanský zákoník však v § 1265 odst. 3 uvádí výjimku z tohoto pravidla pro užívací věcná práva k prostoru pod povrchem, která lze zřídit jako dědičná nebo zcizitelná.

Důležitým pojmovým znakem služebností je, že existence služebnosti není vázána na osobu povinného, ale na zatíženou věc. To znamená, že pokud dojde ke změně vlastníka zatížené věci, služebnost nezaniká a povinnosti přecházejí na nabyvatele zatížené věci. Zákon rozsah služebnosti nijak nelimituje, ze soudní praxe však vychází, že dispozitivnost v rozsahu služebnosti nemůže být dohnána do extrému omezením vlastníka v právu nakládat se zatíženou věcí zřízením služebnosti.<sup>7</sup> Pokud je tedy oprávněný ze služebnosti např. oprávněn k užívání zatížené věci v rozsahu, jako by byl vlastníkem, neznamená to, že může věc zcizit.<sup>8</sup> Takové jednání by pravděpodobně bylo neplatné pro rozpor se smyslem a účelem zákona podle § 580 ObčZ.

## 1.1. DRUHY SLUŽEBNOSTÍ

Služebnosti můžeme dělit podle několika kritérií. Podle druhu povinnosti lze rozlišit služebnosti spočívající v strpění chování oprávněného a služebnosti spočívající ve zdržení se vlastního chování. Pokud je formou povinnosti strpění (*pati*), vlastník je povinen nebránit úkonům oprávněné osoby, čímž se realizuje užitná hodnota vyvěrající ze služebnosti.<sup>9</sup> Příkladem mohou být služebnosti stezky, průhonu a cesty, které zakládají povinnost strpět užívání zatížené věci. U povinnosti zdržet se (*omittere*) je „*vlastník zatížené věci povinen se zdržet určitých úkonů, které by mu náležely z titulu jeho vlastnického práva.*“<sup>10</sup> Takovou služebností je například povinnost neodnímat světlo ze sousedova pozemku stavbou nebo stromy praktikovaná v římském právu.<sup>11</sup>

Dalším dělením služebností, které respektuje i platný občanský zákoník, je dělení podle oprávněného subjektu na služebnosti pozemkové a osobní. Pozemkové (*servitutes praediorum*)

---

<sup>6</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 331. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>7</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 911 (§ 1257 ObčZ).

<sup>8</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. května 2002, sp. zn. 30 Cdo 644/2002.

<sup>9</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 910 (§ 1257 ObčZ).

<sup>10</sup> Tamtéž, s. 910 (§ 1257 ObčZ).

<sup>11</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, s. 127.

jsou takové služebnosti, kde je oprávněným vlastníkem pozemku označovaného jako pozemek panující a povinným je vlastník pozemku služebného. Z § 1265 odst. 1 ObčZ vyplývá, že oprávněný nemůže služebnost převést na vlastníka jiného pozemku, jelikož je služebnost neoddělitelně spojena s vlastnictvím daného panujícího pozemku a lze ji převést pouze společně s ním. Jednotlivými pozemkovými služebnostmi se podrobněji zabývá kapitola 2 této práce. Osobní služebnosti (*servitutes personarum*) jsou takové služebnosti, které nejsou spojeny s potřebou panujícího pozemku, ale s potřebou konkrétní osoby nebo osob. Oprávněnou je tedy vždy konkrétní osoba a služebnost nelze převést na jiného s tím, že zaniká smrtí nebo zánikem oprávněného (podle § 1302 ObčZ však lze osobní služebnost rozšířit na dědice).

Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský (dále jen „obecný zákoník občanský“ či „ABGB“) dělí pozemkové služebnosti po vzoru římského práva na služebnosti domovní a polní. Toto dělení vycházelo z hospodářského určení panujícího pozemku. ABGB v § 475 a násl. jmenuje obvyklé domovní (např. „kouř sousedovým komínem hnáti“) a polní služebnosti (např. „právo držeti si stezku, průhon dobytka nebo vozovou cestu na cizím pozemku a půdě“). Občanský zákoník toto dělení neobnovuje, jelikož je podle důvodové zprávy „v současné době bez praktického významu“.<sup>12</sup>

ABGB také v § 479 upravuje tzv. služebnosti nepravidelné (*servitutes irregulares*). Tento institut má kořeny v římském právu a jde v podstatě o služebnosti pozemkové, které jsou zřízeny jako služebnosti osobní. Je sporné, zda jde o zvláštní druh osobních služebností, nebo případ užívacího či požívacího práva.<sup>13</sup> Dle Roučka citované ustanovení definuje i tzv. zdánlivé služebnosti. V podstatě nejde o služebnost, ale o jiné právo nebo poskytnutí výhody s obsahem, který služebnost obvykle má, např. právo bytu s výhradou libovolného odvolání.<sup>14</sup>

Podle způsobu nabytí držby služebnosti rozlišuje Antonín Randa služebnosti trvalé a přerušené. Služebnosti trvalé (*servitutes continuae*) spočívají v „jistém, prospěchu panující věci sloužícím, stálém zřízení na cizím pozemku“.<sup>15</sup> Jako příklad mohou posloužit právo položit tíži

<sup>12</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 332. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>13</sup> ROUČEK František. In SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2, (§§ 285 až 530)*. Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998, s. 827 (§ 479 ABGB).

<sup>14</sup> Tamtéž, s. 828 (§ 479 ABGB).

<sup>15</sup> RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří. *I. Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém. II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008, s. 111.

své stavby na stavbu cizí nebo právo zapustit trám nebo krokev do cizí zdi. Oproti tomu přerušené služebnosti (*servitutes discontinuae*) „obsahují oprávnění k jednotlivým, v různých dobách se opakujícím se skutkům“.<sup>16</sup> V praxi půjde především o služebnost cesty.

## 1.2. SLUŽEBNOSTI JAKO VĚCNÁ PRÁVA

Služebnosti jsou věcnými právy. Ta se vyznačují tím, že „oprávněná osoba má jejich prostřednictvím sama možnost v mezích zákona vykonávat přímé, resp. bezprostřední právní panství nad individuálně určenou věcí bez jakéhokoliv zprostředkování jinou osobou.“<sup>17</sup> Řazení k věcným právům má pro služebnosti několik důsledků. V první řadě jde o práva absolutní, působí *erga omnes*. V praxi to znamená, že právu osoby oprávněné z věcného práva odpovídá povinnost jiných osob zdržet se jakýchkoliv zásahů do takových práv, a případná povinnost odstranit následky takového zásahu.<sup>18</sup> V případě služebností tedy půjde o konkrétní povinnost něco trpět, nebo se něčeho zdržet.

Dalším charakteristickým znakem věcných práv je, že jejich předmětem je vždy věc. Občanský zákoník obsahuje širší pojetí věci než předchozí právní úprava a věci definuje v § 489 jako „vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí“. Kromě věcí hmotných jsou sem tedy řazeny věci nehmotné, tudíž i práva, ale jen připouští-li to jejich povaha, tedy umožňují-li trvalý nebo opakovaný výkon.<sup>19</sup> Práva zatěžující nemovitost (tedy ve většině případů i služebnosti) jsou podle § 498 odst. 1 ObčZ věcmi nemovitými.<sup>20</sup> Věcná práva lpí na věci, což znamená, že přecházejí na nabyvatele věci spolu s ní.<sup>21</sup>

Ustanovení občanského zákoníku o věcných právech jsou kogentní a podle § 978 se od nich ujednáním s účinky vůči třetím osobám lze odchýlit, jen připouští-li to zákon, jinak jsou takovým ujednáním vázány pouze strany. Příkladem může být rozsáhlá úprava sousedských práv – odchýlí-li se sousedi od zákonné úpravy, jsou tímto ujednáním vázáni pouze oni sami.

---

<sup>16</sup> RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří. *I. Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém: II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Cit. dílo, s. 111.

<sup>17</sup> ŠVESTKA, Jiří. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 19.

<sup>18</sup> SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 2 (§ 976 ObčZ).

<sup>19</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 253. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>20</sup> Pokud je služebnost zřízena k věci movité, jde *a contrario* o věc movitou.

<sup>21</sup> ŠVESTKA, Jiří. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Cit. dílo, s. 20.

Pokud však odlišné ujednání získá věcněprávní podobu zřízením služebnosti, stane se závazným *erga omnes*.<sup>22</sup>

Věcná práva k nemovitým věcem evidovaným ve veřejných seznamech jsou předmětem zápisu do takového seznamu. V případě služebností se podle § 11 odst. 1 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“ či „KatZ“) zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence takového práva vkladem. Zápisu služebností do katastru nemovitostí se podrobněji věnuje kapitola 4 této práce.

Věcných práv je *numerus clausus*, tradičně se mezi ně řadí věcná práva k věci vlastní, tedy vlastnictví a spoluvlastnictví, a věcná práva k věci cizí.<sup>23</sup> Poněkud stranou stojí (nevlastnická) držba, což je právem chráněný faktický stav. Vydržení je jedním ze způsobů nabytí služebnosti, v souvislosti s tím je však nutné rozlišovat držbu služebnosti od držby práva vlastnického. Užívá-li držitel věc v dobré víře, že ji vlastní, nevydrží služebnost, ale vlastnické právo.<sup>24</sup>

Pro věcná práva k věci cizí je charakteristické, že jejich prostřednictvím může oprávněná osoba vykonávat v mezích zákona přímé právní panství nad věcí ve vymezeném rozsahu.<sup>25</sup> Občanský zákoník mezi věcná práva řadí právo stavby, věcná břemena, zástavní a podzástavní právo a zadržovací právo. Stranou ještě stojí zákonné předkupní právo upravené v § 1124 a 1125 a předkupní právo zřízené jako věcné podle § 2144 (jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě).

Výraz věcná břemena je souhrnným označením pro služebnosti a reálná břemena převzatým z předchozí právní úpravy. Reálná břemena se od služebností odlišují v tom, že povinností vlastníka zatížené věci není něco strpět nebo se něčeho zdržet, ale něco dávat (*dare*) nebo konat (*facere*). Od služebností se také liší svou dočasností a vykupitelností, jak vyplývá z § 1304 ObčZ.<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 252. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>23</sup> Sporné je zařazení nového institutu vlastnické služebnosti podle § 1257 odst. 2 ObčZ. Občanský zákoník jej sice pro přehlednost upravuje v rámci věcných práv k věcem cizím, z povahy věci jde však spíše o konkrétní oprávnění vlastníka nakládat se svou věcí.

<sup>24</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 927-928 (§ 1260 ObčZ).

<sup>25</sup> ŠVESTKA, Jiří. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Cit. dílo, s. 24-25.

<sup>26</sup> THÖNDEL, Alexandr. In tamtéž, s. 141.

### 1.3. POZEMKOVÉ SLUŽEBNOSTI V PRÁVNÍCH DĚJINÁCH

Služebnosti jako právní institut byly známy už římskému právu a postupem času prodělala jejich úprava takový vývoj, že z ní vycházíme dodnes. Římské právo používalo pro služebnosti pojem *servitutes* a dělilo je na služebnosti pozemkové a osobní. Společným rysem služebností byla nutná existence dvou odlišných osob, kterých se služebnost týká, vyjádřená v zásadě *nemini res sua servit* – nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc. Všechny služebnosti dále pojilo pravidlo *servitus in faciendo nequit* – služebnosti nemohou spočívat v konání. Pozemkové služebnosti sloužily panujícím pozemkům (*praedium dominans*), jejichž vlastníci mohli k výkonu určitého práva užívat pozemek sousední, označovaný jako služebný (*praedium serviens*).<sup>27</sup> Podle toho, jakých pozemků se týkaly, se služebnosti dělily na služebnosti polní a domovní. Kromě služebností užívaných dodnes, jako např. služebnosti stezky nebo vodovodu, znalo římské právo i typy služebností, které by dnes využití pravděpodobně nenašly, např. právo prorazit okno v cizí zdi za účelem přístupu světla.<sup>28</sup>

Z úpravy služebností římským právem čerpá a navazuje na ni i obecný zákoník občanský. Jde o nejdéle platící úpravu věcných břemen na českém území, která platila až do účinnosti zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník z roku 1950“ nebo „ObčZ 1950“).<sup>29</sup> Služebnost je ustanovením § 472 ABGB definována jako věcné, proti každému držiteli služebné věci účinné právo, jemuž odpovídá povinnost vlastníka této věci, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ku své věci něco trpěl nebo opomíjel. Obecný zákoník občanský dodržuje dělení pozemkových služebností na služebnosti polní a domovní a některé z nich<sup>30</sup> podrobněji upravuje.

Osnova nového občanského zákoníku z roku 1937, který nebyl vzhledem k událostem následujících let nikdy přijat, stanovila v ustanovení § 260, že věc může být služebností zatížena ve prospěch jiných osob. V následujícím ustanovení umožnila zatížení vlastního pozemku ve prospěch jiného svého pozemku.<sup>31</sup> Tato osnova tedy předpokládala vznik vlastnické služebnosti, institutu obsaženého v platném občanském zákoníku.

<sup>27</sup> URFUS, Valentin. In KINCL, Jaromír. URFUS, Valentin. SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo. 2. dopl. a přeprac. vyd., 1. v nakl. Beck.* Praha: C.H. Beck, 1997, s. 190.

<sup>28</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce.* Cit. dílo, s. 131.

<sup>29</sup> Občanský zákoník z roku 1950 vstoupil v účinnost 1. ledna 1950.

<sup>30</sup> Např. služebnost stezky, průhonu nebo cesty a právo pastvy.

<sup>31</sup> Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník, s. 58. Dostupné online na: <https://digi.law.muni.cz/handle/digilaw/7035>. Datum přístupu: 14. srpna 2019.

Občanský zákoník z roku 1950 nepřevzal podrobnou úpravu zakotvenou v římském právu a obecném zákoníku občanském. Zavedl nový pojem věcných břemen, který nově zahrnoval služebnosti i reálná břemena. V ustanovení § 166 ObčZ 1950 charakterizoval věcná břemena tak, že omezují vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník je povinen buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet, anebo něco činit. Zákon sice věcná břemena dělil na pozemková a osobní, podrobněji však upravoval pouze věcná břemena osobní povahy: právo požívání, právo užívání k vlastní potřebě a výměnek.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník z roku 1964“ či „ObčZ 1964“) věcná břemena z ideologických důvodů nejdříve vůbec neupravoval. Obsahoval pouze ustanovení § 495, podle kterého mohla věcná břemena vznikat jen ze zákona, s vlastnictvím věci přecházela na nabyvatele a omezovala vlastníka věci tak, že byl povinen něco trpět nebo činit anebo se něčeho zdržet. Podle § 506 ObčZ 1964 se ustanovením § 495 řídila věcná břemena vzniklá před účinností tohoto zákona, a to včetně těch vzniklých ze smlouvy. Potřebná úprava věcných břemen byla do právního řádu vrácena novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 131/1982 Sb. Tato novela obsažená v ustanoveních § 135b a 135c ObčZ 1964 již umožňovala vznik věcných břemen k nemovitostem smlouvou. Věcná břemena byla dále novelizována zákonem č. 509/1991 Sb., který jejich úpravu přesunul do ustanovení § 151n až 151p ObčZ 1964 vymezujících pojem věcných břemen a upravujících jejich vznik a zánik. Následující ustanovení § 151r stanovilo, že vznik a zánik věcných břemen se vyznačí v evidenci nemovitostí.

## 2. SLUŽEBNOSTI V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU

Soukromoprávní úprava služebností je komplexně obsažena v občanském zákoníku. Ten obsahuje úpravu služebností v části třetí, hlavě druhé, dílu pátém, oddílu druhém. Tento oddíl se nazývá Věcná břemena a zahrnuje služebnosti a reálná břemena. Reálným břemenům se věnuje pododdíl sedmý, předchozí pododdíly upravují institut služebností. Jednotlivé pododdíly upravují postupně služebnosti obecně, nabytí služebnosti, právní poměry ze služebnosti, demonstrativní výčet pozemkových služebností, osobní služebnosti a zánik služebností.

Nad rámec tohoto oddílu je úprava věcných břemen roztržena po celém občanském zákoníku. Pro služebnosti se samozřejmě použije úprava věcných práv a absolutních majetkových práv. Dále je přímo nebo nepřímo odkazováno na úpravu jiných právních institutů, které se užijí přiměřeně nebo obdobně. Např. § 1259 ObčZ doslovně odkazuje na úpravu ochrany vlastnického práva, která se použije obdobně. Z dalších ustanovení aplikovatelných na služebnosti je vhodné jmenovat § 633 ObčZ týkající se promlčení věcného břemena, § 1029 ObčZ o právu nezbytné cesty (které lze zřídit jako služebnost) a ustanovení týkající se rozdělení společné věci spoluvlastníků, konkrétně § 1151 a 1152 ObčZ řešící trvání věcného břemena. Nelze opomenout přechodné ustanovení § 3060 ObčZ, které říká, že stavba se nestane součástí pozemku, dokud jsou tato stavba nebo pozemek zatíženy a pokud to vylučuje povaha takového zatížení.

Jelikož jsou služebnosti věcnými právy, podle § 3028 odst. 2 ObčZ platí, že se právní poměry týkající se věcných práv vzniklých přede dnem účinnosti občanského zákoníku řídí tímto zákonem. To však neplatí pro jejich vznik a práva a povinnosti z nich vzniklé před nabytím účinnosti občanského zákoníku, ty se posuzují podle dosavadních právních předpisů.<sup>32</sup> Podle judikatury současně stále existují služebnosti vzniklé v době platnosti obecného zákoníku občanského, pokud není prokázáno, že by tato služebnost, resp. právo odpovídající věcnému břemeni, zanikla. Služebnost v takovém případě svědčí současnému vlastníkovu panující nemoovitosti.<sup>33</sup>

### 2.1. POJEM SLUŽEBNOSTI

Ustanovení § 1257 odst. 1 ObčZ definuje služebnost jako věcné právo, které postihuje vlastníka služebné věci tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet. Oproti předchozí právní úpravě z tohoto ustanovení vyplývá, že zatíženou věcí už nemusí být pouze

<sup>32</sup> Zejména podle občanského zákoníku z roku 1964.

<sup>33</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. června 2003, sp. zn. 22 Cdo 1163/2002.

nemovitost, ale lze zatížit i věci movité.<sup>34</sup> Předmětem zatížení zároveň nemusí být celá věc, ale jen její část, jako tomu je u služebnosti stezky, průhonu a cesty.<sup>35</sup>

### 2.1.1. VLASTNICKÁ SLUŽEBNOST

Další novinkou je tzv. vlastnická služebnost definovaná v § 1257 odst. 2 ObčZ, podle kterého může vlastník zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Jde o výjimku z pravidla, že subjekty právního poměru ze služebnosti jsou vždy oprávněny a povinný.<sup>36</sup> Zároveň je zde přímo uveden pozemek jako předmět zatížení, tudíž výše zmíněné neplatí o movitých věcech. Význam tohoto ustanovení může být spatřován zejména v potřebě úpravy poměrů u pozemků, které vlastník hodlá v budoucnu zcizit. Pomocí institutu vlastnické služebnosti si může zajistit např. právo cesty přes daný pozemek. Podle důvodové zprávy toto ustanovení sleduje odpadnutí obtíží vzniklých mezi stranami poté, co ke zcizení pozemku došlo.<sup>37</sup>

Zákonodárce však opomenul začlenění ustanovení řešícího právní formu zřízení vlastnické služebnosti, přičemž § 1260 odst. 1 neobsahuje ve svém výčtu způsob nabytí, který by tomuto institutu vyhovoval. Komentář dochází k závěru, že je potřeba pomocí logického a teleologického výkladu umožnit zřízení služebnosti na základě jednostranného právního jednání, tedy prohlášení, které by mělo splňovat náležitosti smlouvy o zřízení služebnosti podle § 1260 odst. 1 ObčZ.<sup>38</sup>

Problematické může být i zúžení předmětu vlastnické služebnosti pouze na pozemek. Za předpokladu, že by se vycházelo pouze z textu zákona, nebylo by možné zřídit vlastnickou služebnost k jiným nemovitým věcem, např. ke stavbám, které nejsou součástí pozemku. Řešení může být nalezeno v důvodové zprávě k § 1267 až 1298 ObčZ, která na základě analogie připouští zřízení pozemkové služebnosti k jiné nemovité věci než k pozemku.<sup>39</sup> Dalším řešením

<sup>34</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 21 (§ 1257 ObčZ).

<sup>35</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 908 (§ 1257 ObčZ).

<sup>36</sup> Tamtéž, s. 915 (§ 1257 ObčZ).

<sup>37</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 329. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>38</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 916 (§ 1257 ObčZ).

<sup>39</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 331. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.



by mohlo být použití testu kogentnosti obsaženého v § 1 odst. 2 ObčZ<sup>40</sup>, na základě kterého lze dojít k závěru, že vztažení vlastnické služebnosti pouze na pozemky je dispozitivním ustanovením.<sup>41</sup>

Oproti předchozí právní úpravě je v § 1301 ObčZ upravena i jakási „následná“ vlastnická služebnost. Podle tohoto ustanovení služebnost nezaniká spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě. V takovém případě dojde pouze k tomu, že služebnost přestane být vykonávána. Pokud se vlastník nemovité věci rozhodne tuto služebnost zrušit, musí tak učinit obdobným způsobem jako při jejím zřízení, tedy jednostranným prohlášením o zániku práva. Pokud tak neučiní, možnost výkonu služebnosti se v plném rozsahu obnoví okamžikem případného rozdělení vlastnictví panující a služebné věci.<sup>42</sup>

### 2.1.2. ROZSAH A OBSAH SLUŽEBNOSTI

Rozsah a obsah služebnosti určuje § 1258 ObčZ, podle kterého služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Stanovení, co je nutné k výkonu služebnosti, záleží na konkrétní služebnosti, podmínkách jejího vzniku a obsahu případného právního jednání, na jehož základě vznikla. Důvodová zpráva uvádí, že se služebností mohou být spojena i vedlejší plnění vlastníka služebné věci – povinnost přispět na údržbu věci, povinnost udržovat věc v dobrém stavu apod.<sup>43</sup> Pokud je však ujednáno užívání věci v rozsahu, jako by byl oprávněný vlastníkem věci, nevyplývá z toho právo oprávněného nemovitost zcizit.<sup>44</sup>

Druhá věta daného ustanovení obsahuje výkladové pravidlo pro případy, kdy nebyl rozsah ani obsah služebnosti určen dohodou smluvních stran, nebo pokud nebyly popsány dostatečně podrobně.<sup>45</sup> V takovém případě se posoudí podle místní zvyklosti, a pokud není ani ta, nastupuje vyvratitelná právní domněnka, že je rozsah nebo obsah služebnosti spíše menší než větší. Posouzení obsahu a rozsahu služebnosti na základě místní zvyklosti je v českém právním řádu novinkou. Místní zvyklost je určité pravidlo chování, které „*existuje dlouhodobě a je opakovaně dodržováno určitou společností na určitém území a je dodržováno bez toho, že by bylo*

<sup>40</sup> „Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.“

<sup>41</sup> BOROVIČKA, Petr, ŠUSTROVÁ, Daniela. Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora, 2014, č. 10, s. 25.

<sup>42</sup> Tamtéž, s. 25.

<sup>43</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 329. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>44</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. května 2002, sp. zn. 30 Cdo 644/2002.

<sup>45</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 29 (§ 1258 ObčZ).

*výslovně součástí zákona, jen na základě přesvědčení o nutnosti správnosti daného pravidla.*<sup>46</sup> Pokud není známa místní zvyklost, na základě které by bylo možné určit obsah a rozsah služebnosti, stanoví občanský zákoník vyvratitelnou právní domněnku, že rozsah nebo obsah služebnosti je spíše menší než větší. Toto pravidlo vychází z dosavadní judikatury Nejvyššího soudu, podle které oprávnění vyplývající ze služebnosti musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně.<sup>47</sup>

Ustanovení o určení obsahu a rozsahu služebnosti nemá žádný vliv na požadavek určitosti právního jednání. Je-li tedy služebnost zřizována na základě smlouvy, musí být právní jednání smluvních stran dostatečně určité, jinak by bylo postiženo sankcí zdánlivosti podle § 553 ObčZ.<sup>48</sup>

## 2.2. NABYTÍ SLUŽEBNOSTI

Ustanovení § 1260 odst. 1 ObčZ stanoví, že služebnost lze nabýt smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Pokud tak stanoví zákon, lze služebnost nabýt přímo ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Podle odst. 2 daného ustanovení se vydržením služebnosti odpovídající veřejnému statku stává oprávněnou ze služebnosti obec, na jejímž území se dotčená věc nachází.<sup>49</sup> Výše zmíněný výčet právních skutečností, které vedou k nabytí práva služebnosti, není taxativní. V takovém případě by totiž nemohlo dojít k nabytí vlastnické služebnosti podle § 1257 odst. 2. Tudíž je potřeba zařadit mezi tyto způsoby i jednostranné prohlášení vlastníka nemovité věci, kterým zřizuje vlastnickou služebnost.

Způsoby nabytí služebnosti lze dělit na soukromoprávní tituly, tedy smlouvu, pořízení pro případ smrti a vydržení, a způsoby nabytí na základě zákona nebo rozhodnutí soudu či správního orgánu. K titulu musí v určitých případech přistoupit i modus, což se projevuje především v případě služebností zatěžujících věci ve veřejném seznamu, které podle § 1262 odst. 2 ObčZ vznikají zápisem do tohoto seznamu. V případě služebností zřizovaných na základě

---

<sup>46</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 30 (§ 1258 ObčZ).

<sup>47</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6. ledna 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004.

<sup>48</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 918-919 (§ 1258 ObčZ).

<sup>49</sup> Příkladem může být pozemek, který občané obce užívají a po dobu potřebnou k vydržení služebnosti jsou přesvědčení, že jde o veřejnou cestu.

zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vyplývají titul i modus přímo ze zákona nebo rozhodnutí.<sup>50</sup>

### 2.2.1. NABYTÍ SLUŽEBNOSTI SMLOUVOU

Nabytí služebnosti smlouvou řadí občanský zákoník hned na první místo. Smlouva je dvoustranné, popř. vícestranné právní jednání, kterým strany podle § 1724 odst. 1 projevují vůli zřídit mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy. Služebnost lze nabýt smlouvou obsahující pouze závazek zřídit služebnost (půjde o smlouvu nepojmenovanou), časté je však také zřízení služebnosti v rámci smlouvy týkající se převodu nemovitosti (např. kupní nebo darovací).<sup>51</sup> občanský zákoník sice obsahuje úpravu některých druhů služebností, tato úprava je však dispozitivní a slouží spíše jako vodítko pro určení obsahu dané smlouvy. Zároveň jde pouze o demonstrativní výčet, tudíž lze uzavřít smlouvu o služebnosti výslovně neuvedené v občanském zákoníku.

Pro formu smlouvy o zřízení služebnosti platí obecná úprava obsažená v § 559 a násl. ObčZ. Písemná forma smlouvy je vyžadována, pokud se služebností zatěžuje nemovitost. To vyplývá z § 560 ObčZ, který uvádí, že písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci (tedy i služebnost). Nedodržení této formy je stíženo sankcí absolutní neplatnosti pro rozpor se zákonem zjevně narušujícím veřejný pořádek podle § 588 ObčZ. Komentář vyvozuje narušení veřejného pořádku z potřeby ochrany práv třetích osob zápisem služebnosti do veřejného seznamu (zápis by v případě nedodržení formy nebyl možný).<sup>52</sup> K platnosti právního jednání učiněného v písemné formě vyžaduje ObčZ v § 561 odst. 1 podpis jednajícího. Odst. 2 stanoví další podmínku, a sice že podpisy jednajících osob musí být na téže listině.

Zřizuje-li se služebnost k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, musí smlouva, která se přikládá k návrhu na vklad služebnosti, splňovat náležitosti stanovené § 7, 8 a 17 KatZ. V první řadě musí být podpisy stran smlouvy úředně ověřeny, nebo musí být prokázána jejich pravost, jak vyplývá z § 7 odst. 2 KatZ. Nedodržení této podmínky má za následek zastavení řízení o povolení vkladu. Zřizuje-li se služebnost pouze k části pozemku, musí být s vkladovou

---

<sup>50</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 923 (§ 1260 ObčZ).

<sup>51</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 47 (§ 1260 ObčZ).

<sup>52</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 923 (§ 1260 ObčZ).

listinou spojen geometrický plán vymezující část tohoto pozemku. Ustanovení § 8 KatZ obsahuje podmínky pro přesné označení dotčených nemovitostí údaji katastru, u pozemků jde především o označení parcelním číslem, názvem katastrálního území, ve kterém se pozemek nachází a případně označením, že se jedná o stavební pozemek. Ustanovení § 17 KatZ určuje náležitosti vkladových listin a rozsah jejich přezkumu.

Stranou smlouvy o zřízení služebnosti je primárně vlastník služebné věci. Zatížit lze pouze věc vlastní, což vyplývá z občanskoprávní zásady *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet* (nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má).<sup>53</sup> Vlastník věci sice se svým vlastnickým právem může na základě autonomie vůle volně disponovat, může však být ve svých dispozičních právech omezen zákonem nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci.<sup>54</sup> Druhou stranou je zpravidla oprávněný ze služebnosti nebo vlastník panující věci, přípustné je však zřízení služebnosti ve prospěch třetí osoby podle § 1767 ObčZ a násl. za předpokladu, že s tím tato osoba souhlasí.<sup>55</sup>

Podstatnými náležitostmi smlouvy o zřízení služebnosti jsou vymezení služebné věci, práva a povinnosti stran a způsob určení oprávněného ze služebnosti. Ze smlouvy by také mělo vyplývat, že se jí zřizuje služebnost, a ne závazek.<sup>56</sup> Zatížená věc musí být přesně označena, v případě pozemkových služebností je nutné i označení panujícího pozemku. Pokud jde o nemovitost evidovanou v katastru nemovitostí, obsahuje KatZ v § 8 přesná kritéria pro identifikaci nemovitosti, ať už jde o pozemek nebo jinou nemovitou věc. Co se týče obsahu smlouvy, musí být uvedena povinnost vlastníka zatížené věci, tedy povinnost něco strpět či se něčeho zdržet. Strany smlouvy si mohou ujednat i aktivní povinnosti (např. povinnost udržovat věc ve stavu vhodném k užívání), ty by však měly mít spíše vedlejší charakter k povinnostem pasivním.<sup>57</sup> Ze smlouvy také musí být patrné, zda se jedná o pozemkovou nebo osobní služebnost.<sup>58</sup> Práva a povinnosti stran smlouvy by měly být ujednány dostatečně určitě a srozumitelně, především s ohledem na charakter dlouhodobosti služebnosti. Smlouva by měla být určitá a srozumitelná nejen pro smluvní strany, ale také pro třetí osoby. Nelze-li zjistit obsah smlouvy ani

---

<sup>53</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 924 (§ 1260 ObčZ).

<sup>54</sup> Tamtéž, s. 924–925 (§ 1260 ObčZ).

<sup>55</sup> Tamtéž, s. 925 (§ 1260 ObčZ).

<sup>56</sup> Tamtéž, s. 925 (§ 1260 ObčZ).

<sup>57</sup> ROUČEK František. In SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2, (§§ 285 až 530)*. Cit. dílo, s. 846 (§ 482 ABGB).

<sup>58</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 925 (§ 1260 ObčZ).

výkladem, je smlouva zdánlivým právním jednáním podle § 553 odst. 1 ObčZ a nepřihlíží se k němu.

Strany si dále mohou ujednat určitou dobu, na kterou bude služebnost zřízena. Vznik služebnosti může být vázán na splnění odkládací nebo rozvazovací podmínky. V případě odkládací podmínky musí být podmínka splněna ještě před podáním návrhu na vklad služebnosti do katastru nemovitostí.<sup>59</sup> Zřízení služebnosti může být sjednáno za úplatu, a to jednorázovou nebo pravidelnou. Pokud smlouva neobsahuje žádný údaj o úplatnosti tohoto práva, platí, že byla služebnost sjednána bezúplatně. Tím však není dotčena povinnost oprávněného ze služebnosti nést přiměřené náklady na zachování a opravu zatížené věci.<sup>60</sup>

Smlouvou lze zřídit i služebnost, která nemá základ v občanském zákoníku, ale v předpisech veřejného práva, např. v oblasti energetiky, pozemních komunikací nebo elektronických komunikací. Tyto předpisy předpokládají zřízení služebnosti právním jednáním oprávněné osoby (tedy především provozovatele určité soustavy nebo zařízení) a vlastníka pozemku, který má být služebností zatížen. Až v případě, že není možný vznik služebnosti soukromoprávní cestou, může o vzniku věcného břemene rozhodnout vyvlastňovací úřad.<sup>61</sup> Musí však být splněny podmínky pro omezení vlastnického práva stanovené zákonem o vyvlastnění.<sup>62</sup>

### 2.2.2. NABYTÍ SLUŽEBNOSTI POŘÍZENÍM PRO PŘÍPAD SMRTI

Dalším způsobem vzniku služebnosti podle § 1260 odst. 1 ObčZ je pořízení pro případ smrti. Ustanovení § 1491 ObčZ stanoví, že pořídit pro případ smrti lze závětí, dědickou smlouvou nebo dovětkem. Pořízením pro případ smrti lze např. jednomu dědici odkázat pozemek a druhému dědici k tomuto pozemku zřídit služebnost.<sup>63</sup> Omezeno je však ustanovením § 1266 ObčZ, podle kterého nelze zřídit k věci služebnost, pokud by byla na újmu starším právům.

<sup>59</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 925 (§ 1260 ObčZ).

<sup>60</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. prosince 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

<sup>61</sup> ŽÁKOVSKÁ, Karolína. In FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 106.

<sup>62</sup> Jde o podmínky obsažené v § 3 a násl. VyvlZ, především musí být dán účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem, veřejný zájem na dosažení tohoto účelu musí převažovat nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného a vlastnické právo smí být omezeno jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění.

<sup>63</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 926 (§ 1260 ObčZ).

Závěť je odvolatelný projev vůle, kterým zůstavitel pro případ své smrti zůstavuje jednomu či více dědicům podíl na pozůstalosti, případně odkaz (§ 1494 odst. 1 ObčZ). Zůstavitel musí být způsobilý pořídit závěť, musí tak učinit osobně a v příslušné formě. Pořizovací nezpůsobilost je způsobena neúplnou svéprávností, ledaže se jedná o případy uvedené v § 1526 až 1528 ObčZ.<sup>64</sup> Podle § 1496 ObčZ nesmí zůstavitel povolání dědice svěřit jiné osobě ani pořídit současně s jinou osobou.

Závěť musí být pořízena písemně, a to ve formě soukromé nebo veřejné listiny. Závěť pořízená soukromou listinou může být sepsána a podepsána vlastní rukou, v takovém případě mluvíme o holografní závěti podle § 1533 ObčZ, u jejíhož sepsání nemusí být přítomni svědci. Závěť nenapsaná vlastní rukou, ale podepsaná před dvěma svědky, je závětí alografní podle § 1534 ObčZ. Zvláštní pravidla pro nevidomé a smyslově postižené zůstavitele jsou stanovena v následujících ustanoveních. Závěti pořízenou veřejnou listinou podle § 1537 ObčZ se rozumí notářský zápis, jak stanoví § 3026 ObčZ. Dané ustanovení připouští nahrazení notářského zápisu rozhodnutím orgánu veřejné moci, možnost projevit svou poslední vůli před soudem nebo správním orgánem však není současným právem umožněna.<sup>65</sup> Ustanovení § 1547 ObčZ stanoví, že za veřejnou listinu se také považuje závěť pořízená s úlevami podle § 1543, 1544 nebo 1545 ObčZ za předpokladu, že byly dodrženy předepsané formalities.<sup>66</sup> Jejich nedodržení nemá za následek neplatnost závěti, závěť se pouze nepovažuje za veřejnou listinu. V neposlední řadě lze také pořídit závěť ústní formou, jak připouští § 1532 ObčZ, podle kterého závěť pořízená s úlevami nevyžaduje písemnou formu. Vzhledem k výše uvedenému lze ústní formou pořídit závěť pouze za situace předvídané § 1542 ObčZ.<sup>67</sup>

---

<sup>64</sup> Podle § 1526 ObčZ může bez souhlasu zákonného zástupce pořizovat formou veřejné listiny ten, kdo dovršil patnácti let věku a dosud nenabyl plné svéprávnosti. Podle § 1527 ObčZ může ten, kdo byl ve svéprávnosti omezen tak, že není způsobilý pořizovat, platně pořídit v jakékoli formě, pokud se uzdravil do té míry, že je schopen projevit vlastní vůli. Podle § 1528 odst. 1 ObčZ může ten, kdo byl omezen ve svéprávnosti, pořizovat v rámci omezení jen formou veřejné listiny. Podle odst. 2 tohoto ustanovení může ten, kdo byl ve svéprávnosti omezen pro chorobnou závislost, pořizovat v rozsahu omezení v jakémkoliv předepsané formě, nejvýše však o polovině pozůstalosti.

<sup>65</sup> FIALA, Roman, BEEROVÁ, Kamila. In FIALA, Roman a kol. *Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475–1720). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 190 (§ 1538 ObčZ).

<sup>66</sup> Úlevy při pořizování závěti přichází v úvahu v případech, kdy je důvodná obava, že by zůstavitel zemřel dříve, než by mohl pořídit závěť ve formě veřejné listiny. Závěť s úlevami lze také pořídit na palubě námořního plavidla plujícího pod státní vlajkou České republiky nebo letadla zapsaného v leteckém rejstříku v České republice, pokud pro to zůstavitel má vážný důvod. Nakonec lze závěť s úlevami pořídit při účasti v ozbrojeném konfliktu a vojenských operacích. Všechna tato ustanovení stanovují podmínky pro osoby, které poslední vůli zaznamenají, a počet přítomných svědků.

<sup>67</sup> Podle § 1542 ObčZ může závěť s úlevami pořídit ten, kdo je pro nenadálou událost v patrném a bezprostředním ohrožení života, nebo ten, kdo se nachází v místě, kde je běžný společenský styk ochromen následkem mimořádné události a nelze po něm rozumně požadovat, aby pořídl v jiné formě. V takovém případě pořídí zůstavitel závěť ústně před třemi současně přítomnými svědky.

Dovětek může být dodatkem doplňujícím závěť, nebo může být pořízen nezávisle na závěti, a to i když zůstavitel nepořídil o svém majetku jinak.<sup>68</sup> Upraven je v § 1498 ObčZ, který obsahuje demonstrativní výčet toho, co lze dovětkem uložit: nařídit odkaz, stanovit podmínku, doložit čas a uložit příkaz. Odkaz, podmínka i příkaz mohou sledovat zřízení služebnosti. Ustanovení o závěti se na dovětek použijí přiměřeně, od závěti se dovětek liší tím, že jím dědici nejsou povoláváni k dědění.<sup>69</sup>

Dědickou smlouvou podle § 1582 odst. 1 ObčZ povolává zůstavitel druhou smluvní stranu nebo třetí osobu za dědice nebo odkazovníka a druhá strana to přijímá. Odst. 2 stanovuje formu veřejné listiny. Podle § 1584 odst. 1 ObčZ ji může uzavřít pouze zletilý a plně svéprávný zůstavitel, zůstavitel omezený ve svéprávnosti ji smí uzavřít nebo změnit pouze se souhlasem opatrovníka. Následující odstavec stanoví, že dědickou smlouvu mohou strany uzavřít nebo změnit pouze osobním jednáním. Dědickou smlouvou nelze pořídit o celé pozůstalosti, jak stanoví § 1585 ObčZ. Alespoň o čtvrtině pozůstalosti musí být pořízeno podle zvlášť projevené vůle zůstavitele, tedy závěti.

Zákon připouští i vznik služebnosti na základě dohody dědiců o rozdělení pozůstalosti. Za předpokladu, že zůstavitel nepořídil pro případ smrti, byť i jen o části pozůstalosti, nepřikázal-li, jak má být pozůstalost nebo její část rozdělena, nebo není-li rozdělení pozůstalosti podle zůstavitelovy vůle možné, mohou se dědicové podle § 1695 před soudem dohodnout o rozdělení pozůstalosti jakýmkoli způsobem. Soud takovou dohodu schválí podle následujícího ustanovení, neodporuje-li vůli zůstavitele ani zájmům osoby pod zvláštní ochranou (takovou osobou je podle § 1685 odst. 2 písm. a) například dědic, který není plně svéprávný). Ustanovení § 1696 odst. 2 ObčZ přímo připouští zřízení věcného břemene dohodou o rozdělení dědictví, i když o ní zůstavitel nepořídil.

### **2.2.3. NABYTÍ SLUŽEBNOSTI VYDRŽENÍM**

Občanský zákoník umožňuje v § 1260 odst. 1 nabytí služebnosti vydržením po dobu, která je potřeba k vydržení vlastnického práva k věci, která má být zatížena. Pro držbu práva služebnosti se přiměřeně použijí ustanovení o držbě vlastnického práva, jak vyplývá z § 1002 ObčZ. Přiměřeným použitím se rozumí aplikace jen některých odpovídajících částí jiné právní

---

<sup>68</sup> FIALA, Roman, BEEROVÁ, Kamila. In FIALA, Roman a kol. *Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475–1720). Komentář*. Cit. dílo, s. 102-103 (§ 1498 ObčZ).

<sup>69</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 53-54 (§ 1260 ObčZ).

úpravy.<sup>70</sup> Předmětem držby může být obecně pouze právo, které lze právním jednáním převést na jiného. Takové vymezení však vylučuje držbu některých služebností, neboť osobní služebnost nelze podle § 1265 odst. 2 ObčZ převést na jiného, a pozemková služebnost se převádí pouze společně s pozemkem.<sup>71</sup> Řešení přináší důvodová zpráva, podle které je ustanovení obsahující výčet způsobů nabytí služebnosti speciální k úpravě držby, služebnosti tedy vydržet lze.<sup>72</sup> V souladu s tímto závěrem se nepoužije ani § 988 odst. 2 vylučující držbu osobního práva. Odst. 1 zmíněného ustanovení dále zužuje předmět držby na právo připouštějící trvalý nebo opakovaný výkon, což služebnosti splňují přímo svou podstatou.

Z hlediska vydržení služebnosti může být dále problematické ustanovení § 1266 ObčZ, podle kterého nelze k věci zřídit více služebností, pokud by novější právo bylo na újmu právům starším. Pokud by tedy držitel služebnosti rušil držitele předchozích služebností, oprávnění by se takovému rušení měli bránit.<sup>73</sup> Pokud by tak neučinili po vydržecí dobu a držitel by byl v dobré víře, že mu právo náleží, nemělo by vydržení služebnosti s ohledem na zásadu *vigilantibus iura scripta sunt* (právo patří bdělým) nic překážet. Dokonce by šlo uvažovat o promlčení starších služebností podle § 632 ObčZ.

Předpoklady pro vydržení služebnosti jsou kvalifikovaná držba a uplynutí vydržecí doby. Kvalifikovaná držba je taková držba, která je řádná, poctivá a pravá. Naplnění těchto požadavků je presumováno § 994 ObčZ, což má důsledky pro procesní stránku věci, neboť v případě soudního sporu neleží důkazní břemeno na držiteli, ale na druhé straně sporu, tedy typicky na vlastníkově panujícího pozemku.<sup>74</sup> Držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu. To stanovuje § 991 ObčZ a rozšiřuje pojetí řádné držby i na případy, kdy se držitel ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci.

Poctivým držitelem je podle § 992 ObčZ ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu právo náleží. Poctivostí se rozumí dobrá víra, tedy „*nevědomost držitele o nedostatku vlastního práva*“.<sup>75</sup> Na druhé straně nepoctivým držitelem je ten, kdo vykonává právo, které mu

<sup>70</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. června 2007, sp. zn. 21 Cdo 612/2006.

<sup>71</sup> Vydržet by tedy šlo pouze služebnost spojenou s věcí odlišnou od pozemku.

<sup>72</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 330. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>73</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 927 (§ 1260 ObčZ).

<sup>74</sup> SPÁČIL, Jiří. In tamtéž, s. 99 (§ 994 ObčZ).

<sup>75</sup> Tamtéž, s. 87 (§ 992 ObčZ).



nenáleží, a ví o tom, nebo mu to musí být z okolností zjevné. Oproti předchozí právní úpravě je vyloučena poctivá držba, která je v rozporu se stavem zápisu v katastru nemovitostí.<sup>76</sup> Ustanovení § 980 ObčZ stanoví, že neznalost údaje zapsaného do veřejného seznamu nikoho neomlouvá, a zároveň stanoví vyvratitelnou právní domněnku souladu zapsaného věcného práva se skutečným právním stavem.

Posledním předpokladem kvalifikované držby je držba pravá, tedy taková, do které se držitel podle § 993 ObčZ nevetřel svémocně, nevloudil se v ni potajmu nebo lstí anebo neusiluje o proměnění výprosy v trvalé právo. Jde o speciální případ poctivé držby, kterou zákon postihuje přísněji, což se projevuje především v právu žalovaného vznést námitku získání nepravé držby podle § 1007 odst. 1 ObčZ.<sup>77</sup>

Uplynutím vydržecí doby se držitel stane oprávněným ze služebnosti. Rozlišuje se vydržení řádné a mimořádné. Řádně může služebnost vydržet ten, kdo má kvalifikovanou držbu, tedy držbu řádnou, poctivou a pravou (§ 1089 odst. 1 ve spojení s § 1090 odst. 1 ObčZ). Vydržecí dobu stanoví § 1091 ObčZ, podle kterého je k vydržení služebnosti k movité věci potřebná nepřerušovaná držba trvající tři roky, k vydržení služebnosti k nemovité věci nepřerušovaná držba trvající deset let. Následující ustanovení stanoví, že do vydržecí doby se ve prospěch vydržitele započte i doba řádné a poctivé držby jeho předchůdce. V případě nepoctivosti držby předchůdce počíná podle § 1098 odst. 2 vydržecí doba dnem nabytí poctivé držby. Z povahy věci musí být držba vykonávána nepřetržitě, a proto § 1093 ObčZ stanoví, že se držba přerušuje, pokud ji držitel nevykonává déle než rok. V takovém případě začíná vydržecí doba běžet od okamžiku, kdy jsou splněny podmínky vydržení.<sup>78</sup>

Mimořádně lze podle § 1095 ObčZ vydržet služebnost, ke které vydržitel neprokáže právní důvod nabytí. V takovém případě vydrží služebnost za dvojnásobně dlouhou vydržecí dobu, tedy služebnost k movité věci za šest let a služebnost k nemovité věci za dvacet let. Služebnost však nevydrží, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl. Podle komentáře k danému ustanovení jde o užší vymezení poctivosti, než které poskytuje § 992 ObčZ o poctivé držbě, neboť v případě mimořádného vydržení může být poctivým vydržitelem ten, kdo neví o neexistenci svého oprávnění z pouhé nedbalosti.<sup>79</sup>

---

<sup>76</sup> SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 91 (§ 992 ObčZ).

<sup>77</sup> Tamtéž, s. 97 (§ 993 ObčZ).

<sup>78</sup> PETR, Bohuslav. In tamtéž, s. 325 (§ 1093 ObčZ).

<sup>79</sup> PETR, Bohuslav. In tamtéž, s. 327 (§ 1095 ObčZ).

Vydržení je výslovně zakázáno ustanovením § 1097 ObčZ mezi osobami, které jsou vůči sobě v poměru zákonného zástupce a zastoupeného. Obdobně to platí i pro vydržení mezi opatrovníkem a opatrovancem a poručníkem a poručencem. Služebnost nemůže podle § 1090 odst. 2 ObčZ vydržet ani dědic zůstavitele, který nabyt nepravou držbu, i kdyby držel poctivě. Obdobně nemůže služebnost nabyt ani právní nástupce právnické osoby. Nelze vydržet ani služebnost mezi manžely, § 1098 ObčZ stanoví, že po dobu trvání manželství vydržecí doba ani nepočne běžet. Obdobně to platí i pro osoby žijící ve společné domácnosti, duplicitně k předchozímu ustanovení a poněkud nelogicky jsou zde uvedeny i osoby v poměru zákonného zástupce a zastoupeného, opatrovníka a opatrovance a poručníka a poručence.

Od držby práva odpovídajícího věcnému břemenu je potřeba odlišit držbu práva vlastnického. Taková držba, tedy užívání cizí věci v dobré víře, že osoba věc vlastní, by vedla k vydržení vlastnického práva.<sup>80</sup> K vydržení také nemůže dojít v případě, že držitel užívá věc se svolením vlastníka věci.<sup>81</sup> V takovém případě půjde o detenci, tedy pouhé faktické ovládání věci (*corpus possessionis*) bez vůle nakládat s věcí jako s vlastní (*animus possidendi*).<sup>82</sup>

Ustanovení § 1260 odst. 2 ObčZ stanoví, že obec může vydržet služebnost odpovídající veřejnému statku k věci (v tomto případě nemovitosti) nacházející se na jejím území.<sup>83</sup> Veřejným statkem se podle § 490 ObčZ rozumí věc určená k obecnému užívání. Území obce je nutné definovat pomocí § 18 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), podle kterého je jím souhrn katastrálních území obce. Daná obec se stane oprávněnou osobou ze služebnosti za splnění podmínek daných pro vydržení služebnosti. Jednou z podmínek je držba věci, není však jasné, jak by měla obec služebnost držet. Pravděpodobným řešením se jeví užívání dané věci občany obce v dobré víře, že obci tato služebnost náleží a že ji poskytla k obecnému užívání.<sup>84</sup>

#### 2.2.4. NABYTÍ SLUŽEBNOSTI ZE ZÁKONA

O nabytí služebnosti ze zákona mluvíme v případě, kdy je titulem pro vznik služebnosti přímo zákon, resp. skutečnosti v něm uvedené. Jedná se o předpisy veřejného práva, které obsahují vlastní úpravu vzniku služebností a postavení oprávněného subjektu a služebné věci.<sup>85</sup> Příkladem služebností vzniklých ze zákona jsou mj. právo vstupovat a vjíždět na pozemky při

<sup>80</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In tamtéž, s. 927-928 (§ 1260 ObčZ).

<sup>81</sup> Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. září 1995, sp. zn. 9 Co 415/95.

<sup>82</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Cit. dílo, s. 101.

<sup>83</sup> Typicky půjde o užívání pozemku občany obce v domnění, že jde o veřejné prostranství.

<sup>84</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 933 (§ 1260 ObčZ).

<sup>85</sup> Tamtéž, s. 929 (§ 1260 ObčZ).

výkonu zeměměřičských činností<sup>86</sup> nebo právo vstupu na pobřežní pozemky při výkonu rybářského práva<sup>87</sup>. I když některé z těchto předpisů nepoužívají pojmů „služebnost“ ani „věcné břemeno“, označujeme tato omezení vlastnického práva jako zákonná věcná břemena. Je třeba je odlišovat od omezení vlastnického práva působícího vůči všem, a ne pouze vůči konkrétní osobě (takovým omezením je např. omezení nebo zákaz vstupu veřejnosti na určitá území z důvodu ochrany přírody podle § 64 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny). Vznik zákonného věcného břemena také brání zřízení služebnosti se stejnými účastníky a rozsahem podle soukromého práva, především z důvodu převládajícího veřejného zájmu nad soukromým zájmem vlastníka věci. Takovou služebnost pak nelze vložit do katastru nemovitostí.<sup>88</sup>

Povahou zákonných věcných břemen se zabýval Nejvyšší soud, který je definoval jako zákonná omezení vlastnického práva limitující jeho výkon „mezemi zákona“. Připustil, že se podobají věcným břemenům (tedy služebnostem) podle občanského zákoníku omezením práv vlastníka pozemku, jejich odlišnost však spatřoval v tom, že vznikají ze zákona a ve veřejném zájmu. Dále upozornil, že pro jejich odlišení je rozhodující jejich podstata, nikoliv jejich označení.<sup>89</sup> Tuto úvahu doplnil Ústavní soud, který zdůraznil významný soukromoprávní prvek zákonných věcných břemen. Stejně jako u soukromoprávních služebností je jejich obsahem povinnost něco trpět, něčeho se zdržet a v případě reálných břemen i něco konat. Zákonná věcná břemena se však řídí speciální úpravou obsaženou v jednotlivých předpisech veřejného práva. Pokud však zvláštní úprava chybí, řídí se režim zákonných věcných břemen úpravou občansko-právní.<sup>90</sup>

### **2.2.5. NABYTÍ SLUŽEBNOSTI ROZHODNUTÍM ORGÁNU VEŘEJNÉ MOCI**

Rozhodnutím orgánu veřejné moci lze služebnost zřídit za předpokladu, že to zákon danému orgánu výslovně umožňuje. Služebnost v takovém případě vzniká k okamžiku právní moci rozhodnutí, případně pozdějším okamžikem uvedeným v rozhodnutí, a případný vklad služebnosti do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní povahu. Pravomocné rozhodnutí, kterým se zřizuje služebnost, je vkladovou listinou podle § 15 odst. 1 písm. a) KatZ. Rozsah

---

<sup>86</sup> § 7 odst. 1 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.

<sup>87</sup> § 11 odst. 8. zákona č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství).

<sup>88</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22. září 1998, sp. zn. 15 Ca 244/98.

<sup>89</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. července 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000.

<sup>90</sup> Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 25. ledna 2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04.

zkoumání takové vkladové listiny je výrazně užší než u soukromé listiny, a zkoumají se jen skutečnosti uvedené v § 17 odst. 2 KatZ.

Orgány státní správy mohou na základě speciálních právních předpisů vydat rozhodnutí, kterým se zřizuje služebnost. Takovým orgánem může být např. stavební úřad, který může podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“ či „StavZ“) omezit práva k pozemkům za splnění podmínek daných daným ustanovením.<sup>91</sup> V některých případech je zřízení služebnosti rozhodnutím orgánu státní správy podmíněno neúspěchem sjednání dohody vlastníky nemovitostí smluvně.<sup>92</sup>

Soud může o zřízení služebnosti rozhodnout v případech zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci, zřízení práva nezbytné cesty jako služebnosti a za podmínek daných § 36 odst. 2 a 3 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.<sup>93</sup> Soud může služebnost zřídit pouze v případech, kdy mu je to zákonem umožněno, a nemůže rozhodnutí o zřízení služebnosti vydat, ani kdyby se mu to jevilo vhodné na základě analogického výkladu zákona.<sup>94</sup> Nejsou tím však dotčena rozhodnutí soudu o určení existence služebnosti podle § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále též jen „občanský soudní řád“ či „OSŘ“).

Ustanovení § 1145 ObčZ stanoví, že při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost za předpokladu, že je to nutné k řádnému užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem. Smysl ustanovení může být nalezen v případě, že zrušením spoluvlastnictví vzniknou dva nové pozemky, a jeden z bývalých spoluvlastníků se nemůže na svůj pozemek dostat jinak než přes pozemek druhého bývalého spoluvlastníka.

Druhým případem zřízení služebnosti podle občanského zákoníku je zřízení nezbytné cesty podle § 1029 a násl. jako služebnosti. Žadatel o zřízení nezbytné cesty musí být vlastníkem nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit nebo ji jinak řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou. V takovém případě může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek. Soud může nezbytnou cestu povolit pouze

---

<sup>91</sup> Omezit práva k pozemkům nebo stavbám lze pouze, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, určité veřejně prospěšné opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebo asanaci území. Služebnost lze zřídit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

<sup>92</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 931 (§ 1260 ObčZ).

<sup>93</sup> Soud rozhodne o zřízení služebnosti v případě, že vlastník dotčené pozemní komunikace neuzavře s vlastníkem vedení smlouvu o zřízení věcného břemene opravňujícího k umístění vedení do silničního pomocného pozemku, do středního dělicího pásu nebo na mosty a mostní objekty dotčené pozemní komunikace.

<sup>94</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. května 2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004.

v rozsahu odpovídajícím potřebě žadatele a zároveň musí dbát, aby byl soused zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. Zákon sice uvádí zřízení nezbytné cesty ve formě služebnosti jako možnost, vzhledem k dlouhodobé povaze tohoto institutu však pravděpodobně půjde o pravidlo, neboť jinak by muselo být právo nezbytné cesty nově zřizováno pokaždé, kdy se změní vlastník dotčeného pozemku.<sup>95</sup>

## 2.2.6. NABYTÍ LESNÍ SLUŽEBNOSTI

Pozemek určený k plnění funkcí lesa lze podle § 1261 ObčZ zatížit pouze pozemkovou služebností, služebností pastvy nebo služebností braní lesních plodů jen smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Pozemky určené k plnění funkcí lesa definuje zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (dále jen „lesní zákon“ či „LesZ“) ve svém § 3.<sup>96</sup> Zřízení a výkon služebnosti nesmí být v rozporu s lesním zákonem, především je nutné dbát na omezení a zákazy stanovené na ochranu lesa. V případě zřízení služebnosti kácení dřeva je nutné respektovat také omezení týkající se těžby dřeva stanovené v lesním hospodářském plánu.<sup>97</sup>

Ve srovnání s § 1260 ObčZ je tedy vyloučeno nabytí služebnosti k takovému pozemku vydržením. Nad rámec uvedeného výčtu je však namístě doplnit, že lesní služebnost lze zřídit i jednostranným prohlášením o zřízení vlastníkovy služebnosti podle § 1257 odst. 2 ObčZ.<sup>98</sup> Zakazuje se tedy vydržení jakékoliv pozemkové služebnosti, práva pastvy nebo služebnosti braní lesních plodů (i přes osobní charakter). Není tím však dotčeno právo každého sbírat v lese plody pro vlastní potřebu podle § 19 odst. 1 LesZ. Zákaz se tedy bude pravděpodobně vztahovat na služebnost spočívající v právu sbírat v lese plody pro komerční účely.<sup>99</sup> Není zakázáno vydržení jiných osobních služebností, zejména práva požívacího k lesnímu pozemku. Dalo by se spekulovat o zákazu vydržení služebností, které mají potenciál les poškodit, za použití analogie.

Ustanovení § 1261 ObčZ dále stanoví, že služebnost zatěžující pozemek určený k plnění funkcí lesa může být zřízena pouze jako vykupitelná a že podmínky výkupu musí být určeny

---

<sup>95</sup> SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 198 (§ 1029 ObčZ).

<sup>96</sup> Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou především pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky, zpevněné i nezpevněné lesní cesty nebo drobné vodní plochy.

<sup>97</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 91-92 (§ 1261 ObčZ).

<sup>98</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 938 (§ 1261 ObčZ).

<sup>99</sup> Tamtéž, s. 938 (§ 1261 ObčZ).

předem při zřízení služebnosti. Vlastník služebného lesního pozemku tedy může způsobit zánik služebnosti tím, že splní podmínky výkupu, bez ohledu na vůli oprávněného ze služebnosti.<sup>100</sup> Služebnost zanikne i bez zápisu do veřejného seznamu (*a contrario* k § 1300 ObčZ), zanikne tedy *ex lege*. Uvedení zapsaného stavu do souladu se stavem skutečným se může vlastník služebného pozemku domáhat poznámkou rozepré podle § 985 ObčZ. Podmínkami výkupu se rozumí především způsob výpočtu náhrady za zánik služebnosti, ale také způsob oznámení a realizace vykoupení, eventuálně i stanovení výpovědní lhůty.<sup>101</sup> Neurčení podmínek už při zřízení služebnosti by mělo za následek neplatnost takového právního jednání pro rozpor se zákonem podle § 580 odst. 1 ObčZ. Dokonce lze uvažovat o neplatnosti absolutní podle § 588 ObčZ, tedy o neplatnosti právního jednání odporujícího zákonu a zjevně narušujícímu veřejný pořádek. V tomto případě může být veřejný pořádek spatřován ve veřejném zájmu na ochraně lesů.<sup>102</sup>

### 2.2.7. VZNIK SLUŽEBNOSTI

Za předpokladu, že se služebnost zřizuje k věci zapsané ve veřejném seznamu právním jednáním, vzniká podle § 1262 odst. 1 ObčZ zápisem do tohoto seznamu. Půjde tedy o konstitutivní zápis, kterým se nabývá služebnost zřízená smlouvou, jednostranným prohlášením podle § 1257 odst. 2, příp. odkazem ve smyslu § 1621 ObčZ. V případě zápisu služebnosti do katastru nemovitostí vzniká služebnost zpětně ke dni podání návrhu na vklad. Pro vklad služebnosti do katastru nemovitostí postačí, že je v něm evidována pouze zatížená nemovitost.<sup>103</sup> V případě zápisu služebné a panující věci do různých veřejných seznamů<sup>104</sup> je konstitutivní zápis do seznamu, ve kterém je evidována služebná věc. Zápis do seznamu obsahujícího panující věc je deklaratorní. V případě, že se do veřejného seznamu zapisuje pouze panující věc, je zápis do takového seznamu konstitutivní.<sup>105</sup>

Druhá věta ustanovení § 1262 odst. 1 ObčZ stanoví, že pokud služebnost vzniká na základě jiné právní skutečnosti, запиše se do veřejného seznamu i v takovém případě. Takový zápis bude mít deklaratorní povahu a vkladovou listinou podle § 15 odst. 1 písm. a) KatZ bude

<sup>100</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 938 (§ 1261 ObčZ).

<sup>101</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 92 (§ 1261 ObčZ).

<sup>102</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 938 (§ 1261 ObčZ).

<sup>103</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. dubna 1997, č. j. 33 Ca 42/97-5.

<sup>104</sup> Např. služebnost užívání zatěžující ochrannou známku ve prospěch vlastníka pozemku. Lze si představit právo vlastníka vinohradu užívat ochrannou známku pro určitou značku vína.

<sup>105</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 939 (§ 1262 ObčZ).

stejnopis pravomocného rozhodnutí nebo jiná listina, ze které vyplývá vznik služebnosti. Pokud taková listina nemůže být vydána (typicky pokud je zde spor o vznik služebnosti vydržením), musí se oprávněný domáhat zapsání služebnosti do veřejného seznamu poznámkou rozepře podle § 985 ObčZ.<sup>106</sup> Kromě vydržení dopadá toto ustanovení na služebnosti vzniklé ze zákona, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo závětí.

Ustanovení § 1262 odst. 2 ObčZ stanoví, že pokud se zřizuje služebnost k věci nezapsané ve veřejném seznamu, vzniká účinností smlouvy. To platí i pro služebnosti zatěžující věci nevidované ve veřejných seznamech vzniklé jednostranným prohlášením o zřízení vlastnické služebnosti podle § 1257 odst. 2.

## **2.3. PRÁVNÍ POMĚRY ZE SLUŽEBNOSTI**

Nad rámec základní povinnosti vlastníka něco strpět nebo se něčeho zdržet a tomu odpovídajícího práva oprávněného obsahuje občanský zákoník další ustanovení upravující právní poměry ze služebností. Konkrétně jde o ustanovení určující, kdo nese náklady ze služebnosti, určující míru služebnosti, upravující otázky převoditelnosti služebnosti a řešící případy, kdy na jedné služebné věci vázne více služebností. K tomu je potřeba dodat, že režim služebností zřízených před nabytím účinnosti občanského zákoníku se řídí přechodným ustanovením § 3028 ObčZ. Podle odst. 2 tohoto ustanovení se právní poměry týkající se věcných práv (tedy i služebností) řídí občanským zákoníkem, jejich vznik a práva a povinnosti nabyté přede dnem účinnosti občanského zákoníku se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

### **2.3.1. NÁKLADY NA ZACHOVÁNÍ A OPRAVY SLUŽEBNÉ VĚCI**

Oprávněný ze služebnosti nese podle § 1263 ObčZ náklady na zachování služebné věci a její opravy. Jde o obecné pravidlo, které se použije především na nepojmenované služebnosti. Oproti tomu obsahuje občanský zákoník místy speciální úpravu pro některé uvedené druhy služebností. V případě, že by oprávněný náklady nenesl, vzniklo by mu bezdůvodné obohacení, neboť by za něj bylo vlastníkem služebné věci plněno, co měl plnit sám. Tím by byla naplněna zvláštní skutková podstata bezdůvodného obohacení obsažená v § 2991 odst. 2 ObčZ. Vlastník služebné věci se splnění této povinnosti může domáhat i u soudu, dále může požadovat náhradu škody způsobenou porušením této povinnosti.<sup>107</sup> Naopak případné opravy a údržbu služebné

---

<sup>106</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 940 (§ 1262 ObčZ).

<sup>107</sup> Tamtéž, s. 941 (§ 1263 ObčZ).

věci ze strany oprávněného musí její vlastník strpět.<sup>108</sup> Uvedené ustanovení má dispozitivní povahu s ohledem na § 978 ObčZ a stranám nic nebrání dohodnout se na jiné úpravě hrazení nákladů.

Problematická může být úprava poměrů u služebností vzniklých za předešlé právní úpravy. Občanský zákoník z roku 1964 totiž v § 151n odst. 3 ukládal oprávněnému nést pouze přiměřené náklady (pokud si strany neujednaly jinak). Podle § 3028 odst. 2 ObčZ se právní poměry z dříve vzniklých služebností řídí tímto zákonem, což může v případě absence zvláštního ujednání znamenat změnu v subjektu, který je povinen nést náklady na zachování a opravy služebné věci.<sup>109</sup>

V případě, že společně s oprávněným užívá zatíženou věc ke stejnému účelu i povinný (tedy její vlastník), podílí se podle věty druhé § 1263 ObčZ na hrazení nákladů poměrně k míře svého užívání. Míra užívání zatížené věci se stanoví jako poměr užívání vlastníkem a užívání oprávněným ze služebnosti. Tato míra bude předmětem dokazování v případě sporu, jelikož ji je v každém případě nutno posoudit individuálně.<sup>110</sup> V případě zřízení služebnosti smlouvou však nic nebrání tomu, aby si strany samy určily, jak se budou podílet na nesení nákladů. Povinnosti přispívat na náklady se vlastník zbaví, když se užívání zatížené věci zdrží. Pravidla pro podílení se na nákladech lze použít pouze na udržovací náklady směřující k zachování věci ve stavu ke zřízení služebnosti, je tedy vyloučeno, aby jedna strana požadovala po druhé, aby přispěla např. na zhodnocení věci nebo na úhradu nákladů nesouvisejících s danou služebností.<sup>111</sup>

### 2.3.2. URČENÍ MÍRY SLUŽEBNOSTI

Mírou služebnosti se rozumí způsob, frekvence a intenzita využití věci zatížené služebností.<sup>112</sup> Míru služebnosti, tedy rozsah práv a povinností, určuje právní skutečnost, na základě které je služebnost zřízena. Pokud není určena tímto způsobem, rozhoduje podle § 1264 odst. 1 ObčZ potřeba panujícího pozemku. Jde o zvláštní ustanovení, použitelné na pozemkové služebnosti, k obecné úpravě obsažené v § 1258 ObčZ. Zatímco obecná úprava určuje věcnou povahu služebnosti tím, že vymezuje konkrétní práva a povinnosti, § 1264 odst. 1 ObčZ určuje intenzitu možného užívání služebné věci.<sup>113</sup> Pokud se strany na míře služebnosti nedohodnou

---

<sup>108</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 99 (§ 1263 ObčZ).

<sup>109</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 941 (§ 1263 ObčZ).

<sup>110</sup> Tamtéž, s. 942 (§ 1263 ObčZ).

<sup>111</sup> Tamtéž, s. 942 (§1263).

<sup>112</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 103 (§ 1264 ObčZ).

<sup>113</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 943-944 (§ 1264 ObčZ).



a ani nevyplývá ze zákona, určí se pomocí potřeby panujícího pozemku. Pokud však oprávněný využívá služebnost nad rámec této potřeby, může se nesjednanému rozšiřování služebnosti povinný bránit žalobou.<sup>114</sup>

Pokud dojde ke změně v rozsahu služebné nebo panující věci nebo ke změně hospodaření na panujícím pozemku, služebnost se podle § 1264 odst. 2 ObčZ nemění. Zda ke změně dojde na základě právního jednání nebo jiného lidského přičinění, nehraje žádnou roli.<sup>115</sup> Ke změně v rozsahu služebnosti nedojde ani v důsledku nepředvídatelných změn.<sup>116</sup> Změnou v rozsahu služebné nebo panující věci můžeme chápat především rozdělení nebo zvětšení pozemku. Pokud tedy dojde např. k rozdělení pozemku zatíženého právem cesty, jsou nadále zatíženy všechny nově vzniklé pozemky za předpokladu, že do nich cesta zasahuje.

### 2.3.3. PŘEVODITELNOST SLUŽEBNOSTI

Jedním ze základních znaků pozemkových služebností je, že spojena s vlastnictvím dvou pozemků, tedy pozemku panujícího a pozemku služebného. Služebnost je tedy výlučně vázána na pozemek, a nelze ji převést samostatně. To je vyjádřeno v § 1265 odst. 1 ObčZ, podle kterého pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem. Služebnost lze tedy převést pouze společně s pozemkem. Toto omezení vychází ze základního účelu služebnosti, tedy sloužit potřebám určitého pozemku.<sup>117</sup> Ustanovení § 1265 odst. 2 ObčZ se vztahuje na osobní služebnosti a zakazuje jejich převod na jiného.<sup>118</sup>

Výjimku ze zákazu převodu představuje § 1265 odst. 3, podle kterého lze k prostoru pod povrchem zřídit užívací věcná práva, která lze zcizit a dědit. Užívacími právy se zde pravděpodobně myslí užívání v obecném slova smyslu<sup>119</sup>, neboť užívací právo podle § 1283 ObčZ se týká užívání pro vlastní potřebu nebo potřeby domácnosti oprávněného, což si lze stěží představit u podzemního prostoru (s výjimkou užívacího práva k vinnému sklepu).<sup>120</sup>

<sup>114</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005.

<sup>115</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 330-331. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>116</sup> Např. v důsledku stržení části pozemku vodním tokem.

<sup>117</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 103 (§ 1265 ObčZ).

<sup>118</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 946 (§ 1265 ObčZ).

<sup>119</sup> Např. právo provozovat důlní činnost nebo podzemní komunikaci.

<sup>120</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 946 (§ 1265 ObčZ).

### 2.3.4. PLURALITA SLUŽEBNOSTÍ

K jedné věci lze zřídit i více služebností, z nichž jsou oprávněny různé subjekty. Podle § 1266 ObčZ však nelze zřídit služebnost, která by byla na újmu služebnosti starší. Vlastník tedy po zřízení služebnosti může disponovat se vším, co není konzumováno služebností, a zřídit ohledně tohoto rozsahu další služebnost.<sup>121</sup> Dané ustanovení připouští existenci více služebností zatěžujících tutéž věc, které si zároveň neodporují a neomezují jiné subjekty ve vykonávání služebnosti. Příkladem toho může být služebnost stezky, průhonu nebo cesty. Může však nastat situace, kdy je služebnost zřízena jako výlučná, a v takovém případě by novější služebnosti zřízené k téže věci odporovaly právní skutečnosti zřizující služebnost.

Starší služebnost znamená takovou služebnost, která byla zřízena dříve. K určení pořadí vzniku služebností je nutné použít § 1262 ObčZ. Podle něj vznikají služebnosti vzniklé právním jednáním zápisem do veřejného seznamu, přičemž podle § 982 ObčZ je pro pořadí rozhodující doba podání návrhu na zápis služebnosti. Pokud se služebnost nezapisuje do veřejného seznamu, vzniká dnem účinnosti smlouvy. Ustanovení § 1266 ObčZ nedopadá na jiné důvody vzniku služebnosti, což vyplývá přímo z výrazu „zřídit“, který lze vztáhnout pouze na soukromoprávní jednání, tedy smlouvu, pořízení pro případ smrti a jednostranné prohlášení ve smyslu § 1257 odst. 2 ObčZ.<sup>122</sup> Pokud služebnost vznikla ze zákona a ten neřeší osud starších služebností, lze dovést, že má přednost zákon, tedy starší služebnosti, jejichž výkon je novou zákonou služebností vyloučen, zanikají. Uvedené ustanovení se nevztahuje ani na služebnosti vzniklé vydržením, jejichž případnému zásahu do starších práv by se starší oprávnění museli bránit, čímž by došlo ke ztrátě dobré víry držitele. Pokud by se však starší oprávnění zásahu do svých práv nebránili, mohl by držitel služebnosti vydržet podle obecných podmínek pro vydržení služebnosti.<sup>123</sup> V případě zřízení služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci by se měl daný orgán se staršími služebnostmi vypořádat přímo v rozhodnutí.<sup>124</sup>

Služebnost zřízená smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo jednostranným prohlášením ve smyslu § 1257 odst. 2 ObčZ, která je v rozporu s ustanovením § 1266 ObčZ, zakládá neplatnost právního jednání podle § 580 odst. 1 ObčZ pro rozpor se zákonem. Nejde však o takové porušení zákona, které by zjevně odporovalo veřejnému pořádku a tím vedlo k absolutní

<sup>121</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 948 (§ 1266 ObčZ).

<sup>122</sup> Tamtéž, s. 948 (§ 1266 ObčZ).

<sup>123</sup> Podmínky pro vydržení služebnosti jsou řádná, poctivá a pravá držba a uplynutí vydržecí doby podle § 1089 ObčZ a násl. ve spojení s § 991 ObčZ a násl.

<sup>124</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 948-949 (§ 1266 ObčZ).

neplatnosti podle § 588 ObčZ. Půjde tedy o relativní neplatnost podle § 586 ObčZ s tím, že neplatnosti právního jednání se musí dovolat oprávněný ze starší služebnosti.

## 2.4. OCHRANA SLUŽEBNOSTI

Občanský zákoník v § 1259 odkazuje na ustanovení o ochraně vlastnického práva, která se pro ochranu osoby oprávněné ze služebnosti použijí obdobně. Termín „obdobně“ znamená, že se daná ustanovení použijí v plném rozsahu.<sup>125</sup> Služebnost lze tedy chránit žalobou na vydání věci a žalobou negatorní, vyloučit nelze ani ochranu pomocí žaloby z domnělého vlastnického práva. Nelze však vyloučit ani ochranu určovací žalobou, ochranu posesorní či ochranu svépomocí. V neposlední řadě je potřeba zmínit, že ochrany se může domáhat i vlastník služebného pozemku, především proti rozšiřování služebnosti.<sup>126</sup>

### 2.4.1. OCHRANA POMOCÍ VLASTNICKÝCH ŽALOB

Ustanovení § 1040 odst. 1 ObčZ stanoví, že kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal. Za předpokladu obdobného použití na ochranu práv ze služebnosti lze dovodit, že může být žalován i oprávněným ze služebnosti za předpokladu, že mu služebnost zakládá právo zatíženou věc držet.<sup>127</sup> Tato ochrana je relevantní především pro služebnosti spočívající ve výlučném užívání věci (např. služebnost bytu). Podle judikatury nelze u nemovitých věcí žalovat na vydání věci, nýbrž na její vyklizení a předání žalobci.<sup>128</sup>

Další způsob ochrany služebnosti je žaloba negatorní upravená v § 1042 ObčZ. Podle tohoto ustanovení se může vlastník (zde tedy oprávněný ze služebnosti) domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje. Tuto žalobu lze tedy použít v případech, kdy je právo rušeno způsobem, proti kterému se nelze bránit žalobou na vydání věci. U služebností se nejčastěji použije, pokud vlastník neplní povinnost zdržet se nebo strpět určité jednání, případně neplní jiné povinnosti spojené s výkonem služebnosti.<sup>129</sup> Tato žaloba je použitelná i proti třetím osobám zasahujícím do práva oprávněného.

---

<sup>125</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. června 2007, sp. zn. 21 Cdo 612/2006.

<sup>126</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005.

<sup>127</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 920-921 (§ 1259 ObčZ).

<sup>128</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. listopadu 2005, sp. zn. 29 Cdo 525/2003.

<sup>129</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 920 (§ 1259 ObčZ).

## 2.4.2. OCHRANA POMOCÍ ŽALOBY Z DOMNĚLÉHO VLASTNICKÉHO PRÁVA

Kromě vlastnických žalob lze služebnost chránit také žalobou z domnělého vlastnického práva. Z § 1043 odst. 1 ObčZ podle obdobné aplikace vyplývá, že na toho, kdo nabytí práva služebnosti poctivě, řádně a pravým způsobem (tedy pokud má kvalifikovanou držbu), se hledí jako na oprávněného proti tomu, kdo mu věc zadržuje či ho jinak ruší, aniž k tomu má právní důvod stejně silný či slabší. Odst. 2 citovaného ustanovení dodává, že bezúplatné nabytí práva služebnosti je slabším právním důvodem než úplatné nabytí. Smyslem tohoto institutu je poskytnutí držiteli služebnosti stejné ochrany, jako oprávněnému ze služebnosti.<sup>130</sup>

## 2.4.3. OCHRANA DRŽBY SLUŽEBNOSTI

Držitel, který nespĺňuje podmínky dané § 1043 odst. 1 ObčZ, se může zásahu do služebnosti bránit pomocí posesorní ochrany podle § 1003 a násl. ObčZ.<sup>131</sup> Podle § 1003 ObčZ není držbu práva (tedy i služebnosti) nikdo oprávněn svémocně rušit, a kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav. Ustanovení § 1006 ObčZ stanoví, že se držitel smí svémocněmu rušení vzepřít a věci, jež mu byla odňata, při rušebním činu znovu zmocnit, nepřekročí-li při tom meze nutné obrany. Dále se držitel může bránit vypuzení z držby podle § 1007 odst. 1 ObčZ a domáhat se, aby se vypuditel zdržel dalšího vypuzení a obnovil původní stav. Proti žalobě na ochranu držby lze namítnout, že žalobce získal nepravou držbu, nebo že žalovaného z držby vypudil.

Díky zásadě *vigilantibus iura scripta sunt* (právo patří bdělým) jsou v § 1008 odst. 1 ObčZ pro uplatnění práva na ochranu držby u soudu stanoveny velmi krátké prekluzivní lhůty. Subjektivní prekluzivní lhůta uplyne po šesti týdnech ode dne, kdy se žalobce dozvěděl o svém právu i o osobě, která držbu ohrožuje nebo ruší. Objektivní prekluzivní lhůta činí jeden rok ode dne, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé.

## 2.4.4. OCHRANA SLUŽEBNOSTI SVÉPOMOCÍ

Oprávněný ze služebnosti může uplatnit své právo také svépomocí. Svépomoc je upravena v § 14 ObčZ. Podle odst. 1 si může každý přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě. Odst. 2

---

<sup>130</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 37-38 (§ 1259 ObčZ).

<sup>131</sup> SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 251 (§ 1043 ObčZ).

říká, že hrozí-li neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může jej každý, kdo je takto ohrožen, odvrátit úsilím a prostředky, které se osobě v jeho postavení musí jevit vzhledem k okolnostem jako přiměřené. Pokud svépomoc směřuje jen k zajištění práva, které by jinak bylo zmařeno, musí se bez zbytečného odkladu obrátit na příslušný orgán veřejné moci.

## 2.5. ZÁNİK SLUŽEBNOSTI

Pozemková služebnost může zaniknout trvalou změnou, pro kterou již služebnost nemůže splňovat svůj účel, nebo dohodou vlastníků dotčených pozemků. Služebnost může být dále zrušena rozhodnutím orgánu veřejné moci, např. rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu za podmínek § 170 StavZ, takové řízení se pak řídí zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (dále jen „zákon o vyvlastnění“ či „VyvlZ“). Jelikož se na služebnosti podle § 11 ObčZ použijí i obecná ustanovení o zániku práv a povinností ze závazků, lze uvažovat o zániku služebností např. zaplacením odstupného nebo odstoupením od smlouvy.

Zánik služebnosti může být absolutní a relativní. Zatímco při absolutním zániku zaniká služebnost bez dalšího, při zániku relativním zaniká pouze pro konkrétní osobu oprávněnou, neboť došlo k převodu služebnosti a nabytí ji někdo jiný (např. prodejem pozemku).<sup>132</sup> Pokud služebnost zanikne absolutně, dojde k obnovení vlastnického práva v rozsahu, ve kterém bylo omezeno služebností. To je důsledkem jedné ze základních charakteristik vlastnického práva, a sice jeho elasticity.<sup>133</sup> Služebnosti mohou zpravidla zaniknout i na základě jiného druhu právní skutečnosti, než jakým vznikly. Výjimkou je např. služebnost zřízená zákonem, kterou z podstaty věci nelze zrušit dohodou stran. Takové právní jednání by se mělo posoudit jako absolutně neplatné podle § 588 ObčZ pro rozpor s veřejným pořádkem.<sup>134</sup>

Pokud je služebnost zřízena k věci evidované ve veřejném seznamu, musí do takového seznamu být promítnuto i její zrušení. Služebnost zaniká v případě zrušení dohodou výmazem z tohoto seznamu (§ 1300 odst. 1 ObčZ) zpětně ke dni podání návrhu na vklad. Pokud je slu-

---

<sup>132</sup> ROUČEK František. In SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému občanskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2, (§§ 285 až 530)*. Cit. dílo, s. 915 (§ 524 ABGB).

<sup>133</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Cit. dílo, s. 33.

<sup>134</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 1028 (§ 1299 ObčZ).

žebnost zrušena na základě zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, má výmaz služebnosti z veřejného seznamu pouze deklaratorní účinky. V případě služebnosti zapsané do katastru nemovitostí je i tak nutné podat návrh na vklad výmazu této služebnosti.<sup>135</sup>

Se zavedením institutu vlastnické služebnosti bylo potřeba vyřešit i případ, kdy se vlastnictví panující a služebné věci spojí v jedné osobě. V takovém případě služebnost podle § 1301 ObčZ nezaniká. Může se však stát, že vlastník věci podá návrh na výmaz služebnosti z veřejného seznamu (jehož přílohou bude prohlášení vlastníka o zániku služebnosti)<sup>136</sup>, nebo rozhodne o zrušení takové služebnosti v případě, že věc není ve veřejném seznamu evidována. Pokud tak neučiní, služebnost nadále trvá a pouze není fakticky vykonávána do okamžiku, kdy se vlastnictví panující a služebné věci opět rozdělí.<sup>137</sup> Z podstaty institutu vlastnické služebnosti i formulace daného ustanovení vyplývá, že se vztahuje pouze na pozemkové služebnosti. Pokud se vlastníkem služebné věci stane oprávněný z osobní služebnosti, bude se postupovat podle ustanovení § 1993 odst. 1 ObčZ o zániku závazku splněním, a služebnost zanikne.<sup>138</sup> Ustanovení § 1301 ObčZ také nelze vztáhnout na případy, kdy se v jedné osobě spojí vlastnictví pozemku a stavby umístěné na tomto pozemku, z nichž jedna nemovitost je věcí panující a druhá věcí služebnou. V takovém případě se stavba podle § 3058 odst. 1 ObčZ stane součástí pozemku a služebnost tím pádem zanikne.

Pro úplnost je vhodné uvést i způsoby zániku spojené výhradně s osobními služebnostmi, tedy zánik smrtí nebo zánikem osoby oprávněné ze služebnosti podle § 1302 ObčZ. Smrt nebo zánik osoby povinné nemá na existenci služebnosti vliv, povinnosti pouze přejdou na právního nástupce této osoby. Pokud tímto způsobem zanikla služebnost zapsaná do veřejného seznamu, má její výmaz pouze deklaratorní účinky.<sup>139</sup>

### **2.5.1. ZÁNİK SLUŽEBNOSTI PRO TRVALOU ZMĚNU**

Podle § 1299 odst. 1 ObčZ zanikne služebnost trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě. Důležitým prvkem je trvalost

---

<sup>135</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 1029 (§ 1299 ObčZ).

<sup>136</sup> BOROVIČKA, Petr, ŠUSTROVÁ, Daniela. *Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí. Bulletin advokacie*. Cit. dílo, s. 25.

<sup>137</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 1041 (§ 1301 ObčZ).

<sup>138</sup> Tamtéž, s. 1041 (§ 1301 ObčZ).

<sup>139</sup> Tamtéž, s. 1042 (§ 1302 ObčZ).

této nemožnosti sloužit účelu služebnosti. Nemožnost přechodného rázu nevede k zániku služebnosti a lze ji ve většině případů<sup>140</sup> napravit uvedením v předešlý stav.<sup>141</sup> Druhou podmínkou zániku služebnosti je stav, kdy není možné služebnou věc užívat za účelem, ke kterému byla služebnost zřízena. Nejčastěji se tak stane zánikem služebné věci nebo zánikem účelu služebnosti, služebnost však může zaniknout i např. v důsledku schválení územně plánovací dokumentace znemožňující výkon služebnosti.<sup>142</sup> K zániku služebnosti v důsledku trvalé změny nemůže dojít na základě konání povinného. V takovém případě by neoprávněně zasáhl do práva oprávněného, a ten by se mohl bránit prostředky ochrany služebnosti, především negatorní žalobou podle § 1042 ObčZ.<sup>143</sup> Zanikne-li služebnost zapsaná do veřejného seznamu, lze se jejího výmazu z takového seznamu domáhat pomocí § 985 ObčZ.

Pro trvalou změnu může být služebnost zrušena nebo omezena i rozhodnutím soudu. Taková změna musí podle § 1299 odst. 2 ObčZ vyvolat hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou, kterou služebnost přináší panujícímu pozemku či oprávněné osobě. Aktivně legitimován je k tomuto právu pouze vlastník služebné věci, na žádost oprávněného může být služebnost zrušena pouze za podmínek stanovených v § 2000 odst. 1.<sup>144</sup> Zákon přímo nestanoví intenzitu takové změny a pojem „hrubý nepoměr“ také není nikde definován. Soud tedy musí posoudit konkrétní okolnosti ohledně konkrétní služebnosti. Především zjistí, zda vůbec došlo k trvalé změně poměrů, a až následně zda tato změna založila hrubý nepoměr v právech a povinnostech stran. Především zkoumá, jaký vliv měla změna na způsob výkonu služebnosti a na užívání zatížené věci. Dále porovná újmu, která nastane oprávněnému při omezení či zrušení služebnosti s újmou, která případně vznikne povinnému v souvislosti se změnou poměrů.<sup>145</sup> Z judikatury vyplývá, že hrubý nepoměr nemusí spočívat pouze v objektivních skutečnostech, ale i ve změně poměrů mezi stranami, či ve změně jejich chování, např. pokud jsou vztahy mezi stranami sporu tak konfliktní, že se v důsledku toho o zatíženou věc nikdo nestará a dochází k

---

<sup>140</sup> Uvedení v předešlý stav není možné např. pokud dočasně vyschne zdroj vody užívaný k výkonu práva služebnosti.

<sup>141</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 1030 (§ 1299 ObčZ).

<sup>142</sup> Tamtéž, s. 1029 (§ 1299 ObčZ).

<sup>143</sup> Tamtéž, s. 1029 (§ 1299 ObčZ).

<sup>144</sup> Služebnost může být po uplynutí deseti let od svého vzniku zrušena, pokud byla bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolností, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.

<sup>145</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. května 2000, sp. zn. 22 Cdo 2165/98.

jejímu poškozování.<sup>146</sup> Za změnu poměrů se však nemůže považovat změna vlastnického práva.<sup>147</sup>

Ke změně musí dojít až následně, hrubý nepoměr existující už v době vzniku služebnosti nemá žádný právní význam.<sup>148</sup> V neposlední řadě zde musí existovat příčinná souvislost mezi trvalou změnou a vznikem hrubého nepoměru.<sup>149</sup> Služebnost může být zrušena pouze za přiměřenou náhradu, k určení jejíž výše je potřeba vyjít z rozsahu majetkového prospěchu, kterého se zrušením služebnosti dostane vlastníkově služebné věci i z majetkových důsledků zrušení služebnosti pro oprávněného z ní.<sup>150</sup>

### 2.5.2. ZÁNİK SLUŽEBNOSTI DOHODOU

Zrušení služebnosti lze sjednat dohodou oprávněného s povinným. Umožňuje to § 1300 odst. 1 ObčZ, což je v podstatě speciální ustanovení k § 1981 ObčZ, podle kterého je stranám na vůli ujednat si zánik závazku. Dohodou lze zrušit služebnost vzniklou i na základě jiné právní skutečnosti než smlouvy, logicky, jak již bylo uvedeno výše, však tímto způsobem nepůjde zrušit služebnost zřízenou zákonem.<sup>151</sup> Je potřeba odlišit zrušení služebnosti a její zánik. Ustanovení o zániku služebnosti dohodou obsahuje zvláštní pravidlo pro služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, které zanikají až výmazem z tohoto seznamu. Pokud jde o služebnosti zapsané do katastru nemovitostí, musí mít podle § 560 ObčZ dohoda o zrušení takové služebnosti písemnou formu. Tato dohoda bude sloužit jako vkladová listina připojená k návrhu na výmaz služebnosti z katastru, k zániku služebnosti pak dojde na základě rozhodnutí ke dni podání návrhu. Pokud je dohodou zrušena služebnost, která není evidovaná ve veřejném seznamu, dojde k jejímu zániku účinností smlouvy podle pravidel daných pro uzavření smlouvy podle § 1731 a násl.

Služebnosti jsou vzhledem ke své povaze a funkci zřizovány převážně na dobu neurčitou, nic však nebrání tomu, aby strany vázaly zánik služebnosti na uplynutí doby nebo splnění podmínky. Ustanovení § 1300 odst. 2 ObčZ přímo připouští zánik služebnosti v případě, že jiná osoba dosáhne určitého věku. Formulace „jiná osoba“ naznačuje, že nemusí jít o oprávněného,

---

<sup>146</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. února 2010, sp. zn. 22 Cdo 82/2008.

<sup>147</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 755/2000.

<sup>148</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. listopadu 2008, sp. zn. 22 Cdo 3671/2007.

<sup>149</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 270 (§ 1299 ObčZ).

<sup>150</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. března 2000, sp. zn. 22 Co 2284/98.

<sup>151</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 1038 (§ 1300 ObčZ).



ale i o třetí osobu.<sup>152</sup> Toto ustanovení se týká osobních služebností a jde o zvláštní případ rozvazovací podmínky. Pokud je služebnost zapsána do veřejného seznamu, musí být tato skutečnost do seznamu promítnuta. Výmaz služebnosti bude mít pouze deklaratorní účinky, k zániku služebnosti dojde přímo dosáhnutím určitého věku.<sup>153</sup>

### 2.5.3. PROMLČENÍ SLUŽEBNOSTI

Promlčení práva ze služebnosti občanský zákoník přímo neupravuje, použije se proto obecná úprava promlčení obsažená v § 609 a násl. Ustanovení § 611 ObčZ stanoví, že se promlčují všechna majetková práva s výjimkou případů stanovených zákonem, přičemž pro služebnosti není žádná výjimka stanovena. Promlčet nelze tzv. zákonná věcná břemena, pokud existuje právní důvod pro jejich výkon.<sup>154</sup>

Specifické následky má promlčení služebnosti zapsané do veřejného seznamu. Použije se § 632 ObčZ, podle kterého se služebnost zapsaná do veřejného seznamu, kterou lze vykonávat nepřetržitě nebo opakovaně, promlčí, pokud není vykonávána po dobu deseti let. Pokud však z povahy služebnosti vyplývá, že se vykonává jen zřídka, musí oprávněný mít po tuto dobu příležitost alespoň třikrát služebnost vykonat. Pokud tak neučiní, služebnost se promlčí. Nenašly-li se po tuto dobu příležitost služebnost vykonat třikrát, prodlužuje se promlčecí lhůta do okamžiku, kdy nebyla využita ani jedna z naskytnutých příležitostí. To neplatí, pokud povinný ze služebnosti jejímu výkonu brání. V takovém případě dojde podle § 633 odst. 1 ObčZ k promlčení služebnosti za tři roky, ledaže oprávněný ze služebnosti neuplatní své právo.

Promlčení služebnosti neznamena její zánik. Uplynutím promlčecí lhůty dojde k oslabení práva oprávněného, a zároveň k možnosti povinného vznést námitku promlčení podle § 610 odst. 2, jejímž úspěšným uplatněním zanikne oprávněnému nárok domáhat se plnění povinností daných služebností. Závazek a práva a povinnosti ze služebnosti však nadále trvají v podobě naturální obligace.<sup>155</sup> Promlčené právo zapsané ve veřejném seznamu se podle § 618 ObčZ vymaže na návrh osoby, která na tom má právní zájem. Z judikatury Nejvyššího soudu dále vyplývá, že služebnost může na žádost zrušit i soud.<sup>156</sup>

---

<sup>152</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 280 (§ 1300 ObčZ).

<sup>153</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. Cit. dílo, s. 1039 (§ 1300 ObčZ).

<sup>154</sup> Tamtéž, s. 1034 (§ 1299 ObčZ).

<sup>155</sup> Tamtéž, s. 1033 (§ 1299 ObčZ).

<sup>156</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. února 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006.

## 2.6. NĚKTERÉ POZEMKOVÉ SLUŽEBNOSTI

V občanském zákoníku je obsažen demonstrativní výčet pozemkových služebností. To vyplývá i z názvu celého pododdílu – „Některé pozemkové služebnosti“. Upustilo se od dělení služebností na domovní a polní, používaného v římském právu a převzatého do obecného zákoníku občanského. Byly vynechány některé služebnosti, které ztratily na významu, např. služebnost pálit vápno. Naopak přibyly služebnosti odrážející vývoj společnosti a dostupných technologií, jmenovitě služebnost inženýrské sítě. Níže jmenované druhy služebností mají sloužit jako manuál pro jejich zřizování a podle důvodové zprávy je jejich úprava dispozitivní.<sup>157</sup> Strany si však mohou ujednat nepojmenovanou služebnost a vymezit její obsah a rozsah podle své vůle. Musí však stále jít o služebnost podle § 1257 odst. 1 ObčZ.<sup>158</sup>

### 2.6.1. SLUŽEBNOST INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Služebnost inženýrské sítě zakládá podle § 1267 odst. 1 ObčZ právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vedení, provozovat je a udržovat. Inženýrské sítě jsou podmnožinou pojmu liniových staveb, které lze definovat jako stavby, u nichž podstatně převládá jeden rozměr, tj. délka, nad šířkou a výškou.<sup>159</sup> Podle § 509 ObčZ nejsou liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, součástí pozemku. Druhá věta daného ustanovení obsahuje vyvratitelnou domněnku, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.<sup>160</sup>

Institut služebnosti inženýrské sítě je v českém soukromém právu novinkou. V praxi se ukázalo, že veřejnoprávní úprava věcných břemen je nedostatečná a právní řád potřebuje podrobnou úpravu specifik tohoto institutu.<sup>161</sup> Už před účinností občanského zákoníku počítaly

<sup>157</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 331. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>158</sup> Tedy musí postihovat vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet.

<sup>159</sup> Terminologický slovník zeměměřičství a katastru nemovitostí. Dostupné online na: [http://www.vugtk.cz/slovník/4515\\_liniova-stavba%3E](http://www.vugtk.cz/slovník/4515_liniova-stavba%3E). Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>160</sup> Půjde např. o trafostanice.

<sup>161</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 333. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

některé předpisy<sup>162</sup> veřejného práva se zřízením věcných břemen umožňujících přístup k nemovitostem, na kterých se nacházely inženýrské sítě a obslužná zařízení, smluvní cestou. Až v případě, že není dohoda s vlastníkem nemovitosti možná, může vyvlastňovací úřad za splnění podmínek pro omezení vlastnického práva<sup>163</sup> vydat rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití této nemovitosti nebo její části.

Pro služebnosti inženýrských sítí tedy nově platí komplexní úprava služebností obsažená v občanském zákoníku. Obsahem služebnosti je právo provozovatele určité soustavy nebo zařízení podle zvláštního zákona<sup>164</sup> zřídit na pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení a povinnost vlastníka služebného pozemku výkon tohoto práva strpět. Podle druhé věty § 1267 odst. 1 ObčZ se vlastník služebného pozemku musí zdržet všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě.

Ustanovení § 1267 odst. 1 ObčZ dále stanoví, že pokud to předem projednají, umožní oprávněný povinnému vstup na pozemek po nezbytnou dobu v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě. V případě náhlého poškození inženýrské sítě, které je nutno neodkladně řešit, obstará opravu podle § 1268 ObčZ oprávněný ze služebnosti, a to i bez předchozí domluvy s vlastníkem služebné nemovitosti. Neprodleně však musí oznámit provádění opravy, označit její místo a toto místo zabezpečit, po skončení prací uvést služebný pozemek na vlastní náklad do původního stavu a nahradit případnou škodu způsobenou provedením oprav. Provádění oprav včetně způsobu náhrady způsobené škody upravují většinou i konkrétní předpisy veřejného práva,<sup>165</sup> které v takovém případě budou mít přednost před obecnou úpravou obsaženou v občanském zákoníku.<sup>166</sup>

Oprávněný si s povinným ze služebnosti může podle § 1267 odst. 2 ObčZ výslovně sjednat, že služebnost zahrnuje i právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné

---

<sup>162</sup> Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích) a další.

<sup>163</sup> Jde o podmínky obsažené v § 3 a násl. VyvlZ, především musí být dán účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem, veřejný zájem na dosažení tohoto účelu musí převažovat nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného a vlastnické právo smí být omezeno jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění.

<sup>164</sup> Např. provozovatele přenosové soustavy v energetice podle § 24 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon),

<sup>165</sup> Např. podle § 24 odst. 3 písm. f) energetického zákona má provozovatel přenosové soustavy právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním přenosové soustavy.

<sup>166</sup> HANDRLICA, Jakub. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 972 (§ 1268 ObčZ).

obslužné zařízení. Zároveň lze sjednat právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti. Tato oprávnění je nutno výslovně ujednat mezi oprávněným a povinným, jinak by šlo o rozšiřování služebnosti. Ustanovení § 1267 odst. 3 ObčZ ukládá osobě oprávněné ze služebnosti zpřístupnit vlastníku služebného pozemku na vyžádání dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu. Pokud takový rozsah není ujednan, poskytne dokumentaci v rozsahu potřebném k ochraně oprávněných zájmů vlastníka služebného pozemku.

### 2.6.2. OPORA CIZÍ STAVBY

Služebnost opory cizí stavby byla upravena už v obecném zákoníku občanském a řadila se mezi služebnosti domovní. Lze diskutovat o tom, zda dnes nejde o nadbytečný druh služebnosti, který nebude tak běžně využíván, neboť technologie, stavební postupy a materiály dosáhly takového vývoje, že opírat svou stavbu o jinou není téměř potřeba.<sup>167</sup> Obsahem služebnosti je povinnost vlastníka nést tíži cizí stavby z dmi své nemovitosti a právo oprávněného opřít svou stavbu o zdi povinného. Ustanovení § 1269 ObčZ obsahuje speciální pravidlo k obecné úpravě nákladů podle § 1263 ObčZ. Povinný přispěje poměrně na udržování zdi nebo podpěr, z čehož vyplývá, že údržbu provádí osoba oprávněná. Údržbou může být i výměna opěrné zdi, touto změnou však nesmí dojít k rozšíření služebnosti.<sup>168</sup> Obsahem služebnosti není podpora panujícího pozemku, který je v tomto případě nutno odlišit od stavby.

### 2.6.3. SLUŽEBNOST OKAPU

Obecný zákoník občanský upravoval i služebnost okapu jako služebnost domovní. Spočívá v právu vlastníka panujícího pozemku svádět dešťovou vodu ze střechy své stavby, a to pomocí žlabu nebo bez něj, na služební pozemek. Vlastník služebného pozemku pak má povinnost tuto služebnost strpět. V případě, že by tato služebnost nebyla zřízena a vlastník panujícího pozemku by sváděl vodu na sousední pozemek, dopustil by se zakázané přímé imise podle § 1013 ObčZ, popřípadě imise podle § 1019 odst. 1 ObčZ.

Ustanovení § 1270 odst. 1 ObčZ stanoví, že oprávněný ze služebnosti okapu nesmí zvýšit střechu stavby, pokud by tím ztížil služebnost. Ztížením služebnosti můžeme rozumět zvýšení intenzity nebo rychlosti toku a tím pádem zhoršení postavení povinného.<sup>169</sup> Nejde o nic jiného

---

<sup>167</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 149 (§ 1269 ObčZ).

<sup>168</sup> Tamtéž, s. 149-150 (§ 1269 ObčZ).

<sup>169</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 151-152 (§ 1270 ObčZ).

než o konkrétní úpravu obecného zákazu rozšiřování služebnosti. Pokud byl pro výkon služebnosti zřízen svodní žlab, je podle odst. 2 oprávněný povinen udržovat žlab v dobrém stavu. Tím se rozumí zajištění účelu žlabu tak, aby byl služební pozemek zatěžován co nejméně. Povinný by měl oprávněnému umožnit přístup na svůj pozemek v nezbytném rozsahu, aby mohl tuto údržbu vykonat.<sup>170</sup> V případě, že napadne tolik sněhu, že by to mohlo na služebném pozemku způsobit škodu, je oprávněný povinen sníh včas odklidit, tedy ještě před vznikem škody. Z § 1263 ObčZ vyplývá, že náklady na údržbu žlabu nese oprávněný.

#### **2.6.4. PRÁVO NA SVOD DEŠŤOVÉ VODY**

Právo na svod dešťové vody má stejný účel, jako služebnost okapu – svod dešťové vody ze stavby na sousední pozemek. Liší se však v obsahu služebnosti. Oprávněný ze služebnosti má právo získávat vodu ze sousední střechy na svůj pozemek a povinný to musí strpět a umožnit. Ustanovení § 1271 odst. 1 ObčZ přímo používá formulaci „sousední střecha“, což může odkazovat na úpravu sousedských vztahů.<sup>171</sup> Právě zřízení této služebnosti může být řešením sporu mezi sousedy. V návaznosti na § 1263 ObčZ se právo na svod dešťové vody liší od služebnosti okapu také určením osoby, která nese náklady na údržbu a která údržbu přímo vykonává. Vlastník panujícího pozemku tedy podle § 1271 ObčZ hradí sám náklady na zřízení a údržbu zařízení potřebných pro výkon služebnosti.

#### **2.6.5. PRÁVO NA VODU**

Právo na vodu upravené v § 1272 odst. 1 ObčZ v sobě zahrnuje právo brát vodu ze studny, potoka, pramene nebo jiného zdroje vody nacházejícího se na služebném pozemku, a dále právo přístupu na služební pozemek za účelem čerpání vody.<sup>172</sup> Tuto služebnost upravoval už obecný zákoník občanský jako služebnost polní. Od služebnosti brát vodu je třeba odlišit právo odebírat povrchové vody nebo s nimi jinak nakládat pro vlastní potřebu podle § 6 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen „vodní zákon“ nebo „VodZ“). Toto oprávnění (tzv. obecné nakládání s povrchovými vodami) samo o sobě nezakládá právo

---

<sup>170</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 976 (§ 1270 ObčZ).

<sup>171</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Cit. dílo, s. 154 (§ 1271 ObčZ).

<sup>172</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 978 (§ 1272 ObčZ).

vstoupit na cizí pozemek a na rozdíl od služebnosti nenáleží pouze konkrétní osobě ani nezatěžuje konkrétní pozemek.<sup>173</sup>

Pokud si strany nesjednají množství odebírané vody, způsob přístupu k jejímu zdroji nebo jak často je možné vodu odebírat, použije se obecné pravidlo obsažené v § 1264 odst. 1 ObčZ, tedy že míra služebnosti se určí podle potřeby panujícího pozemku. Oprávněný by však měl pozemek zatěžovat co nejméně s ohledem na druhou větu ustanovení § 1258 ObčZ obsahující vyvratitelnou právní domněnku, že rozsah nebo obsah služebnosti je spíše menší než větší. Podle § 1263 ObčZ je oprávněný povinen nést náklady na zachování a opravy služebné věci, v tomto případě vodního zdroje i přístupové cesty. Užívá-li zdroj vody nebo přístupovou cestu i povinný, je povinen na náklady poměrně přispívat. Poměr mezi užíváním služebné věci oprávněným a povinným se pravděpodobně posoudí podle množství odebrané vody.<sup>174</sup>

Ustanovení § 1272 odst. 2 ObčZ upravuje služebnost označovanou jako právo vodovodu. Tato plní služebnost zahrnuje právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí a tomu odpovídající povinnost vlastníka služebného pozemku tuto služebnost snášet. Panujícím pozemkem je pozemek, kterému se vody nedostává, popř. kterému voda přebývá a vlastník pozemku ji potřebuje odvést jinam.<sup>175</sup> Oprávněný může podle daného ustanovení na svůj náklad zřídit a udržovat zařízení potřebná k výkonu služebnosti, v praxi půjde především o různé roury nebo čerpadlo. Pokud se strany na rozsahu a intenzitě služebnosti nedohodnou, rozsah těchto zařízení se řídí potřebou panujícího pozemku, stejně tak množství odváděné vody. Tato služebnost neopravňuje k čerpání vody jiným způsobem než právě vodovodním potrubím a na rozdíl od práva na vodu neobsahuje oprávnění vstoupit na služební pozemek (s výjimkou vstupu za účelem údržby vodního zdroje a vodovodu<sup>176</sup>). Opět platí obecná zásada šetrného výkonu zahrnující povinnost vést vodovod tak, aby byl služební pozemek co nejméně zatěžován a povinnost oprávněného nést náklady na údržbu nejen zařízení, ale i vodního zdroje.<sup>177</sup>

---

<sup>173</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 333. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>174</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 979 (§ 1272).

<sup>175</sup> Tamtéž, s. 979 (§ 1272 ObčZ).

<sup>176</sup> Tamtéž, s. 979 (§ 1272 ObčZ).

<sup>177</sup> Tamtéž, s. 979 (§ 1272).

## 2.6.6. SLUŽEBNOST ROZLIVU

Podle § 1273 odst. 1 ObčZ zakládá služebnost rozlivu vlastníkovu vodního díla umožňujícího řízený rozliv povodně právo rozlévat na služebném pozemku vodu. Ve srovnání s obecným zákoníkem občanským se jedná o novou služebnost, která byla do občanského zákoníku zařazena na návrh Ministerstva zemědělství.<sup>178</sup>

Ustanovení o služebnosti rozlivu navazuje na úpravu území určených k řízenému rozlivu povodní podle vodního zákona, který také blíže definuje pojmy obsažené v tomto ustanovení. Vodním dílem se podle § 55 odst. 1 VodZ rozumí stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo k jiným účelům sledovaným vodním zákonem.<sup>179</sup> Povodně definuje § 64 odst. 1 VodZ jako přechodné výrazné zvýšení hladiny vodních toků nebo jiných povrchových vod, při kterém voda již zaplavuje území mimo koryto vodního toku a může způsobit škody. Území určená k řízenému rozlivu povodní jsou podle § 68 odst. 1 VodZ pozemky nezbytné pro vzdouvání, popřípadě akumulaci povrchových vod veřejně prospěšnými stavbami na ochranu před povodněmi, k nimž bylo omezeno vlastnické právo dohodou nebo postupem podle § 55a VodZ.<sup>180</sup> Vlastníkovi takového území náleží podle § 68 odst. 2 VodZ náhrada za škodu vzniklou řízeným rozlivem povodní na půdě, polních plodinách, lesních porostech a stavbách. Tuto náhradu poskytuje stát zastoupený Ministerstvem zemědělství bez ohledu na to, kdo je vlastníkem vodního díla, které škodu způsobilo. Podle § 68 odst. 3 VodZ náleží náhrada také za finanční újmu vzniklou pozbytím nároku na dotaci, poskytovanou na základě zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, který poškozený pozbyl v souvislosti s řízeným rozlivem povodně.

Služebnost rozlivu zahrnuje podle druhé věty § 1273 odst. 1 ObčZ i právo vlastníka vodního díla mít a udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení.<sup>181</sup> Případné úpravy na vodním díle nebo obslužných zařízeních za účelem zlepšení jejich výkonnosti nebo modernizace však podléhají výslovnému ujednání s vlastníkem služebného pozemku, v opačném případě by mohlo dojít k nedovolenému rozšíření služebnosti. I v případě dovolených úprav by se však

---

<sup>178</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 333. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>179</sup> V praxi půjde především o přehrady, hráze, vodní nádrže a jezy.

<sup>180</sup> Podle tohoto ustanovení lze práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění.

<sup>181</sup> V praxi půjde např. o stavidla, čerpadla a potrubí.

měla respektovat zásada šetrnosti, především by neměla být v důsledku modernizace neočekávaně rozšířena služebnost, a to podstatným způsobem (např. zaplavením větší části služebného pozemku).<sup>182</sup> Vlastník služebného pozemku má podle § 1273 odst. 3 ObčZ za obdobného užití § 1267 odst. 3 ObčZ právo na zpřístupnění dokumentace vodního díla v ujednaném rozsahu, popř. v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.

Na druhé straně se vlastník služebného pozemku podle § 1273 odst. 2 ObčZ zdrží všeho, co by mohlo vést k ohrožení vodního díla a obslužných zařízení. Pokud to strany předem projednají, umožní vlastník služebného pozemku oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu. Dojde-li k náhlému poškození vodního díla a jeho oprava nesnese odkladu, smí osoba oprávněná ze služebnosti vstoupit na služební pozemek podle § 1273 odst. 3 ObčZ za obdobného použití ustanovení § 1268 ObčZ i bez předchozího projednání. Tuto skutečnost však vlastníkovi služebného pozemku neprodleně oznámí, místo oprav označí a zabezpečí a po skončení prací uvede na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou opravami.

### **2.6.7. SLUŽEBNOST STEZKY, PRŮHONU A CESTY**

Společným znakem služebností stezky, průhonu a cesty je, že jejich účelem je umožnit vlastníkovi panujícího pozemku dostat se na svůj pozemek přes pozemek služební. V českém právním řádu nejde o žádnou novinku, už obecný zákoník občanský tyto služebnosti řadil mezi služebnosti polní. Jde o velmi podobné instituty s dílčími odlišnostmi v obsahu a intenzitě práv a povinností, a ustanovení o konkrétních služebnostech se dají analogicky použít na dvě zbývající služebnosti.<sup>183</sup> Tak tomu bude např. v případě úpravy nákladů na údržbu služebné věci. V souladu s obecnou úpravou obsaženou v ustanovení § 1263 ObčZ hradí podle § 1276 odst. 3 ObčZ náklady na udržování komunikace, přes kterou služebnost vede, včetně lávek a mostů, osoba oprávněná ze služebnosti. Pokud je takových osob více, přispívají na údržbu poměrně. Vlastník služebného pozemku přispívá jen v případě, že zařízení sloužící k výkonu služebnosti užívá také. V případě, že se více přispívajících osob nedohodne na poměru, v jakém budou hradit náklady, bude ho potřeba určit podle míry a intenzity užívání služebnosti jednotlivými osobami.<sup>184</sup>

---

<sup>182</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 981 (§ 1273 ObčZ).

<sup>183</sup> Tamtéž, s. 986 (§ 1276).

<sup>184</sup> Tamtéž, s. 986-987 (§ 1276 ObčZ).



Podle § 1277 ObčZ musí být plocha pro výkon služebnosti stezky, cesty nebo průhonu přiměřená potřebě a místu. S tím souvisí zásada šetrného výkonu služebnosti: oprávněný musí služebnost vykonávat šetrně, tedy služební pozemek co nejméně zatěžovat, např. nadměrným hlukem, nebo nepřiměřenou jízdou po zatížené komunikaci. Pokud služebnost vede pouze přes určitou část služebního pozemku (např. přes polní cestu) a má být zapsána do katastru nemovitostí, musí podle § 7 odst. 3 KatZ být s vkladovou listinou spojen geometrický plán vymezující tuto část služebního pozemku.

Druhá věta ustanovení § 1277 ObčZ stanoví, že pokud se stezka, cesta nebo průhon stannou působením náhody neschůdnými<sup>185</sup>, může se oprávněný ze služebnosti domáhat toho, aby byla vymezena náhradní cesta, kterou bude moci užívat, než bude zatížená věc uvedena v předešlý stav. Dané ustanovení míří pouze na umožnění výkonu služebnosti na pozemku povinného, a nelze z něj vyvodit povinnost zajistit oprávněnému cestu přes cizí pozemek pronájmem tohoto pozemku nebo podobným právním jednáním.<sup>186</sup> K uvedení v předešlý stav je povinen ten, kdo má cestu podle § 1276 odst. 3 ObčZ udržovat, tedy zpravidla oprávněná osoba. V takovém případě má oprávněný nárok užívat náhradní cestu pouze po dobu potřebnou k opravě původní cesty.<sup>187</sup> Pokud má však opravu zajistit vlastník služebního pozemku (tedy zejména pokud cestu také užívá nebo se tak strany dohodnou), má oprávněný nárok na užívání náhradní cesty až do doby, než bude schůdnost původní cesty umožněna.

Co se týče konkrétních služebností, služebnost stezky zakládá podle § 1274 odst. 1 ObčZ právo chodit po stezce nebo se po ní dopravovat lidskou silou a dále právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní. Dopravováním se lidskou silou je myšleno i ježdění přes pozemek na lyžích, koloběžce apod. nebo se nechat nosit na nosítkách.<sup>188</sup> Ustanovení § 1274 odst. 2 ObčZ výslovně stanovuje, že služebnost nezahrnuje právo vjíždět na pozemek na zvířatech a zřejmě ani na dopravních prostředcích zvířaty tažených. Z prvorepublikové judikatury dokonce vychází, že kolo lze po stezce pouze vodit, nikoliv však na něm jezdit.<sup>189</sup> Dané ustanovení dále zakazuje vláčení břemen přes služební pozemek. Tím se rozumí tažení či tlačení rozměrných předmětů, které mohou stezku poškodit. Tento zákaz se nevztahuje na

---

<sup>185</sup> Může jít o podemletí cesty povodní, zavalení sesuvem půdy apod.

<sup>186</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 990 (§ 1277 ObčZ).

<sup>187</sup> To vychází z § 6 odst. 2 ObčZ, podle kterého nesmí nikdo těžit z protiprávního stavu, nad kterým má kontrolu.

<sup>188</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 982 (§ 1274 ObčZ).

<sup>189</sup> Rozhodnutí nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 3. října 1931, sp. zn. R I 613/31.

běžná zavazadla, kočárky a podobné věci menší velikosti, jejichž vláčením nedochází k podstatnému rozšiřování služebnosti.<sup>190</sup> Jinými osobami oprávněnými k užívání služebnosti stezky se rozumí především rodinní příslušníci oprávněného ze služebnosti, jeho návštěvy, nájemci a v případě, že je oprávněný podnikatelem, tak i jeho zaměstnanci, dodavatelé nebo zákazníci.<sup>191</sup> Oprávněný s povinným si mohou rozsah služebnosti sami sjednat, v opačném případě platí podle § 1264 ObčZ potřeba panujícího pozemku v době zřízení služebnosti.

Služebnost průhonu zakládá podle § 1275 odst. 1 ObčZ právo hnát zvířata přes služební pozemek a právo projíždět přes pozemek jinými než motorovými vozidly. Za použití argumentu *a maiori ad minus* lze dovodit, že služebnost zahrnuje i práva obsažená v právu stezky za předpokladu, že souvisí s účelem služebnosti (např. chůze přes pozemek za účelem hnaní zvířat).<sup>192</sup> Z účelu služebnosti lze dovodit, že hnanými zvířaty se rozumí především hospodářská zvířata jako dobytek. Ze spojení „právo hnát dobytek“ také vyplývá, že služebnost nezakládá právo volného přechodu zvířat, nýbrž průchod pod dozorem honce nebo ovčáckého psa.<sup>193</sup> Se služebností je spojeno i právo jezdit po zatížené komunikaci jinými než motorovými vozidly bez ohledu na to, zda jsou poháněny lidskou silou, nebo silou zvířecí.<sup>194</sup> Podle důvodové zprávy lze přes služební pozemek jezdit i na zvířatech.<sup>195</sup> Stejně jako u služebnosti stezky, i v případě služebnosti průhonu jsou k jejímu výkonu oprávněni i členové domácnosti oprávněného a jeho zaměstnanci. Vzhledem k účelu služebnosti si lze představit její užívání členy zemědělského družstva.<sup>196</sup>

Pokud je služebným pozemkem pozemek určený k plnění funkcí lesa, je podle § 1275 odst. 2 ObčZ zakázáno zřídit k takovému pozemku služebnost průhonu dobytka. Pozemek určený k plnění funkcí lesa definuje § 3 odst. 1 LesZ, podle kterého jde o pozemek s lesními porosty, ale i některé pozemky související. Tento zákaz je tedy širší než zákaz průhonu dobytka lesními porosty stanovený ustanovením § 20 odst. 1 písm. n) LesZ, neboť se týká i zpevněných lesních cest a dalších pozemků. Zřízení služebnosti odporující tomuto zakazu by mělo za následek absolutní neplatnost tohoto právního jednání podle § 588 ObčZ pro rozpor se zákonem

---

<sup>190</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 982 (§ 1274 ObčZ).

<sup>191</sup> Tamtéž, s. 982 (§ 1274).

<sup>192</sup> Tamtéž, s. 984 (§ 1275).

<sup>193</sup> Tamtéž, s. 984 (§ 1275).

<sup>194</sup> V prvním případě půjde např. o jízdu na kole, v tom druhém např. o jízdu na povozu.

<sup>195</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 333. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>196</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 984 (§ 1275 ObčZ).

a zjevné narušení veřejného pořádku vyplývajícího z veřejného zájmu na ochraně lesů. V případě, že bude služební pozemek prohlášen rozhodnutím orgánu veřejné moci za pozemek určený k plnění funkcí lesa, služebnost zanikne *ex lege* podle druhé věty ustanovení § 1275 odst. 2 ObčZ.

Oprávněný ze služebnosti cesty má podle § 1276 odst. 1 ObčZ právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoli vozidly. Kromě jízdy na vozidlech tažených zvířaty nebo jízdy na zvířatech tedy zahrnuje i jízdu motorovými vozidly. Oprávněný má logicky právo přes služební pozemek chodit nebo tahat motorová vozidla, pokud tím cestu neznečišťuje.<sup>197</sup> Podle § 1276 odst. 2 ObčZ nezahrnuje služebnost právo průhonu, tedy právo hnát přes pozemek zvířata. Důvod pro zařazení tohoto ustanovení lze spatřit v tom, že pro průhon zvířat je zapotřebí širší plochy než pro průjezd vozidlem, zvířata navíc mohou způsobit větší rušení vlastníka služebného pozemku.<sup>198</sup> Shodně se služebností stezky lze dovodit, že služebnost nezahrnuje ani právo vláčet po cestě rozměrná břemena. Lze se domnívat, že je výkon služebnosti opět rozšířen na další osoby, které své právo odvozují od oprávněného ze služebnosti. V souladu s § 1264 ObčZ by o míře služebnosti měla rozhodovat potřeba panujícího pozemku v době zřízení služebnosti, v opačném případě by na panující pozemek nemohly po cestě jezdit návštěvy, zákazníci a další osoby.<sup>199</sup>

### 2.6.8. PRÁVO PASTVY

Právo pastvy, které upravoval už obecný zákoník občanský jako služebnost polní, zahrnuje právo pást hospodářská zvířata na služebném pozemku, v souladu s § 1258 ObčZ<sup>200</sup> ale také určitě zahrnuje např. právo hnát zvířata na pastvu a shánět je z pastvy zpět, nebo vstupovat na služební pozemek za účelem ošetření zvířat. Ustanovení § 1282 odst. 1 ObčZ naopak stanoví, že právo pastvy nezahrnuje jiné užívání (např. jízdu přes pozemek nebo sekání trávy na něm). Podle tohoto ustanovení zřízení služebnosti pastvy zpravidla nevylučuje vlastníka služebného pozemku ze spolupastvy na pozemku. Lze se také domnívat, že služebnost pastvy může být zřízena pro několik oprávněných, pozdější práva však podle § 1266 ObčZ nesmí být na újmu těm starším.

---

<sup>197</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 985-986 (§ 1276 ObčZ).

<sup>198</sup> Např. hlukem, znečištěním pozemku nebo zápachem.

<sup>199</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 986 (§ 1276 ObčZ).

<sup>200</sup> Podle tohoto ustanovení zahrnuje služebnost vše, co je nutné k jejímu výkonu.

Ujednání si konkrétního obsahu a rozsahu služebnosti je na povinném a oprávněném, pokud však nedojde k dohodě, chrání se podle § 1278 ObčZ pokojná desetiletá držba. To znamená, že se v případě absence dohody mezi stranami služebnosti posuzují obsah a rozsah služebnosti podle stavu trvajících deset let od nabytí služebnosti. Pokud se vyskytnou pochybnosti o trvání pokojného desetiletého stavu služebnosti, použijí se ustanovení § 1279 až 1282 ObčZ.

Podle § 1279 ObčZ se právo pastvy vztahuje na všechny druhy hospodářských zvířat s výjimkou prasat a drůbeže. Z důvodu ochrany služebného pozemku a zvířat jeho vlastníka jsou z pastvy vyloučena i zvířata nadměrně znečištěná, nemocná nebo cizí. Mění-li se během desetileté držby služebnosti počet paseného dobytka, určí se podle § 1280 odst. 1 ObčZ průměrem jeho počtu za první tři léta pastvy. V souladu s ustanovením § 1264 ObčZ, podle kterého se míra služebností určuje podle potřeby panujícího pozemku v době zřízení služebnosti, se počet dobytka určí podle průměrného součtu dobytka v prvních třech letech od nabytí služebnosti.<sup>201</sup> Pokud počet zvířat nelze určit ani tímto způsobem, stanoví se podle zásad slušnosti přiměřeně k rozsahu<sup>202</sup> a jakosti pastvy<sup>203</sup>. Z důvodu ochrany služebného pozemku před nadměrným užíváním zakazuje dané ustanovení pást na služebném pozemku více dobytka, než kolik ho může přezimovat s pící dodanou panujícím pozemkem. Doba pastvy se podle § 1281 ObčZ řídí místní zvyklostí, řádné hospodaření na pozemku se však pasením nesmí omezit nebo ztížit.<sup>204</sup> Doba pastvy znamená roční období, ve kterém smí vlastník panujícího pozemku hnát zvířata na pastvu a zároveň dobu, během které se zvířata mohou na pozemku pást.<sup>205</sup> Místními zvyklostmi je zde pravděpodobně myšleno zohlednění konkrétních klimatických podmínek v místě výkonu služebnosti.

Ustanovení § 1279 odst. 2 ObčZ stanovuje zákaz zřízení služebnosti pastvy dobytka na pozemku s lesními porosty. Toto ustanovení by se podle znění § 1278 ObčZ mělo použít pouze při pochybnostech o obsahu a rozsahu služebnosti, z jeho povahy však vyplývá jeho kogentnost.<sup>206</sup> Pastvu dobytka zakazuje i lesní zákon v ustanovení § 20 odst. 1 písm. n), ze kterého však za použití jazykového výkladu vyplývá, že se vztahuje na lesy. Lesem se podle § 2 písm. a) LesZ rozumí lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa, jde

---

<sup>201</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 994 (§ 1276 ObčZ).

<sup>202</sup> Rozsahem se myslí velikost služebného pozemku a také doba pastvy.

<sup>203</sup> Jakostí pastvy se rozumí především druhy rostlin rostoucích na služebném pozemku.

<sup>204</sup> Příkladem může být pasení dobytka v ovocném sadu, v takovém případě nesmí výkon služebnosti omezovat sklizeň plodů ze stromů.

<sup>205</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 995 (§ 1281 ObčZ).

<sup>206</sup> Tamtéž, s. 993 (§ 1279 ObčZ).

tedy o širší zákaz dopadající např. i na zpevněné lesní cesty. Neplatné bude tedy podle § 580 odst. 1 ObčZ jakékoliv právní jednání, které bude zřizovat služebnost pastvy dobytka v lese. K neplatnosti takového právního jednání by soud podle § 588 ObčZ přihlédl i bez návrhu, neboť by odporovalo zákonu a zjevně narušovalo veřejný pořádek (spočívající ve veřejném zájmu na ochraně lesů).

Ustanovení § 1282 odst. 2 ObčZ stanoví, že pokud hrozí škoda, musí být dobytek hlídán. Škodou může být ohrožen služebný pozemek, na něm umístěné zařízení, nebo i sousední pozemky ve vlastnictví třetích osob. Povinnost hlídat dobytek na vlastní náklad a vybrat způsob jeho hlídání má oprávněný ze služebnosti. V případě porušení této povinnosti vznikne oprávněnému povinnost nahradit škodu podle § 2913 ObčZ,<sup>207</sup> popř. podle § 1014 odst. 2 ObčZ,<sup>208</sup> způsobí-li škodu na sousedním pozemku.

---

<sup>207</sup> Podle tohoto ustanovení je oprávněný povinen v případě porušení povinnosti ze smlouvy nahradit škodu z toho vzniklou vlastníkovu služebného pozemku.

<sup>208</sup> Vlastník pozemku má v případě, že zvíře, které se ocitlo na jeho pozemku, právo na náhradu způsobené škody.

### 3. ZÁPIS POZEMKOVÝCH SLUŽEBNOSTÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Občanský zákoník předpokládá v ustanovení § 1262 odst. 1, že služebnosti zřizované nebo vznikající k věcem zapsaným ve veřejném seznamu vznikají až zápisem do takového seznamu. Veřejným seznamem se myslí veřejnosti přístupná evidence věcí.<sup>209</sup> Veřejným seznamem je v tomto smyslu zejména katastr nemovitostí, ve kterém se podle § 3 odst. 1 písm. a) KatZ evidují pozemky v podobě parcel.<sup>210</sup> Z výše uvedeného tedy vyplývá, že pro vznik pozemkové služebnosti, bez ohledu na právní důvod vzniku, je potřeba její zápis do katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí je definován § 1 odst. 1 KatZ jako veřejný seznam obsahující soubor údajů o nemovitých věcech v něm evidovaných. Kromě pozemků se v něm podle § 3 odst. 1 písm. b) až g) evidují budovy s výjimkou drobných staveb, jednotky vymezené občanským zákoníkem, jednotky vymezené podle zrušeného zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), právo stavby a nemovitosti, o kterých to stanoví jiný právní předpis.<sup>211</sup>

Katastrální zákon definuje pozemek v ustanovení § 2 písm. a) jako část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní jednotky, hranicí katastrálního území,<sup>212</sup> hranicí vlastnickou nebo jinou hranicí jmenovanou v daném ustanovení. Pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě<sup>213</sup> a označen parcelním číslem, označuje ustanovení § 2 písm. b) KatZ jako parcelu, a v následujících písm. c) a d) dělí parcely na

<sup>209</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 253. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

<sup>210</sup> Parcelou se podle § 2 písm. b) rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

<sup>211</sup> Takovými nemovitostmi jsou přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem podle § 20 odst. 1 VodZ.

<sup>212</sup> Katastrální území definuje § 2 písm. h) KatZ jako technickou jednotku, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.

<sup>213</sup> Katastrální mapou se podle § 2 písm. i) KatZ rozumí polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu.

stavební (tedy pozemky s evidovaným druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří) a pozemkové (tedy pozemky, které nejsou stavební parcelou). O pozemcích se v katastru nemovitostí mimo jiné<sup>214</sup> evidují podle § 3 odst. 3 KatZ údaje o právech k nim.

### **3.1. ZÁSADY VEDENÍ PRÁVNÍCH VZTAHŮ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

Zápis práv do katastru nemovitostí, ale i přímo vedení katastru se řídí několika významnými obecnými pravidly, která spolu úzce souvisí a doplňují se. Jde o zásadu materiální publicity, zásadu formální publicity, zásadu intabulační, zásadu priority, zásadu dispoziční a zásadu legality. Tyto zásady nemají ucelenou úpravu a je nutné je hledat jak v občanském zákoníku, tak v katastrálním zákonu.

#### **3.1.1. ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY**

Zásada materiální publicity je vyjádřena v ustanovení § 984 odst. 1 ObčZ, které stanoví, že pokud není stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se přitom u věcných práv evidovaných v katastru nemovitostí posuzuje k době podání návrhu na zápis práva. Dané ustanovení chrání nabyvatele práva, který jedná v důvěře v údaj zapsaný v katastru nemovitostí a za splnění určitých podmínek může nabýt právo od osoby, která ve skutečnosti vlastníkem není. K tzv. nabytí od nevlastníka dojde, pokud existuje rozpor mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem, k nabytí práva došlo na základě úplatného právního jednání, právo bylo nabyto v dobré víře a od osoby zapsané v katastru nemovitostí. Ustanovení § 984 odst. 2 stanoví výjimky z tohoto pravidla, tedy práva, která od nevlastníka nabýt nelze. Pro tuto práci jsou z nich relevantní věcná práva vznikající ze zákona.<sup>215</sup>

Nesouladu stavu zapsaného v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem se lze bránit pomocí § 986 ObčZ tzv. poznámkou spornosti zápisu. Podle odst. 1 daného ustanovení se může ten, kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo

---

<sup>214</sup> Podle § 10 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí se o pozemku eviduje např. příslušnost do katastrálního území, číslo listu vlastnictví nebo parcelní číslo.

<sup>215</sup> Viz kapitolu 2.2.4 této práce věnující se nabytí služebností ze zákona.

ve veřejném seznamu poznamenáno. Své právo k nemovitosti musí uplatnit u soudu a tuto skutečnost musí doložit katastrálnímu úřadu<sup>216</sup> do dvou měsíců od doručení žádosti o zápis poznámky spornosti zápisu, v opačném případě katastrální úřad poznámku vymaže. Ustanovení § 986 odst. 2 ObčZ stanoví jednoměsíční subjektivní lhůtu k podání žádosti o poznamenání spornosti zápisu. Po uplynutí této lhůty už poznámka nepůsobí vůči všem, ale pouze vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž by byl v dobré víře. Následující ustanovení § 986 odst. 3 ObčZ stanoví tříletou lhůtu k uplatnění poznámky spornosti zápisu pro případ, že dotčená osoba nebyla o zápisu cizího práva řádně vyrozuměna. Pokud je poznámka spornosti zápisu zapsána v katastru nemovitostí, narušuje její zveřejnění dobrou víru ve správnost stavu zapsaného v katastru nemovitostí případných nabyvatelů práva. V případě, že soud vyhoví žalobě, kterou dotčená osoba uplatnila své právo k nemovitosti, vymaže katastrální úřad veškeré zápisy, k nimž byla poznámka spornosti zápisu poznamenána.<sup>217</sup>

### 3.1.2. ZÁSADA FORMÁLNÍ PUBLICITY

Předpokladem pro materiální publicitu katastru nemovitostí je publicita formální. Základem pro tuto zásadu je ustanovení § 52 odst. 1 KatZ, podle kterého má každý právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin.<sup>218</sup> Důsledek zásady formální publicity je upraven v ustanovení § 980 odst. 1 ObčZ, podle kterého nikoho neomlouvá neznalost údaje o právu k věci zapsaného ve veřejném seznamu. Jelikož se tedy s údaji zapsanými v katastru nemovitostí může každý seznámit, nelze se dovolávat jejich neznalosti. Právo nahlížet do katastru sice může být omezeno nutností prokázání totožnosti nebo zaplacení poplatku, nejde však o takové omezení, že by veřejnost katastru mohla být zpochybněna.<sup>219</sup> Ustanovení § 980 odst. obsahuje dvě vyvratitelné domněnky týkající se správnosti zápisů do veřejného seznamu. Podle té první se má za to, že právo k věci, které bylo zapsáno do veřejného seznamu, bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Podle té druhé se má za to, že právo k věci, které bylo vymazáno z veřejného seznamu, neexistuje.

---

<sup>216</sup> Katastrální úřady jsou správní orgány vykonávající státní správu katastru na území daného kraje a další záležitosti podle § 5 odst. 1 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

<sup>217</sup> BLÁHOVÁ, Iveta. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Cit. dílo, s. 207.

<sup>218</sup> Podmínky pro poskytování údajů z katastru nemovitostí upravuje vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

<sup>219</sup> VRZALOVÁ, Lenka. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Cit. dílo, s. 11 (§ 980 ObčZ).



### 3.1.3. ZÁSADA INTABULAČNÍ

Podstatou intabulační zásady je dvoufázovost nabytí věcného práva k nemovitosti. Kromě zákonem stanoveného titulu nabytí práva je nutné provést zápis práva v katastru nemovitostí.<sup>220</sup> V současné době se intabulační zásada uplatňuje pouze u věcných práv zřizovaných na základě právního jednání.<sup>221</sup> V případě služebností je zásada vyjádřena v ustanovení § 1262 odst. 1 ObčZ, podle kterého vzniká služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, která se zřizuje právním jednáním, až zápisem do takového seznamu. Jde o výjimku oproti jiným věcným právům, která zápisem do katastru nemovitostí vznikají pouze v případě nabytí na základě smlouvy.<sup>222</sup> Pokud však služebnost vzniká na základě jiné právní skutečnosti,<sup>223</sup> zapíše se do veřejného seznamu i v takovém případě.

### 3.1.4. ZÁSADA PRIORITY

Zásada priority vyjadřuje pořadí, v jakém jsou zápisy práv do katastru nemovitostí prováděny. Pořadí zápisu práv se podle § 9 odst. 2 KatZ řídí okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Přiměřeně se použije § 145 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „SŘ“).<sup>224</sup> Podle odst. 2 tohoto ustanovení se řízení vede o žádosti nebo žádostech s nejlepším pořadím. Řízení o ostatních žádostech katastrální úřad usnesením přerušuje do doby, než rozhodnutí o ní nebo o nich nabude právní moci. Se zásadou priority souvisí institut plomby upravený v ustanovení § 9 odst. 1 KatZ. Toto ustanovení stanovuje, že pokud katastrálnímu úřadu dojde návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou. Určení pořadí zápisů do katastru je důležité, zejména přihlídneme-li ke skutečnosti, že podle § 10 KatZ nastávají právní účinky zápisu k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

### 3.1.5. ZÁSADA DISPOZIČNÍ

Podle § 14 odst. 1 KatZ může být vkladové řízení u katastrálního úřadu zahájeno pouze na návrh obsahující stanovené náležitosti podaný na stanoveném formuláři. Tímto návrhem je

<sup>220</sup> BLÁHOVÁ, Iveta. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Cit. dílo, s. 201.

<sup>221</sup> Tedy smlouvou, prohlášením o vzniku vlastnické služebnosti nebo odkazem.

<sup>222</sup> FRANKOVÁ, Martina. In FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva.* Cit. dílo, s. 179.

<sup>223</sup> Ze zákona, rozhodnutím orgánu veřejné moci, vydržením nebo závětí. Závěť je sice právním jednáním, služebnost se v takovém případě však nabyvá až právní mocí rozhodnutí o pozůstalosti.

<sup>224</sup> „Stanoví-li zákon, že pro vedení řízení má význam předstih žádosti, vyznačí správní orgán časový údaj o jejím doručení též s uvedením hodiny a minuty doručení. Jestliže bylo více žádostí doručeno současně, rozhoduje údaj o tom, kdy byla poštovní zásilka obsahující žádost podána. V pochybnostech mají přednost žádosti předané správnímu orgánu osobně. Nelze-li předstih žádosti určit, určí se losem; o tom se sepíše protokol.“

katastrální úřad plně vázán a účastníci řízení mohou disponovat s řízením i jeho předmětem.<sup>225</sup> Částečnou výjimku z této zásady obsahuje ustanovení § 14 odst. 2 KatZ, podle kterého je vkladové řízení zahájeno i v případě, kdy příslušnému katastrálnímu úřadu dojde od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. V tomto případě vede katastrální úřad vkladové řízení z úřední moci.<sup>226</sup>

### 3.1.6. ZÁSADA LEGALITY

Zásada legality souvisí s přezkumnou činností katastrálního úřadu, který ve vkladovém řízení zkoumá soulad předložených listin s platnými právními předpisy. Obsah přezkumu se liší u soukromých a veřejných listin.<sup>227</sup> Podle § 17 odst. 1 písm. a) až g) KatZ zkoumá katastrální úřad u soukromých listin, zda splňují náležitosti listiny pro zápis do katastru, zda jejich obsah odůvodňuje navrhovaný vklad nebo např. zda je právní jednání učiněno v předepsané formě. Odst. 2 daného ustanovení stanoví v písm. a) až c) mnohem užší rozsah přezkumu veřejných listin. U veřejných listin se zkoumá, pouze zda splňují náležitosti listiny pro zápis do katastru, zda jejich obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Je-li veřejnou listinou listina o právním jednání (tedy notářský zápis), zkoumá podle § 17 odst. 3 KatZ katastrální úřad kromě výše uvedeného, také zda k době podání návrhu na vklad nebyl v katastru zápis, ze kterého vyplývá, že k době podání návrhu na vklad je účastník vkladového řízení omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání. Pokud je veřejnou listinou rozhodnutí soudu, zkoumá podle § 17 odst. 4 KatZ katastrální úřad, pouze zda rozhodnutí splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí a zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno.

### 3.2. ZÁPIS PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Zápisy týkající se práv k nemovitostem se do katastru podle § 6 KatZ provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vkladem se podle § 11 odst. 1 KatZ zapisuje vždy vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence vlastnického práva, práva stavby, věcného břemene, zástavního práva a dalších věcných práv, práv ujednaných jako věcná práva, nájmu a pachtu. Podle § 11 odst. 2 KatZ se vkladem do katastru nemovitostí zapisuje také rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.<sup>228</sup> Záznamem se do katastru

---

<sup>225</sup> BLÁHOVÁ, Iveta. In DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Cit. dílo, s. 202-203.

<sup>226</sup> Tamtéž, s. 203.

<sup>227</sup> Veřejnou listinou se podle § 567 ObčZ rozumí listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon. Soukromé jsou všechny ostatní listiny.

<sup>228</sup> Výčet uvedených práv je taxativní.

nemovitostí zapisují práva odvozená od vlastnického práva uvedená v § 19 KatZ.<sup>229</sup> Poznámky se zapisují k nemovitostem nebo k osobám.<sup>230</sup> Speciálním případem je poznámka spornosti podle § 24 KatZ.<sup>231</sup>

Základem pro zápis práva do katastru nemovitostí je podle § 7 odst. 1 KatZ písemnost v listinné nebo elektronické podobě. Písemnost v listinné podobě musí být originálem nebo úředně ověřenou kopií.<sup>232</sup> V případě, že se zapisované právo týká pouze části pozemku evidovaného v katastru,<sup>233</sup> musí podle § 7 odst. 3 KatZ být s touto listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Tento geometrický plán se považuje za součást listiny. Je-li zápis práva do katastru nemovitostí navrhován na základě soukromé listiny,<sup>234</sup> musí podle § 7 odst. 2 KatZ být podpisy na takové listině úředně ověřeny, popř. musí osoba, která zápis navrhuje, prokázat do 30 dní od podání návrhu na zápis práva jejich pravost. V opačném případě katastrální úřad danou listinu vrátí a zápis neprovede a případné řízení zastaví.

Nemovitosti dotčené zápisem práva uvedené v listinách určených pro zápis do katastru musí být řádně označeny podle § 8 KatZ. Toto ustanovení zaručuje splnění požadavku na určitost právních jednání a vztahuje se na všechny zápisy práv do katastru nemovitostí.<sup>235</sup> Konkrétně pozemky se podle § 8 písm. a) KatZ označují parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží a popř. údajem o skutečnosti, že jde o stavební parcelu.<sup>236</sup> Pozemky evidované ve zjednodušené evidenci se podle § 8 písm. b) KatZ označují parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, o jakou evidenci se jedná, názvem katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území.

---

<sup>229</sup> Např. příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu nebo správa nemovitostí ve vlastnictví státu.

<sup>230</sup> K nemovitostem se podle § 23 KatZ zapisuje např. poznámka o usnesení o nařízení předběžného opatření nebo o zákazu nakládat s nemovitostí. K osobám se podle § 25 KatZ zapisuje např. poznámka o vyrozměnění o nařízení exekuce.

<sup>231</sup> Poznámka spornosti se k nemovitosti запиše, pokud není stav zapsaný v katastru nemovitostí v souladu se skutečným právním stavem, pokud někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného nebo pokud se někdo domáhá určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené.

<sup>232</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, s. 63.

<sup>233</sup> Například právo cesty se zřizuje pouze k cestě vedoucí přes pozemek.

<sup>234</sup> Tedy takové listiny, která není veřejnou listinou podle § 567 ObčZ: listinou vydanou orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listinou, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon.

<sup>235</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. Cit. dílo, s. 63.

<sup>236</sup> Stavební parcelou může pozemek být pouze v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách. Taková parcela se značí zkratkou „St.“ uvedenou před parcelním číslem.

### 3.2.1. VKLAD SLUŽEBNOSTI DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Služebnost se jakožto věcné břemeno zapisuje do katastru nemovitostí vkladem podle § 11 odst. 1 písm. c) KatZ. Podkladem pro vklad musí být tzv. vkladová listina odůvodňující vznik daného práva, která je podle § 15 odst. 1 písm. a) KatZ obligatorní přílohou návrhu na vklad. Ve většině případů půjde o smlouvy o vzniku služebnosti, vklad lze ale provést i na základě např. pořízení pro případ smrti nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci. Specifický je vznik vlastnické služebnosti podle § 1257 odst. 2 ObčZ<sup>237</sup> na základě jednostranného prohlášení vlastníka pozemků. Výše uvedené lze použít i na výmaz služebnosti z katastru nemovitostí. I v takovém případě musí být k návrhu připojena listina odůvodňující výmaz práva. Zvláštní úprava se vztahuje na výmaz služebnosti sjednané na určitou dobu. Taková služebnost se podle § 70 odst. 3 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále „katastrální vyhláška“ či „KatV“) vymaže na základě prohlášení vlastníka nemovitosti, že právo zapsané v katastru zaniklo uplynutím času.

Aby byl vklad práva povolen, musí smlouva o zřízení služebnosti splňovat určité náležitosti. V první řadě musí smlouva obsahovat jednoznačný projev vůle povinného zatížit svou nemovitost a zároveň projev vůle oprávněného, že toto právo přijímá. V případě pozemkových služebností musí být ze smlouvy zřejmé, že se o takovou služebnost jedná, tedy že je zřizována k pozemku a že s převodem vlastnického práva k pozemku nezaniká.<sup>238</sup> Pozemek musí být označen v souladu s § 8 písm. a) nebo b).<sup>239</sup> Pokud se služebnost zřizuje pouze k části pozemku, musí smlouva obsahovat geometrický plán vymezující zatíženou část.<sup>240</sup> Lze doporučit, aby si povinný a oprávněný ze služebnosti podrobně vymezili svá práva a povinnosti, aby tím předešli budoucím sporům nebo vyloučili použití potenciálně nevýhodných ustanovení zákona. Současně je vhodné upozornit na platnou judikaturu, podle které jsou formulace jako „v rozsahu, v jakém užívali doposud“ apod. neurčité, a tím pádem zdánlivé podle § 553 odst. 1 ObčZ.<sup>241</sup> Obdobná ujednání byla v minulosti dokonce důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad.<sup>242</sup>

<sup>237</sup> „Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.“

<sup>238</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. Cit. dílo, s. 106.

<sup>239</sup> Pozemek musí být označen parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží a příp. údajem, že se jedná o stavební parcelu. Pozemek evidovaný ve zjednodušené evidenci musí být označen parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, o jakou evidenci se jedná, názvem katastrálního území a případně i názvem původního katastrálního území.

<sup>240</sup> § 7 odst. 3 KatZ.

<sup>241</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. dubna 2012, sp. zn. 22 Cdo 226/2012.

<sup>242</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. Cit. dílo, s. 107.

Pozemkové služebnosti se jako ostatní věcná břemena zapisují do části C listu vlastnictví<sup>243</sup> jako omezení vlastnického práva. Podle § 16 odst. 1 KatV se uvádí obsah práva s jeho stručným popisem (např. „Právo chůze po části pozemku.“), údaje o zatížené nemovitosti včetně údajů o případném geometrickém plánu, kterým byl vymezen rozsah služebnosti, údaje o panující nemovitosti a případně poslední den doby, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno. V souladu s ustanovením § 16 odst. 2 se služebnost eviduje jak u nemovitosti panující, tak u nemovitosti zatížené. U služebnosti panující se zápis služebnosti promítne do části B1 listu vlastnictví obsahujícího jiná práva. V případě, že je v katastru evidován pouze jeden dotčený pozemek, zapíše se podle § 16 odst. 4 a 5 KatV služebnost jen na list vlastnictví s tímto pozemkem.

### 3.2.2. ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU SLUŽEBNOSTI

Řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí se podle § 44 odst. 1 SŘ zahajuje dnem, kdy návrh na vklad došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Příslušný je katastrální úřad, v jehož územním obvodu se nachází dotčená nemovitost. V případě, že je návrh podán u nepříslušného katastrálního úřadu, postoupí ho tento úřad podle § 12 SŘ příslušnému katastrálnímu úřadu. Vhodné je podat návrh i u příslušného katastrálního pracoviště, v opačném případě dojde k jeho předání příslušnému katastrálnímu pracovišti.<sup>244</sup>

Návrh na zahájení vkladového řízení se podává na stanoveném formuláři v listinné podobě uvedené v příloze vyhlášky č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Formulář může také být vytvořen v interaktivní aplikaci dostupné na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.<sup>245</sup> V obou případech musí podle § 14 odst. 1 KatZ návrh na zahájení řízení obsahovat označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, označení účastníků vkladového řízení,<sup>246</sup> označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána nebo vymazána a podpis navrhovatele. Za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu je potřeba zaplatit poplatek ve výši 1000

<sup>243</sup> List vlastnictví definuje § 23 odst. 1 KatV jako evidenční jednotku, která se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví. Zjednodušeně jde tedy o seznam nemovitostí určitého vlastníka nacházejících se v daném katastrálním území.

<sup>244</sup> Čl. 12 Spisového řádu katastrálního úřadu, s. 13-14. Dostupné online na: [https://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/KU-S-JR-OR/180491322\\_spisovy\\_rad\\_KU.aspx](https://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/KU-S-JR-OR/180491322_spisovy_rad_KU.aspx). Datum přístupu: 15. srpna 2019.

<sup>245</sup> Aplikace je dostupná na adrese <https://nv.cuzk.cz/>.

<sup>246</sup> Fyzické osoby musí být označeny jménem, popřípadě jmény, a příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo u cizozemců adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a jsou-li navrhovateli, též číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává. Právnícké osoby musí být označeny názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je jim přiděleno.

Kč.<sup>247</sup> Ustanovení § 14 odst. 2 KatZ stanoví, že se řízení zahájí i bez návrhu v případě, kdy příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. Přílohou návrhu bude podle § 15 odst. 1 KatZ vždy tzv. vkladová listina, tedy listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru. V případě, že vkladová listina k návrhu připojena není, k návrhu se podle § 15 odst. 2 KatZ nepřihlíží. V případě potřeby budou přílohami také plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, výpis z obchodního nebo jiného rejstříku nebo jiné listiny.

Ustanovení § 13 KatZ stanoví, že účastníky vkladového řízení jsou ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje. V případě vkladu pozemkové služebnosti tedy budou účastníky řízení vlastník panujícího pozemku a vlastník služebného pozemku. Osobu účastníka řízení je potřeba odlišit od osoby navrhovatele. Navrhovatelem je ten, kdo podepsal návrh na zahájení vkladového řízení. Navrhovatelem tedy může být jeden účastník, někteří účastníci či dokonce všichni účastníci.<sup>248</sup> Navrhovatel smí s návrhem na vklad disponovat. Vezme-li však návrh zpět, vkladové řízení se podle § 16 odst. 2 KatZ zastaví pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení. Pokud návrh na vklad zúží, podle § 16 odst. 3 KatZ se rozhodne o zúženém návrhu pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení, v opačném případě se rozhodne o původním návrhu.

Pokud je zahájeno vkladové řízení, tedy dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí katastrální úřad podle § 9 odst. 1 KatZ u dotčených nemovitostí nejpozději do druhého dne, že práva jsou dotčena změnou. Tento institut se také nazývá vyznačením plomby. Katastrální úřad plombu odstraní z moci úřední podle § 26 odst. 2 KatV po provedení vkladu, po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení vkladového řízení, po marném uplynutí lhůty pro podání žaloby nebo po doručení pravomocného rozhodnutí soudu, kterým byla žaloba zamítnuta. Plomba zajišťuje pořadí přednosti zápisů v souladu se zásadou priority. Pořadí zápisu práv se podle § 9 odst. 2 KatZ řídí okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Přiměřeně se použije § 145 SŘ.<sup>249</sup> O vyznačení plomby informuje podle § 16 katastrální úřad nejpozději následující den vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného zasláním informace na adresu uvedenou v návrhu na zahájení

---

<sup>247</sup> Položka č. 120 písm. a) přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

<sup>248</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. Cit. dílo, s. 71.

<sup>249</sup> Podle § 145 odst. 2 SŘ se řízení vede o žádosti nebo žádostech s nejlepším pořadím. Řízení o ostatních žádostech katastrální úřad usnesením přeruší do doby, než rozhodnutí o ní nebo o nich nabude právní moci.

vkladového řízení nebo prostřednictvím datové schránky. Toto vyrozumění se zasílá pouze těm účastníkům, jejichž právo zapsané v katastru nemovitostí má být omezeno, v případě pozemkové služebnosti tedy vlastníkově služebného pozemku.<sup>250</sup>

Ve vkladovém řízení zkoumá katastrální úřad u listin, zda splňují náležitosti uvedené v ustanovení § 17 KatZ. Pokud vkladová listina k návrhu vůbec přiložena není, katastrální úřad k návrhu podle § 15 odst. 2 KatZ vůbec nepřihlíží, o čemž vyrozumí navrhovatele. U soukromé listiny katastrální úřad podle § 17 odst. 1 KatZ například zkoumá, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, zda je právní jednání učiněno v předepsané formě nebo zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. V případě, že návrh na vklad nemá předepsané náležitosti nebo trpí jinými vadami, katastrální úřad podle § 37 odst. 3 SŘ pomůže navrhovateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Některé nedostatky však zhojit nelze a jejich existence vede k zamítnutí vkladu, příkladem může být nesprávné označení dotčených nemovitostí nebo rozpor mezi návrhem a vkladovou listinou.<sup>251</sup> Pokud je vkladová listina veřejnou listinou, katastrální úřad podle § 17 odst. 2 KatZ zkoumá, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Specifické požadavky jsou kladeny na veřejné listiny o právním jednání a rozhodnutí soudu.<sup>252</sup> Případné nedostatky rozhodnutí soudu lze podle § 15 odst. 3 KatZ odstranit doplněním chybějících údajů ve lhůtě 14 dnů od výzvy katastrálního úřadu k jejich doplnění. Neodstranitelnou vadou je např. nedostatečné označení dotčených nemovitostí, které vede k zamítnutí vkladu.<sup>253</sup>

V případě, že jsou splněny podmínky pro povolení vkladu, katastrální úřad vklad podle § 18 odst. 1 KatZ povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace o vyznačení plomby. Nejsou-li splněny podmínky pro povolení vkladu, nebo ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, katastrální úřad vklad zamítne. Rozhodnutí o povolení vkladu se podle § 18 odst. 2 KatZ stává pravomocným provedením záznamu ve spisu a pokud bylo návrhu zcela vyhověno, nevyhotovuje se písemně. Až okamžikem nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu lze podle § 12 KatZ vklad provést. Ustanovení § 33

---

<sup>250</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. Cit. dílo, s. 172.

<sup>251</sup> Tamtéž, s. 173.

<sup>252</sup> U veřejné listiny o právním jednání katastrální úřad podle § 17 odst. 3 KatZ zkoumá, zda k době podání návrhu na vklad nebyl v katastru zápis, ze kterého vyplývá, že k době podání návrhu na vklad je účastník vkladového řízení omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání. U rozhodnutí soudu katastrální úřad podle § 17 odst. 4 KatZ zkoumá pouze zda rozhodnutí splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru a zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno.

<sup>253</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. Cit. dílo, s. 175.

písm. a) KatZ stanoví, že katastrální úřad provede vklad bez zbytečného odkladu od povolení vkladu, nejpozději však do 30 dnů od zahájení řízení v souladu s § 71 odst. 3 SŘ. Pokud byl vklad povolen a proveden, katastrální úřad o tom podle § 18 odst. 3 KatZ pouze vyrozumí účastníky řízení a vkladovou listinu založí do sbírky listin.

### 3.2.3. SOUDNÍ PŘEZKUM ROZHODNUTÍ KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU

Ustanovení § 18 odst. 4 KatZ stanoví, že proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.<sup>254</sup> Následující odst. 5 zakládá obdobně nepřipustnost opravných prostředků, přezkumného řízení nebo obnovy řízení proti rozhodnutí, kterým se vklad zamítá. Připouští však žalobu podle ustanovení části páté občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.

Žaloba proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Jde o speciální lhůtu ve vztahu k občanskému soudnímu řádu upravenou v § 18 odst. 5 KatZ. Žaloba se podává u krajského soudu, který je k jejímu projednání příslušný podle § 249 odst. 2 OSŘ. Místně příslušný je podle § 250 odst. 2 soud, v jehož obvodu se nachází dotčená nemovitá věc. Účastníky řízení jsou podle § 250a odst. 1 OSŘ žalobce a ti, kdo byli účastníky vkladového řízení. Z toho vyplývá, že účastníkem není katastrální úřad. Katastrální úřad však v souladu s § 21 odst. 1 písm. d) KatV v katastru nemovitostí k dotčené nemovitosti vyznačí upozornění o tom, že byla podána žaloba proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad.

V případě, že soud dospěje k závěru, že katastrální úřad rozhodl správně, žalobu podle § 250i OSŘ zamítne. Pokud však soud dospěje k závěru, že o sporu nebo o jiné právní věci má být rozhodnuto jinak, než rozhodl katastrální úřad, rozhodne ve věci samé podle § 250j OSŘ rozsudkem nahrazujícím rozhodnutí správního orgánu v takovém rozsahu, v jakém je rozsudkem soudu dotčeno, což musí být výslovně uvedeno ve výroku rozsudku. Pokud soud vklad povolí, nemůže se proti tomu katastrální úřad odvolat, neboť není účastníkem řízení. Naopak musí vklad na základě tohoto rozsudku po nabytí právní moci provést.<sup>255</sup>

---

<sup>254</sup> Provedení vkladu se může ten, kdo tvrdí, že byl ve svém právu dotčen provedeným vkladem, bránit pomocí ustanovení § 986 ObčZ a domáhat se výmazu takového práva.

<sup>255</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 89.



## ZÁVĚR

Hlavním cílem diplomové práce bylo poskytnout ucelené nastínění podstaty institutu pozemkových služebností včetně jednotlivých specifik, kriticky zhodnotit platnou právní úpravu a porovnat ji s předcházejícími právními předpisy. Práce komplexně pojednává o služebnostech jako pojmu a jejich podstatě a zohledňuje úpravu služebností obsaženou v občanském zákoníku. Za jádro práce si dovoluji označit její část obsahující rozbor způsobů nabytí služebností s důrazem na jednotlivé tituly a jejich náležitosti. Před psaním práce jsem se domníval, že stěžejním a nejpodrobněji zpracovaným způsobem nabytí služebnosti bude nabytí na základě smlouvy. Během tvorby diplomové práce se však ukázalo, že nejvíce prostoru bude muset být věnováno nabytí služebnosti vydržením, jelikož jde o překvapivě velmi složité téma, které si zaslouží větší pozornost. Se smlouvou však bylo ve zbytku práce i přes to pracováno jako s prototypem, neboť jde stále o nejčastější způsob nabytí služebnosti.

Práce se věnuje úskalím, která mohou při zřizování služebností v praxi nastat, a navrhuje jejich řešení. Příkladem může být neúplně upravený institut vlastnické služebnosti. Forma právního jednání, kterým se tato služebnost zřizuje, není v občanském zákoníku stanovena, a pro určení formy tohoto právního jednání při vkladu vlastnické služebnosti do katastru nemovitostí se musí použít několika výkladových metod, aby se došlo k tomu, že vlastnickou služebnost lze do katastru nemovitostí vložit na základě jednostranného prohlášení vlastníka pozemků.

Co se týče srovnání s předchozí právní úpravou, byl jsem vzhledem k téměř neexistující úpravě služebností v občanských zákonících z let 1950 a 1964 v mnoha případech nucen sáhnout po rakouském obecném zákoníku občanském. Je obdivuhodné, že je tento přes 200 let starý předpis stále relevantní a současný občanský zákoník tehdejší úpravu s menšími změnami převzal. Práce nečerpá pouze z právních předpisů platných v současnosti i dříve. Jedním z cílů vytyčených v úvodu práce bylo doplnění materie o použitelnou judikaturu českých soudů, která právní předpisy doplňuje a konkretizuje jejich aplikaci. Kromě toho je v práci čerpáno z odborné literatury, ať už z učebnic občanského a pozemkového práva, obsáhlých komentářů k právním předpisům, nebo z praktické příručky k fungování katastru nemovitostí. Čerpáno je i z odborných článků, důvodové zprávy k občanskému zákoníku nebo z interních předpisů a odborných slovníků vztahujících se ke katastru nemovitostí.

Dalším cílem této práce bylo upozornění na úpravu pozemkových služebností v předpisech veřejného práva. Institut tzv. zákonných věcných břemen, stejně jako případy, kdy před-

pisí veřejného práva počítají se zřizováním věcných břemen smlouvou, jsou sice okrajově zmíněny a popsány, dle mého názoru by si však zasloužily důkladnější zpracování, pro které však rozsah diplomové práce nestačí a ani pro ně v systematickém dělení práce není prostor. Posledním cílem práce vytyčeným v jejím úvodu bylo vztáhnout materii pozemkových služebností na jejich zápis do katastru nemovitostí. Zápisu pozemkových služebností do katastru nemovitostí se sice věnuje třetí kapitola práce, k tomuto vyústění však směřuje celý text, zejména část o nabytí služebnosti smlouvou, ve které jsou rozebrány náležitosti smlouvy jako listiny odůvodňující vklad služebnosti do katastru nemovitostí. V samotné třetí kapitole jsou pak rozebrány zásady dopadající na zápis práv do katastru nemovitostí a samotné řízení o povolení vkladu služebnosti do katastru, počínaje náležitostmi návrhu na vklad a jeho podáním a konče rozhodnutím katastrálního úřadu a případnou obranou proti němu.

Na závěr lze říci, že platná úprava pozemkových služebností je dostačující, zejména díky volnosti stran služebnosti ve sjednání konkrétních práv a povinností, rozsahu a míry služebnosti. Případné nedostatky a problémy, které mohou v praxi nastat, byly téměř všechny vyřešeny obsáhlou judikaturou soudů. Otázkou je, jakým směrem se bude ubírat vývoj typů služebností, tedy které ztratí na významu a které nabydou na důležitosti natolik, že je bude nutné upravit zákonem. Lze si představit, že budou vypuštěny některé zastaralé typy pozemkových služebností, jako je opora cizí stavby, které v dnešní době nenajdou přílišné využití a v právním řádu působí nadbytečně. Naopak lze očekávat, že dojde ke konkretizaci služebnosti inženýrské sítě, která je v českém soukromém právu novinkou.

## SEZNAM ZKRATEK

ABGB	Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., Obecný zákoník občanský
KatV	Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
KatZ	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
LesZ	Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)
ObčZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ObčZ 1950	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
ObčZ 1964	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
SŘ	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
StavZ	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
VodZ	Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
VyvlZ	Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

# SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

## 1. Seznam použité literatury

RANDA, Antonín, SPÁČIL, Jiří. *I. Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém: II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008. 340 s. Klasická právnická díla. ISBN 978-80-7357-389-8.

ŠUSTROVÁ, Daniela. BOROVIČKA, Petr. HOLÝ, Jaroslav. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. 388 s. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5.

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 421 s. ISBN 978-80-7400-525-1.

SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2, (§§ 285 až 530)*. Repr. pův. vyd. z r. 1935. Praha: Codex Bohemia, 1998. 970 s. Komentáře velkých zákonů československých. ISBN 80-85963-64-7.

ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. 1, Díl první: obecná část, díl druhý: věcná práva*. 5., jubilejní a aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. 459 s. ISBN 978-80-7357-468-0.

DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. ISBN 978-80-7478-935-9.

SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1260 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

FIALA, Roman a kol. *Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475–1720). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 633 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-570-1.

KINCL, Jaromír. URFUS, Valentin. SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo. 2. dopl. a přeprac. vyd., 1. v nakl. Beck*. Praha: C.H. Beck, 1997. 386 s. Právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1.

SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. 350 s. Vysokoškolské učebnice. ISBN 978-80-7380-334-6.

FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, 240 s. ISBN 978-80-87488-19-5.

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

## 2. Seznam použitých odborných článků

BOROVÍČKA, Petr, ŠUSTROVÁ, Daniela. Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora, 2014, č. 10, s. 23-25. ISSN 1210-6348.

THÖNDEL, Alexandr. Služebnosti: vybrané aspekty starého právního institutu. *Právník*. Praha: Ústav státu a práva AV ČR, 2014, č. 10, s. 917-936. ISSN 0231-6625.

## 3. Seznam použitých právních předpisů

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

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

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

Usnesení České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství.

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).

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

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

Zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství).

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích).

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

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

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

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

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

#### **4. Seznam použité judikatury**

Rozhodnutí nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 3. října 1931, sp. zn. R I 613/31.

Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. září 1995, sp. zn. 9 Co 415/95.

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. dubna 1997, č. j. 33 Ca 42/97-5.

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

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

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. března 2000, sp. zn. 22 Co 2284/98.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. května 2000, sp. zn. 22 Cdo 2165/98.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. prosince 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne ze dne 28. února 2002, sp. zn. 22 Cdo 755/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. května 2002, sp. zn. 30 Cdo 644/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. července 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. června 2003, sp. zn. 22 Cdo 1163/2002.

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 25. ledna 2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. května 2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. listopadu 2005, sp. zn. 29 Cdo 525/2003.

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

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. února 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. dubna 2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. června 2007, sp. zn. 21 Cdo 612/2006.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. listopadu 2008, sp. zn. 22 Cdo 3671/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. února 2010, sp. zn. 22 Cdo 82/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. dubna 2012, sp. zn. 22 Cdo 226/2012.

## 5. Seznam ostatních zdrojů

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 598 s. Dostupné online na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

Spisový řád katastrálního úřadu. 27 s. Dostupné online na: [https://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/KU-S-JR-OR/180491322\\_spisovy\\_rad\\_KU.aspx](https://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/KU-S-JR-OR/180491322_spisovy_rad_KU.aspx). Datum přístupu: 15. srpna 2019.

Terminologický slovník zeměměřičství a katastru nemovitostí. Dostupné online na: <http://www.vugtk.cz/slovník/index.php>. Datum přístupu: 12. srpna 2019.

Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník, 456 s. Dostupné online na: <https://digi.law.muni.cz/handle/digilaw/7035>. Datum přístupu: 14. srpna 2019.



# **POZEMKOVÉ SLUŽEBNOSTI A JEJICH ZÁPIS DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ – ABSTRAKT**

Tato diplomová práce se zabývá pozemkovými služebnostmi jakožto jedněmi z nejdůležitějších věcných práv. Podstatou pozemkových služebností je povinnost vlastníka jednoho pozemku zdržet se určitého jednání nebo něco strpět ve prospěch vlastníka pozemku druhého. Jde o starý právní institut známý už římskému právu, který si sice zachoval svou podstatu, jeho právní úprava však za staletí prošla určitými změnami.

V práci jsou rozebrány jednotlivé aspekty tohoto právního institutu, od vzniku přes obsah až po zánik. Je zohledněno zařazení služebností mezi věcná práva a jsou vyvozeny důsledky této systematiky. Pozornost je věnována především rozsahu a obsahu služebnosti, jednotlivým způsobům nabytí služebností a jejich vzniku, právním poměrům ze služebnosti, ochraně služebností a jejich zániku. Velká část práce se také věnuje konkrétním typům pozemkových služebností jmenovaným občanským zákoníkem.

Téma pozemkových služebností je doplněno o problematiku jejich zápisu do katastru nemovitostí. Jsou popsány zásady vedení katastru nemovitostí a jednotlivé typy zápisů, které mohou být do katastru nemovitostí prováděny. Pozornost je dále věnována vkladu práva jakožto typu zápisu relevantního pro služebnosti. Jsou uvedeny náležitosti listiny, která má sloužit jako podklad pro vklad služebnosti do katastru nemovitostí a dále je popsán průběh řízení o povolení vkladu od jeho zahájení po vydání rozhodnutí, včetně způsobů, kterými se rozhodnutí lze bránit.

Účelem práce není pouze popsat institut pozemkových služebností. Popisu platného práva se práce sice nevyhnula, je však doplněna o srovnání s předchozí právní úpravou, na platné právo je kriticky nahlíženo a k problematickým ustanovením je navrženo řešení problémů, které mohou nastat. Práce je doplněna o praktický aspekt vkladu práva služebnosti do katastru nemovitostí. Dostatečná pozornost je věnována náležitostem vkladové listiny jakožto podkladu pro vklad pozemkové služebnosti do katastru nemovitostí.

## **Klíčová slova:**

pozemkové služebnosti, katastr nemovitostí, vklad práva

# LAND SERVITUDES AND THEIR RECORDING IN THE LAND REGISTER – ABSTRACT

The diploma thesis focuses on land servitudes, a type of property rights that bears the utmost importance. The essence of land servitudes is an obligation of an owner of land to abstain from doing something or to tolerate certain activities performed by an owner of other land. Land servitudes are an ancient legal institute dating as far back as the law of Ancient Rome. The essence of the institute has remained the same, but the legislation has undergone several changes over the centuries.

Individual aspects of this legal institute are examined in the thesis, starting with the creation of land servitudes, leading on to their content and ending with their extinction. The classification of servitudes as rights in rem is taken into account and the legal consequences of this placements are deduced. Attention is primarily paid to the content and scope of servitudes, to individual means of acquiring a servitude and their creation, to legal relations arising from servitudes, to the protection of servitudes and to the extinction of servitudes. A significant part of the thesis deals with particular types of land servitudes listed by the Civil Code.

The subject of land servitudes is completed by the issue of recording land servitudes in the Land Register. In the thesis principles of running the Land Register are described, as well as individual forms of records executable in the Land Register. Furthermore, attention is brought to entries of legal relations being the only relevant form of records concerning land servitudes. Essential elements of documents serving as the source for the entry into the Land Register are stated. The course of the application for entry procedure from the is described from commencement up to the issue of a decision, including the means of challenging the decision.

The purpose of this thesis is not to merely describe the institute of land servitudes. Although the description of the law in force was unavoidable, the thesis is enhanced by comparing the law in force to previous legislation and by a critical analysis of the law in force. Solutions to issues arising out of problematic provisions are suggested. The practical aspect of entering servitudes into the Land Register is implemented into the thesis. Adequate attention is paid to the essential elements of documents justifying the entry serving as the source for the entry of land servitudes into the Land Register.

## **Key words:**

land servitudes, Land Register, entry of legal relations