

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Klára Nováková

**POZEMKOVÉ SLUŽEBNOSTI**  
-  
**SROVNÁNÍ ČESKÉ A FRANCOUZSKÉ**  
**PRÁVNÍ ÚPRAVY**

**Diplomová práce**

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

Katedra: Práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 7.6.2015

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze, dne: .....

.....  
Klára Nováková

### **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala JUDr. Karolině Žákové, Ph.D. za vedení této diplomové práce, za její ochotu, cenné rady a připomínky či podněty. Zvláštní poděkování náleží i mé rodině a blízkým, kteří mi byli během studia oporou.

**POZEMKOVÉ SLUŽEBNOSTI – SROVNÁNÍ ČESKÉ A  
FRANCOUZSKÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY**

**THE LAND EASEMENTS – COMPARAISON BETWEEN  
CZECH AND FRENCH LEGAL REGULATION**

## Obsah

Úvod.....	7
1. Exkurz do historie právní úpravy služebností .....	9
1.1. Římské právo .....	9
1.2. Exkurz do historie právní úpravy služebností v české právní úpravě .....	11
1.2.1. Vývoj služebností na území Čech a Moravy do roku 1811 .....	11
1.2.2. Vývoj služebností od roku 1811 do roku 1950 .....	12
1.2.3. Věcná břemena v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb.....	14
1.2.4. Vývoj právní úpravy věcných břemen v Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. ....	16
1.3. Exkurz do historie právní úpravy služebností ve Francii .....	20
1.4. Srovnání historického vývoje právního institutu služebností v české a francouzské právní úpravě .....	21
2. Pojem a funkce služebností v české a francouzské právní úpravě.....	23
2.1. V české právní úpravě .....	23
2.2. Ve francouzské právní úpravě.....	26
2.3. Srovnání české a francouzské právní úpravy .....	27
3. Druhy služebností v české a francouzské právní úpravě.....	29
3.1. V české právní úpravě .....	29
3.1.1. Dělení služebností podle oprávněného subjektu .....	29
3.1.2. Dělení služebností podle jejich obsahu .....	30
3.2. Ve francouzské právní úpravě.....	31
3.2.1. Klasifikace podle způsobu vzniku .....	31
a) Služebnosti, které vyplývají z přirozené situace místa (přirozené služebnosti)....	31
b) Služebnosti zřízené zákonem.....	32
c) Služebnosti zřízené jednáním osoby.....	33
d) Služebnosti vytvořené soudcem .....	33
3.2.2. Dělení služebností podle jejich účelu .....	34
3.2.3. Dělení služebností podle způsobu jejich výkonu .....	35
a) Služebnosti kontinuální a diskontinuální.....	35

b)	Služebnosti zřejmé a služebnosti nezřejmé.....	35
c)	Služebnosti pozitivní a služebnosti negativní .....	36
d)	Možnosti kombinování kategorií služebností. ....	36
3.3.	Srovnání obou právních úprav .....	37
4.	Nabývání služebností .....	39
4.1.	V české právní úpravě .....	39
4.1.1.	Nabytí služebnosti na základě smlouvy .....	39
4.1.2.	Nabytí služebnosti na základě pořízení pro případ smrti.....	45
4.1.3.	Vznik služebnosti vydržením .....	47
4.1.4.	Vznik služebností ze zákona .....	51
4.1.5.	Vznik služebností na základě rozhodnutí soudu .....	53
4.1.6.	Zřízení služebnosti na základě rozhodnutí správního orgánu .....	56
4.2.	Vznik služebností ve francouzském právu .....	57
4.2.1.	Vznik služebností zřízených jednáním osoby .....	57
a)	Zřízení služebnosti na základě právního titulu.....	58
b)	Vznik služebnosti vydržením .....	62
c)	Služebnosti zřízené tzv. určením hospodáře ( <i>La destination du père de famille</i> ).....	63
4.2.2.	Služebnosti zřízené zákonem .....	65
a)	Služebnosti zřízené zákonem v soukromém zájmu.....	65
b)	Služebnosti zřízené zákonem ve veřejném zájmu .....	66
4.2.3.	Služebnosti vytvořené soudcem .....	68
4.2.4.	Přirozené služebnosti .....	69
4.3.	Srovnání české a francouzské právní úpravy .....	69
5.	Změna služebností.....	72
5.1.	V České právní úpravě .....	72
5.1.1.	Změna subjektu služebnosti .....	72
5.1.2.	Změna obsahu služebnosti .....	72
5.1.3.	Změna předmětu služebnosti.....	74
a)	Změny zatížených nemovitostí.....	74
b)	Změny panujících nemovitostí .....	75
5.2.	Ve Francii .....	76

5.3. Srovnání obou právních úprav .....	77
6. Zánik služebnosti v české právní úpravě a francouzské právní úpravě .....	78
6.1. V české právní úpravě .....	78
6.1.1. Zánik služebnosti ze zákona.....	78
a) Zánik služebnosti na základě trvalé změny služebné věci .....	78
b) Zánik služebnosti v insolvenčním řízení.....	79
6.1.2. Zánik služebnosti rozhodnutím příslušného orgánu .....	80
a) Zrušení služebnosti rozhodnutím soudu .....	80
b) Zrušení služebností rozhodnutím správního úřadu.....	83
6.1.3. Zánik služebnosti dohodou .....	83
Dohoda o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu .....	83
6.1.4. Zánik služebnosti uplynutím doby .....	84
6.1.5. Zánik služebnosti splněním rozvazovací podmínky.....	85
6.2. Ve Francouzské právní úpravě.....	85
6.2.1. Nemožnost výkonu služebnosti.....	85
6.2.2. Neužívání služebnosti po dobu třiceti let.....	86
6.2.3. Splynutí .....	87
6.2.4. Zánik jednoho z pozemků .....	88
6.2.5. Vzdání se služebnosti.....	89
6.3. Srovnání obou právních úprav .....	90
Závěr .....	92
Seznam zkratk .....	96
Použitá literatura .....	97
Abstrakt v českém a anglickém jazyce .....	104
Abstrakt .....	104
Abstract .....	104
Summary .....	105
Název práce v českém a v anglickém jazyce.....	106
Klíčová slova .....	106

## Úvod

Tématem této diplomové práce je institut služebností jakožto forma omezení vlastnického práva k pozemkům. Tento institut hodlám srovnávat ve dvou právních úpravách, které jsou si z určitého pohledu velmi blízké, jelikož obě vycházejí z tradice římského práva a zároveň i vzdálené, jelikož česká právní úprava tohoto institutu prošla ve 20. století velkými změnami.

Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv, která v civilizovaném světě garantují právní předpisy všech zemí. Toto základní lidské právo však bývá často omezeno. Jedním z institutů, které vlastnické právo omezují, je pak právě institut pozemkových služebností. Jedná se o právní institut s dlouhou historií, který byl významnou součástí práva římského. Na základě tohoto institutu dochází k omezení rozsahu vlastnického práva vlastníka jednoho pozemku, ve prospěch lepšího užívání pozemku druhého. Podstatou pozemkové služebnosti je tedy existence pozemku, v jehož prospěch je služebnost zřízena (pozemku panujícího) a pozemku, který je služebností zatížen (pozemku služebného).

Problematiku pozemkových služebností budu posuzovat jednak z hlediska zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též jen „NOZ“), jednak z hlediska francouzského občanského zákoníku (*Code civil*) z roku 1804.

Cílem této práce je podat ucelený a přehledný výklad tohoto institutu v obou právních úpravách a na závěr tyto právní úpravy porovnat.

Při zpracování této práce se budu držet tradiční struktury výkladu materie tak, jak je běžně zpracována v českých odborných publikacích (učebnicích či jiných komentářích). Na závěr své práce použiji ke srovnání obou úprav metodu komparativní.

V současné době bohužel neexistuje žádný oficiální překlad francouzského občanského zákoníku *Code civil*, tím pádem všechny překlady, které se v této diplomové práci nacházejí, jsou mým dílem.

První kapitola mé práce se zabývá historickým vývojem institutu služebností s důrazem na služebnosti pozemkové. Ve druhé kapitole se budu zabývat pojmem a funkcí služebností, v další kapitole rozdělím služebnosti podle kategorií a nakonec se budu v jednotlivých kapitolách zabývat způsobem jejich vzniku, změny, či zániku. Jednotlivé kapitoly budou vždy zaměřeny na služebnosti pozemkové, a pokud nebude uvedeno jinak, bude se termínem „služebnost“ rozumět především služebnost pozemková. Každá kapitola bude mít tři podkapitoly. V první podkapitole vždy provedu výklad týkající se české právní úpravy, ve druhé výklad týkající se právní úpravy francouzské a v poslední podkapitole obě tyto právní úpravy porovnáám.

V závěru pak srovnám českou právní úpravu a francouzskou právní úpravu jako celek.

# 1. Exkurz do historie právní úpravy služebností

## 1.1. Římské právo

V římském právu se služebnosti řadily mezi tzv. *Iura in re aliena* - věcná práva k věci cizí, což byla práva, která dávala oprávněnému možnost<sup>1</sup> „zvláštního, obsahově vymezeného působení na věc, která není jeho vlastnictvím.“<sup>2</sup> Tato práva byla podobná svým obsahem právu vlastnickému, byla přímá a výlučná, nikoliv však všeobecná.<sup>3</sup>

Služebnosti se dělily na služebnosti pozemkové a služebnosti osobní, přičemž zde, vzhledem k tématu práce, pojednám pouze o služebnostech pozemkových. Jednalo se o služebnosti vývojově starší a jejich obsah byl přesně vymezen, téměř typizován. Byla to „věcná práva, která dávala vlastníkovi jednoho pozemku, tzv. pozemku panujícího, možnost užívat v jisté omezené míře jiný, zpravidla sousední pozemek, pozemek služební.“ Pozemkové služebnosti lze tedy považovat za právní vztah dvou majitelů pozemků, který byl silně ekonomicky motivován a který vznikl za účelem možnosti stejného využití obou pozemků.<sup>4</sup>

Aby mohla pozemková služebnost vůbec vzniknout, musely být splněny určité předpoklady a zásady. Především musely mít pozemky rozdílné vlastníky – zásada *nemini res sua servit*, dále pak zásady *utilitas* (služebnost musí být užitečná pro pozemek a nikoliv pro jeho vlastníka), *perpetuitas* (pozemkovou služebnost nešlo až do justiniánského práva zřídit na dobu určitou) a *propinquitas* (panující a služební pozemek se musejí nacházet v blízkosti). Dále bylo nutné, aby vlastník služebné nemovitosti nebyl v zásadě povinen k žádné činnosti (*facere*), pouze nesmí výkonu služebnosti překážet (*omitere*) a musí její výkon strpět (*pati*)-jednalo se o zásadu

---

<sup>1</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 190. Právnické učebnice. ISBN 80 - 7179 - 031 - 1.

<sup>2</sup> Tamtéž, s. 190.

<sup>3</sup> Tamtéž, s. 190.

<sup>4</sup> Tamtéž, s. 190-193.

*servitus in faciendo consistere nequit*<sup>5</sup> (služebnost nemůže záležet v konání)<sup>6</sup>. Výjimkou z této zásady byla však *servitus oneris ferendi* neboli služebnost nést břemeno, která spočívala v povinnosti vlastníka pozemku strpět, aby jeho soused opíral o jeho stavbu svoji stavbu a ještě měl navíc povinnost udržovat svou stavbu v dobrém stavu.<sup>7</sup> Služebnosti byly také zásadně nezcizitelné, nedělitelné a musely se vykonávat ohleduplně (*civiliter*).<sup>8</sup>

Pozemkové služebnosti se dále dělily na *servitutes praedium rusticorum* (venkovské/poľní pozemkové služebnosti) a na *servitutes praediorum urbanorum* (městské/domovní pozemkové služebnosti). Mezi venkovské služebnosti patřily především: služebnost stezky, cesty, průhonu, různé vodní služebnosti (např. služebnost vodovodu), právo pást dobytek a různá práva těžby.<sup>9</sup> K domovním služebnostem náležela: práva zapustit do sousedovy zdi část své konstrukce, povinnost udržovat svou stavbu v dobrém stavu, práva mít část své stavby nad cizím pozemkem, právo v cizí zdi prorazit okno či zvláštní služebnosti okapu a stoky.<sup>10</sup> Z domovních služebností byla pravděpodobně nestarší služebnost okapu, z venkovských služebností pak jsou pravděpodobně nejstarší služebnost stezky, služebnost vodovodu a služebnost cesty (*via*), která byla upravena již v Zákoně dvanácti desek.<sup>11</sup>

---

<sup>5</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: Systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2011, s. 126-127. Vysokoškolské učebnice. ISBN 978-80-7380-334-6.

<sup>6</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 191. Právnícké učebnice. ISBN 80 - 7179 - 031 - 1.

<sup>7</sup> Tamtéž, s. 191.

<sup>8</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: Systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2011, s. 126-127. Vysokoškolské učebnice. ISBN 978-80-7380-334-6.

<sup>9</sup> Tamtéž, s. 126-127.

<sup>10</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 194. Právnícké učebnice. ISBN 80 - 7179 - 031 - 1.

<sup>11</sup> BERGEL, Jean-Louis, Marc BRUSCHI a Sylvie CIMAMONTI. *Traité de droit civil: Les biens*. 2e édition. Paris: LGDJ, 2010, s. 342. Lextenso éditions. ISBN 987.2.275.03375.4.

## ***1.2. Exkurz do historie právní úpravy služebností v české právní úpravě***

### **1.2.1. Vývoj služebností na území Čech a Moravy do roku 1811**

Služebnosti jako takové byly na našem území po staletí neznámým pojmem, ale vyvíjela se zde celá řada oprávnění, která byla obsahově podobná římským služebnostem. Jednalo se především o tzv. *libertas* (česky *svoboda* či *zvóle*).<sup>12</sup> Tato práva umožňovala v určitém rozsahu užívat cizí pozemky a to jak obecní, tak soukromé. Příkladem této svobody bylo tzv. právo kobyliho pole, které se objevilo již v nejstarší české právní knize, tzv. Rožmberské knize z první poloviny 14. století. Obsahem této svobody bylo právo chovatelů koní vypouštět v zimě chovné klisny na sousední pozemky, bez ohledu na to, komu pozemky patřily.<sup>13</sup>

Mezi nejčastější svobody patřilo především právo pastvy, které umožňovalo hnát dobytek na pastvu na cizí pozemek, právo vyhánění vepřů do lesů, kde se mohli živit bukvicemi a žaludy, právo brát dříví v cizím nebo obecním lese za jakýmkoliv účelem, právo stezky, právo vodovodu a právo paběrkování, které dovolovalo chudým osobám hledat na cizím pozemku po sklizni zapomenuté plody.<sup>14</sup>

Vyskytovala se zde i zapovídací práva (*ius bannaria*), kterými vrchnost například zakazovala poddaným mlít mouku jinde než v panském mlýně.<sup>15</sup>

S rozvojem českých měst docházelo na našem území k romanizaci práva, která byla patrná již v *Brněnské právní knize písaře Jana* ze 14. století, či v díle Brikiho z Lipska, který v 16. století sestavil pro potřeby měst příručku tzv. „řeholí“ V díle Pavla Krystyna z Koldína se však romanizační tendence projeví nejsilněji. Koldín totiž ve svém díle *Práva městská království českého* termín „služebnosti“ jednak používá,

---

<sup>12</sup> FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně - právnická fakulta, 1988, s. 16.

<sup>13</sup> VANĚČEK, Václav. *Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945*. Praha: Orbis, 1970, s. 105. Učebnice (Orbis).

<sup>14</sup> BÍLÝ, Jiří Libor. *Právní dějiny na území ČR: vysokoškolská učebnice*. Praha: Linde, 2003, s. 399. Vysokoškolské právnické učebnice. ISBN 80-7201-429-3.

<sup>15</sup> ADAMOVÁ, Karolína. *Dějiny soukromého práva ve střední Evropě: Stručný nástin*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 25. Právnické učebnice. ISBN 80-7179-283-7.

jednak ho dokonce i definuje jako: „*právo, jímž my někomu aneb zase někdo nám zavázán jest, abychom něčímu my jemu aby on zase nám z povinnosti posluhovati povinnen byl.*“<sup>16</sup>

### 1.2.2. Vývoj služebností od roku 1811 do roku 1950

Historicky první ucelenou právní úpravu služebností a reálných břemen na našem území přinesl až Obecný zákoník občanský (dále jen „OZO“) z roku 1811, jinak zvaný též ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch), který na našem území fakticky platil až do roku 1950.<sup>17</sup>

OZO obsahoval poměrně podrobnou, až kazuistickou úpravu služebností v sedmé kapitole druhého dílu, tzn. v (§ 472 – 530) a je zjevné, že úprava tohoto institutu byla inspirována římským právem.

Pojem služebností je vymezen hned v úvodním ustanovení, tzn. v § 472, který služebnost vymezuje jako věcné, proti každému držiteli služebné věci účinné právo, kterým se „*vlastník zavazuje, aby ku prospěchu jiné osoby, vzhledem ke své věci něco strpěl nebo opomíjel*“.

Služebnosti jsou rozděleny v § 473 OZO, přičemž OZO zachoval klasické římské dělení služebností na osobní (které dále nevymezuje) a pozemkové. Za pozemkové služebnosti jsou podle OZO považovány ty, které jsou spojeny s držbou pozemku a které slouží pohodlnějšímu užívání tohoto pozemku.<sup>18</sup> Pozemkové služebnosti se dále dělily na polní (např. právo stezky, průhonu dobytka nebo vozové cesty a právo čerpání vody, napájení dobytka, odvádění či přivádění vody) a domovní (např. právo opřít vlastní stavbu o cizí stavbu, právo zřídit okno ve zdi nebo právo svést okap na cizí pozemek).<sup>19</sup> Jiné členění plyne z § 472 OZO, který rozděluje pozemkové služebnosti na jistivé (což odpovídá římskoprávnímu pojmu služebností afirmativních) a na záporné (což odpovídá římskoprávnímu pojmu služebností negativních). Mezi jistivé

---

<sup>16</sup> FIALA, Josef. Věcná břemena. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně - právnická fakulta, 1988, s. 18.

<sup>17</sup> Tamtéž, s. 22.

<sup>18</sup> Tamtéž, s. 22.

<sup>19</sup> Tamtéž, s. 23.

pozemkové služebnosti OZO řadil např. výše zmíněné právo opory stavby, právo zapustit trám nebo krokev do cizí zdi, právo vystavět střechu nebo arkýř do sousedova vzdušného prostoru nebo právo lít tekutiny na cizí pozemek nebo je po něm svádět. Za záporné pozemkové služebnosti pak OZO považoval např. povinnost nezvyšovat/nesnižovat dům, povinnost neodnímat panujícímu stavení světlo a vyhlídku či povinnost neodvádět okap svého domu z pozemku souseda.<sup>20</sup>

Pokud jde o vznik služebností, OZO rozlišoval mezi absolutním a relativním vznikem. Při absolutním vzniku vzniká nová služebnost a okamžik jejího nabytí se kryje s okamžikem jejího vzniku, při relativním vzniku služebnosti se tyto okamžiky nekryjí, jelikož zde dochází k nabytí již vzniklé služebnosti.<sup>21</sup>

OZO přejal teorii obecně právní doktríny o titulu a způsobu nabytí jako podmínek zřízení služebnosti a rozeznával tři způsoby nabytí služebností na základě toho, k jakému druhu věci se služebnost nabývala. OZO v tomto případě dělil věci na věci zapsané ve veřejných knihách, na nemovitosti nezapsané ve veřejných knihách a stavby a na ostatní věci. U věci, které byly zapsány ve veřejných knihách, se pak právo služebnosti nabývalo zápisem do těchto knih, u nemovitostí nezapsaných ve veřejných knihách a u staveb se právo služebnosti nabývalo soudním uložením ověřené listiny a u ostatních věcí obvyklým způsobem předání.<sup>22</sup> Na základě povolených titulů OZO rozeznával dobrovolné právo služebnosti, soudcovské právo služebnosti a zákonné právo služebnosti.

Dobrovolné právo služebnosti vznikalo na základě smlouvy o zřízení práva služebnosti, nebo na základě odkazového nařízení, které dal zůstavitel v závěti nebo v kodicilu.

---

<sup>20</sup> Tamtéž, s. 23.

<sup>21</sup> Tamtéž, s. 24.

<sup>22</sup> BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 22. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

Pod soudcovské právo pak spadal jednak vznik služebnosti na základě výroku o rozdělení společné věci a jednak vznik služebnosti na základě výroku správního úřadu v případě vyvlastnění (např. vyvlastnění při služebnostech horních).<sup>23</sup>

U zákonného práva služebností pak titul vyplýval přímo ze zákona (OZO do této kategorie rovněž řadil i vydržení).

Od tohoto zákonného práva služebnosti bylo pak třeba odlišit tzv. zákonné služebnosti, jako negativní povinnosti vlastníka, kterým neodpovídalo žádné subjektivní právo jiné určité osoby. Do kategorie tzv. zákonných služebností pak patřila celá řada rozmanitých služebností, zejména v oblasti práva vodního, lesního, horního, honebního, rybářského či leteckého.<sup>24</sup>

Pokud jde o zánik služebností, OZO rozeznával dvě skupiny případů. K zániku služebností tak docházelo jednak všeobecnými způsoby, které obecně platily pro zánik práv a závazků (tzn. promlčením a zřeknutím se) a jednak specifickými způsoby, které se uplatnily pro zánik služebnosti (tzn. zánikem služebného nebo panujícího pozemku, konfusí, uplynutím času a u osobních služebností ještě smrtí oprávněného).

Speciální zákony pak upravovaly ještě další způsoby zániku služebností. Mezi tyto způsoby pak patřil např. zánik vyvlastněním, vyvazením, komasací nebo nucenou dražbou.<sup>25</sup>

### **1.2.3. Věcná břemena v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb.**

Obecný zákoník občanský z roku 1811 (OZO) byl s účinností od 1. 1. 1951 nahrazen zákonem č. 141/1950 Sb., občanským zákoníkem. Tento občanský zákoník však nepřevzal dosavadní platnou úpravu, která rozlišovala mezi služebnostmi a reálnými břemeny a vytvořil nový institut věcných břemen, která podle důvodové zprávy k tomuto zákoníku nebyla ani služebnostmi, ani reálnými břemeny. Věcná břemena v sobě totiž zahrnovala jak povinnosti něco strpět (*pati*) a něčeho se zdržet

---

<sup>23</sup> BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 21 - 22. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

<sup>24</sup> Tamtéž, s. 22.

<sup>25</sup> FIALA, Josef. Věcná břemena. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně - právnická fakulta, 1988, s. 25-26.

(*omittere*), které byly typické pro dřívější institut služebností, tak povinnost něco konat (*facere*), která byla typická pro dřívější reálná břemena.<sup>26</sup>

Věcná břemena pak tento zákon charakterizoval v § 166 jako „*omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník je povinen buď něco trpět, nebo něčeho se zdržet nebo něco činit*“. Tyto povinnosti (na rozdíl od obligací) působily *in rem* a přecházely společně s vlastnictvím věci.<sup>27</sup>

Každému věcnému břemenu odpovídalo i určité právo, které působilo buď *in rem*, nebo *in personam*. Podle tohoto kritéria, které bylo zjevně inspirováno dřívějším dělením na služebnosti pozemkové a osobní, se pak rozlišovala věcná břemena podle toho, zda bylo toto právo spojeno s vlastnictvím určité nemovitosti či zda právo náleželo určité osobě. V prvním případě se jednalo o právo, které při změně vlastníka nemovitosti nezanikalo, ale přecházelo na nového vlastníka nemovitosti. Ve druhém případě pak se jednalo o právo nepřevoditelné, které nepřecházelo na právního nástupce.<sup>28</sup>

U vzniku věcných břemen se teoreticky rozlišovalo mezi originárním a derivativním nabytím. V případě originárního nabytí právo odpovídající věcnému břemenu vznikalo nezávisle na právu vlastníka. Jednalo se o právo, které vznikalo na základě jiných skutečností, např. přímo ze zákona (např. podle lesního zákona, horního zákona, nebo vodního zákona), úředním výrokem (konkrétně v případě rozdělení společné věci a v případě vyvlastnění), nebo vydržením. Při derivativním vzniku bylo právo odpovídající věcnému břemenu odvozováno od práva vlastníka a nejčastěji docházelo tímto způsobem ke vzniku věcného břemene na základě smlouvy, úředního výroku, vydržení nebo závěti.<sup>29</sup>

Věcná břemena a práva jim odpovídající zanikala dvěma způsoby. V prvním případě se jednalo o zánik obecnými způsoby pro zánik práv a povinností, patřily sem

---

<sup>26</sup> Tamtéž, s. 30-31.

<sup>27</sup> Tamtéž, s. 31.

<sup>28</sup> Tamtéž.

<sup>29</sup> BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 27 - 28. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

zánik *ex lege*, zánik úředním rozhodnutím (zejména při vyvlastnění) a zánik splynutím na základě zásady „*nulli res suam servit*“ (nikomu neslouží věc vlastní).<sup>30</sup> V druhém případě věcná břemena zanikala způsoby specifickými pro zánik věcných břemen. Občanský zákoník výslovně stanovil tři případy, kdy mohla věcná břemena zaniknout. První případ byl upraven v § 186 odst. A věcná břemena *ex lege* zanikaly tehdy, když nastaly takové změny, že věc již nemohla sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Ve druhém případě se pak osoba zatížená věcným břemenem mohla na základě § 186 odst. 2 domáhat, aby bylo věcné břemeno zrušeno za přiměřenou náhradu (pokud nebylo možné a dostačující jen jeho omezení) tehdy, když se věcné břemeno změnou poměrů ocitlo v hrubém nepoměru k výhodě oprávněné osoby nebo její nemovitosti. Třetí specifický způsob zániku se týkal pouze věcných břemen *in personam* a proto zde o něm nebude dále pojednáváno.<sup>31</sup>

#### **1.2.4. Vývoj právní úpravy věcných břemen v Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb.**

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. byl v roce 1951 nahrazen zákoníkem č. 40/1964 Sb. občanským zákoníkem (dále též jen „OZ“). V původním znění (účinném od 1. 4. 1964) se OZ věcným břemenům věnoval jen stručně, obsahoval pouze dvě ustanovení, která se zabývala problematikou věcných břemen.<sup>32</sup> Prvním ustanovením byl § 495 OZ, který vymezoval jednak pojem věcných břemen a jednak dovolený způsob vzniku věcných břemen. Druhým ustanovením byl pak § 506 OZ, který obsahoval přechodné ustanovení a možnost omezení nebo zrušení věcných břemen.

Věcná břemena nově vznikala na základě § 495 odst. 1 výslovně pouze ze zákona a ostatní způsoby zřízení věcného břemene, které připouštěla předchozí úprava,

---

<sup>30</sup> FIALA, Josef. Věcná břemena. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně - právnická fakulta, 1988, s. 36-37.

<sup>31</sup> BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 30 - 31. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

<sup>32</sup> Tamtéž, s. 31-32.

nebyly možné.<sup>33</sup> V praxi však docházelo k extenzivnímu výkladu tohoto pojmu a situace v legislativě byla taková, že docházelo ke vzniku břemen jednak přímo ze zákona, jednak i rozhodnutím státního orgánu na základě zákona.<sup>34</sup>

Způsoby zániku nebyly v původním znění OZ (kromě možnosti zrušení věcných břemen soudním rozhodnutím podle tehdejšího § 506 odst. 2) nijak upraveny. Na některé způsoby zániku však bylo možné vztáhnout ustanovení části první hlavy sedmé OZ, která se týkala zániku práv a povinností. Z tohoto důvodu věcná břemena zanikala následujícími způsoby: zánikem věci, splynutím, smlouvou a smrtí oprávněného – pouze u věcných břemen *in personam*.<sup>35</sup>

Praxe však ukázala, že výše zmíněná právní úprava není dostačující, a proto byla provedena novelizace OZ zákonem č. 131/1983 Sb., který nabyl účinnosti k 1. 4. 1983. Tato novelizace právní úpravu věcných břemen značně rozšířila.

Pojem věcných břemen zde byl vymezen tak, že věcná břemena omezovala vlastníka nemovitosti a toho, komu náleželo právo osobního užívání pozemku, ve prospěch jiného tak, že tyto subjekty byly povinné něco trpět, něco konat nebo něčeho se zdržet.

Věcné břemeno šlo pak zřídit v pěti případech: ze zákona, vydržením, písemnou smlouvou, na základě závěti a výkonem práva.<sup>36</sup>

Výše zmíněná novela OZ z roku 1982 rovněž konkrétně vymezila některé způsoby zániku věcných břemen. Věcná břemena tak mohla jednak zaniknout na základě obecných důvodů pro zánik práv a povinností a jednak způsoby obsaženými v novelizovaném OZ (tzn. ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, smlouvou, splynutím, uplynutím doby, splněním rozvazovací podmínky a v případě služebností *in rem* rovněž smrtí oprávněného).<sup>37</sup>

---

<sup>33</sup> BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 32. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

<sup>34</sup> FIALA, Josef. Věcná břemena. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně - právnická fakulta, 1988, s. 38.

<sup>35</sup> BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 36-37. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

<sup>36</sup> Tamtéž, s. 38-40.

<sup>37</sup> Tamtéž, s. 40-41.

V devadesátých letech 20. století pak došlo k významné novelizaci OZ zákonem č. 509/1991 Sb., která jednak opět restituovala kategorii věcných práv a která věcná břemena do této kategorie opět zařadila (např. ještě v zákoně č. 131/1982 Sb. byla věcná břemena řazena k vlastnickému právu)<sup>38</sup>, jednak odstranila všechna zbývající omezení, která už nebyla odstraněna novelou zákona č. 181/1983 Sb.<sup>39</sup>

Věcná břemena pak byla v OZ (až do nabytí účinnosti NOZ, tzn. do 1. 1. 2014) upravena v § 151n – 151p OZ.

Věcná břemena byla definována v § 151n, podle kterého „*věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě*“.

Vlastník nemovité věci byl tedy na základě věcného břemene omezen ve prospěch někoho jiného tím, že byl povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Oprávněným z věcného břemene pak byla buď určitá osoba, nebo bylo oprávnění odpovídající věcnému břemenu spojeno s vlastnictvím určité věci. Jedinou věcí, která mohla být služebností zatížena, byla věc nemovitá.<sup>40</sup> Z povahy věcného břemene pak vyplývalo, že váže každého vlastníka zatížené nemovitosti, takže výměna jejího vlastníka nemohla být na újmu osoby oprávněné z věcného břemene.<sup>41</sup>

Konkrétní úprava jednotlivých typů služebností však v OZ upravena nebyla, OZ se zmiňoval pouze o existenci věcného břemene přístupu vlastníka stavby ke stavbě a o

---

<sup>38</sup> ELIÁŠ, Karel a Jindřich PSUTKA. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (Zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde, 2012, s. 12. ISBN 9788072018932.

<sup>39</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, s. 76, 199 s. ISBN 978-80-904209-8-4.

<sup>40</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. XIII. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>41</sup> ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 408. ISBN 978-80-7357-468-0.

věcném břemenu stavby (v rámci uspořádávání poměrů mezi rozdílným vlastníkem pozemku od vlastníka stavby).<sup>42</sup>

Vznik věcných břemen byl upraven v § 151 OZ, podle kterého věcná břemena vznikala písemnou smlouvou, na základě závěti, ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu bylo rovněž možné nabýt vydržením, přičemž vydržecí doba byla desetiletá.<sup>43</sup>

Věcná břemena byla nejčastěji zřizovaná písemnou smlouvou. Na uzavírání smlouvy o zřízení věcného břemene se pak vztahovala příslušná ustanovení o právních úkonech, speciálně pak ustanovení o smlouvách. Uzavřením této smlouvy však práva a povinnosti patřící k obsahu věcného břemene ještě nevznikala, smlouva tvořila pouze právní důvod. K samotnému vzniku věcného břemene došlo až vkladem věcného břemene do katastru nemovitostí na základě návrhu podaného účastníkem smlouvy o zřízení věcného břemene, přičemž právní účinky vkladu se vztahovaly ke dni podání návrhu. Oprávnění odpovídající věcnému břemenu se pak vyznačovala u panující nemovitosti, zatímco závada v podobě věcného břemene u zatížené nemovitosti.<sup>44</sup>

K zániku věcných břemen pak docházelo jednak obecnými způsoby, které se uplatňují při zániku všech práv a povinností a jednak zvláštními způsoby.<sup>45</sup>

Obecnými způsoby pak věcná břemena zanikala splnutím práv a povinností plynoucích z věcného břemene v jedné osobě (na základě zásady nemini res sua servit – nikomu neslouží jeho vlastní věc), zánikem nemovitosti, na které věcné břemeno vázne na základě trvalých změn, pro které již nemohla sloužit buď oprávněné osobě (u věcných břemen *in personam*) nebo prospěšnějšímu užívání nemovitosti (u věcných břemen *in rem*). Věcné břemeno *in rem* pak zanikalo ještě smrtí oprávněné fyzické

---

<sup>42</sup> Tamtéž, s. XIII.

<sup>43</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 71. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>44</sup> ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 408. ISBN 978-80-7357-468-0.

<sup>45</sup> Tamtéž, s. 416.

osoby nebo zánikem oprávněné právnické osoby, pokud jim toto právo náleželo výlučně.<sup>46</sup> Mezi zvláštní způsoby zániku věcného břemene pak patřil zánik věcného břemene písemnou smlouvou (stejně jako u vzniku služebnost věcné břemeno zanikalo až vkladem výmazu věcného břemene do katastru nemovitostí) rozhodnutím příslušného orgánu (tzn. soudu nebo správního orgánu)<sup>47</sup> a ze zákona (např. zánik věcného břemene nastoupením trvalých změn, zánik věcného břemene soudní dražbou nebo zánik věcného břemene prohlášením konkursu, nebo zpeněžením majetkové podstaty).<sup>48</sup>

### ***1.3. Exkurz do historie právní úpravy služebností ve Francii***

Ve středověku, stejně jako v právu českém, služebnosti jako takové na francouzském území téměř neexistovaly. Byly nahrazeny feudálními službami, které slučovaly povinnosti vyplývající z osobní poddanské podřízenosti s povinnostmi spojenými s vlastnictvím určitého pozemku. Nemůžeme zde tedy mluvit o služebnostech *stricto sensu*, ale pouze o určitých vztazích, které byly motivovány ekonomicky a politicky, ale které vyplývaly především z osobní podřízenosti feudálovi<sup>49</sup>, což není předmětem této práce.

S romanistickou renesancí v 15. století se do francouzského práva navrátil i institut pozemkových služebností. Můžeme je najít především ve sbornících zvykového práva a první zmínky o nich pochází dokonce ze 14. století, kdy se objevily v tzv. „zvykovém právu pařížském“ (*la coutume de Paris*). Cujas je pak v 16. století považoval za leníkovu „*právo k pozemku jiného*“.

Bohužel je však třeba říci, že idea osobní podřízenosti, která zde existovala na základě lenních vztahů, se v institutu služebností (především těch osobních) odrážela až

---

<sup>46</sup> Tamtéž, s. 416-417.

<sup>47</sup> Tamtéž, s. 417-418.

<sup>48</sup> BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 86-88. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

<sup>49</sup> BERGEL, Jean-Louis, Marc BRUSCHI a Sylvie CIMAMONTI. *Traité de droit civil: Les biens*. 2e édition. Paris: LGDJ, 2010, s.342, Lextenso éditions. ISBN 978.2.275.03375.4.

do Velké francouzské revoluce.<sup>50</sup> Domat pak tvrdil že „každá služebnost připoutává vlastníka nemovitosti k tomu, co kvůli svému vlastnictví musí strpět, nebo konat.“<sup>51</sup>

K formálnímu oddělení služebností od osobních služeb pak došlo až v roce 1804 přijetím francouzského občanského zákoníku (*Code civil*), který dodnes v čl. 686 stanoví, že: „vlastníkům nemovitostí je povoleno zřídit na svých nebo ve prospěch svých pozemků takové služebnosti, které uznají za vhodné, pokud ovšem služby, které jsou obsahem služebnosti, nebudou ani uloženy osobě, ani ve prospěch osoby, tedy budou uloženy pouze pozemku a ve prospěch jiného pozemku“.<sup>52</sup> *Code civil* pak upravuje služebnosti v téměř nezměněné podobě dodnes.

Doloženy jsou také rozmanité zákonné služebnosti, které mají původ ve starém zvykovém právu, které zhruba odpovídají dnešní úpravě sousedského práva (*règlements du voisinage*) a které jsou v *Code civil* uvedeny pod pojmem zákonné služebnosti (*des servitudes établies par la loi*).<sup>53</sup>

#### ***1.4. Srovnání historického vývoje právního institutu služebností v české a francouzské právní úpravě***

V úvodu je třeba říci, že institut služebností prošel v české právní úpravě (na rozdíl od právní úpravy francouzské, která zůstává ve své podstatě neměnná od roku 1804, tzn. od vydání francouzského občanského zákoníku *Code civil*) poměrně bouřlivým vývojem, obzvlášť ve druhé polovině dvacátého století.

Ve středověku (jak již bylo zmíněno výše) neexistovaly pozemkové služebnosti jako takové ani v české, ani ve francouzské právní úpravě. Byly nahrazeny určitými oprávněními, která se sice služebnostem podobala, ale služebnostmi nebyla. Ve Francii se jednalo o určité vztahy feudální povahy, které byly politicky a ekonomicky

---

<sup>50</sup> Tamtéž.

<sup>51</sup> DOMAT, *Lois civiles*. Livre I, t. XII, 2 ; A.M, PATAULT, op. cit n° 120.

<sup>52</sup> BERGEL, Jean-Louis, Marc BRUSCHI a Sylvie CIMAMONTI. *Traité de droit civil: Les biens*. 2e édition. Paris: LGDJ, 2010, s.342, Lextenso éditions. ISBN 987.2.275.03375.4.

<sup>53</sup> C. civ., titre IV, Livre II ; Cf. A.M. PATAULT, op. cit., n°127.

motivované a které slučovaly povinnosti vyplývající z osobní poddanské podřízenosti s povinnostmi spojenými s vlastnictvím určitého pozemku. V českém právu se pak vyskytovaly tzv. *libertas*, které umožňovaly v určitém rozsahu využívat cizí pozemky a tzv. zapovídací práva, která zakazovala poddaným určité činnosti.

Společné je pro obě právní úpravy rovněž to, že k zavádění pozemkových služebností do obou úprav docházelo v souvislosti s jejich romanizací a s rozvojem měst.

Dalším společným rysem je to, že k prvnímu ucelenému zakotvení institutu služebností došlo v obou právních úpravách přibližně ve stejné době, tzn. v roce 1804 ve Francii (*Code civil*) a v roce 1811 v právní úpravě platné i na českém území (OZO). Obě tyto úpravy (OZO i *Code civil*) vycházely z klasické římskoprávní úpravy pozemkových služebností a byly si v zásadě velmi podobné.

Podobnost právního vývoje v obou právních úpravách však končí v roce 1951, kdy byl v české právní úpravě přijat zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který nahradil OZO a který zahrnul služebnosti (společně s reálnými břemeny) do zcela nového institutu věcných břemen, která se od institutu služebností v mnohém lišila (viz předchozí výklad). V roce 1964 byl pak zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník nahrazen zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem (OZ), který se institutu věcných břemen v původním znění věnoval jen velmi málo, tzn. vymezoval pouze jejich pojem a podmínky jejich vzniku, zániku nebo jejich omezení. K velké změně došlo až novelizací OZ zákonem č. 131/1982 Sb., která institut věcných břemen značně rozšířila a zákonem č. 509/1991 Sb., který jednak opět restituoval kategorii věcných práv a který věcná břemena do této kategorie opět zařadil, a jednak odstranil zbývající omezení institutu věcných břemen (tzn. ta omezení, která nebyla odstraněna již zákonem č. 131/1982 Sb.). K návratu institutu pozemkových služebností do české právní úpravy došlo až zákonem č. 89/2012 Sb. (NOZ), který s účinností od 1. 1. 2014 nahradil OZ. Zatímco v české právní úpravě docházelo od roku 1951 k poměrně velkým změnám, zůstával *Code civil* (až na výjimky) nezměněn.

## 2. Pojem a funkce služebností v české a francouzské právní úpravě

### 2.1. V české právní úpravě

Služebnosti spadají společně s reálnými břemeny v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) pod pojem „věcná břemena“ a jejich úprava se zde nachází zejména v části třetí, oddílu druhém. Jedná se o právní institut s dlouhou historií. Služebnosti byly významnou součástí práva římského a z tradice římského práva vycházela i jejich úprava v Obecném zákoníku občanském (OZO).<sup>54</sup>

Institut služebností je v NOZ (společně s reálnými břemeny) zahrnut pod pojem věcná břemena, který lze chápat v právním jazyce hned v několika významech. Jednak ve smyslu objektivním, kdy se tímto pojmem označuje určitý právní institut, jednak ve smyslu subjektivním, kdy se tímto pojmem míní povinnost určitého subjektu. Neprávnícká veřejnost však pod tento pojem mnohdy zařazuje vše, co nějakým způsobem zatěžuje nebo omezuje vlastníka (např. zástavní právo).<sup>55</sup>

NOZ dále dělí služebnosti na služebnosti osobní a na služebnosti pozemkové. Pojem pozemkových služebností, které jsou předmětem mé práce, není v NOZ nijak blíže charakterizován, není zde obsažena žádná výslovná obecná definice tohoto institutu. Stejně jako římském právu však jde u pozemkových služebností o<sup>56</sup> „*omezení rozsahu vlastnického práva vlastníka jednoho pozemku, ve prospěch lepšího užívání pozemku druhého*“<sup>57</sup>, jehož vlastníkem je buď jiná, nebo táž osoba (tzv. vlastnická či

---

<sup>54</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. XI. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>55</sup> BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009, s. 13. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

<sup>56</sup> ŠVESTKA, Jirí, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 721-726. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>57</sup> Tamtéž, s. 723.

vlastníková služebnost). Podstatou pozemkové služebnosti je tedy existence pozemku, v jehož prospěch je služebnost zřízena (pozemek panující), a pozemku, který je služebností zatížen (pozemek služebný)<sup>58</sup>, přičemž „*pozemková služebnost pak tak v zásadě personifikuje pozemek do postavení sluhy pozemku druhého.*“<sup>59</sup> Dalším důležitým charakteristickým rysem služebností, který je ostatně vyjádřen i v zákoně, je to, že služebnost spočívá, na rozdíl od reálných břemen, v povinnosti nekonání povinného, který se musí něčeho zdržet nebo něco strpět (zásada *servitus in faciendo consistere nequit*).<sup>60</sup> To však neznamená, že jsou zcela vyloučeny jakékoliv aktivní povinnosti, jelikož z § 1258 NOZ plyne, že „*služebnost zahrnuje vše, co je potřebné k jejímu výkonu*“. Za určitých okolností tedy může mít vlastník služebné věci např. povinnost přispívat na její údržbu.<sup>61</sup>

Služebnosti pak v NOZ obecně spadají pod absolutní majetková práva, která mají tu vlastnost, že podle § 977 NOZ „*působí vůči každému, nestanoví-li něco jiného zákon*“, povinnost jim odpovídající pak spočívá v nerušení nebo nepůsobení. Dále pak spadají do kategorie věcných práv (*iura in rem*) a konkrétně pak pod věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*). Do této poslední kategorie pak NOZ řadí ještě právo stavby, zástavní a zadržovací právo.<sup>62</sup> Služebnosti jako takové jsou pak podle § 498 NOZ věcmi, přičemž služebnosti, které zatěžují nemovité věci, jsou podle § 498 odst. 1 NOZ věcmi nemovitými a zákon jim přiznává vlastnickou ochranu podle § 1259 NOZ.<sup>63</sup>

---

<sup>58</sup> Tamtéž, s. 723.

<sup>59</sup> Tamtéž, s. 723.

<sup>60</sup> Tamtéž, s. 721-726.

<sup>61</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 907-915. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>62</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1-22. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>63</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 907-915. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

Funkci věcných břemen, resp. služebností, pak lze podle některých autorů<sup>64</sup> spatřovat v „*efektivní realizaci sumy užitných hodnot věcí*“ a v případě, že tyto hodnoty nemohou být naplňovány, jsou s tím spojeny odpovídající právní důsledky (např. zánik služebnosti ze zákona v případě, že služební pozemek nemůže sloužit panujícímu pozemku).<sup>65</sup>

Konečně je třeba zmínit i pojem tzv. „vlastníkovy služebnosti“, kterou NOZ upravuje zcela nově, a to v § 1257 odst. 2 NOZ, který stanoví, že: „*vlastník může zatížit svůj pozemek ve prospěch jiného svého pozemku*“.

Tento institut představuje popření zásady *neminem re sua servit* (nikomu neslouží věc vlastní)<sup>66</sup> kterou klasické římské právo i předchozí občanský zákoník (tzn. zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník) ctily. V české právní úpravě se však tento institut již v minulosti objevil. Obecný zákoník občanský z roku 1811 určoval výjimku z pravidla, že splynutím subjektu oprávněného a povinného dojde k zániku služebnosti v § 526, který stanovil, že „*spojí-li se vlastnictví služebného a panujícího pozemku v jedné osobě, zaniká služebnost sama sebou. Zcizí-li se však později jeden z těchto spojených pozemků opět, aniž by byla služebnost mezitím ve veřejných knihách vymazána, je nový držitel panujícího pozemku oprávněn služebnost vykonávat*.“ Výslovná zmínka o tomto institutu se pak vyskytuje § 399 osnovy československého občanského zákoníku, který stanovil, že: „*vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch užívání jiného svého pozemku*“.<sup>67</sup>

Podle důvodové zprávy k NOZ má pak tento institut sloužit k předběžné úpravě poměrů mezi jednotlivými pozemky jednoho vlastníka, a má předcházet budoucím sporům v případě, kdy by se pozemky, které byly v původně v rukou jednoho vlastníka, dostaly do rukou odlišných vlastníků (např. prodejem). Toto ustanovení se týká

---

<sup>64</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 907-915. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>65</sup> Tamtéž, s. 907-915.

<sup>66</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 721-726. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>67</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 1-22. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

výhradně pozemků a důvodová zpráva stanoví příkladný výčet toho, čeho se tyto služebnosti mohou týkat (např. cest, vodovodů, kanalizace či zákazu zastavení).<sup>68</sup>

NOZ však už nestanoví, jakým způsobem lze tuto vlastnickou služebnost zřídit. Obecná ustanovení o zřizování služebností použít nelze, jelikož vlastník nemůže uzavřít smlouvu sám se sebou. V úvahu připadá pravděpodobně jednostranné prohlášení, kterým by vlastník dvou pozemků k jednomu z nich pozemkovou služebnost zřídil. Toto prohlášení by pravděpodobně mělo mít stejné formální náležitosti jako v případě smlouvy o zřízení služebnosti s tím rozdílem, že by se v tomto případě jednalo pouze o právní jednání jednostranné ve formě prohlášení.<sup>69</sup>

## 2.2. Ve francouzské právní úpravě

Definice služebností je obsažena v čl. 637 *Code civil*. Služebnost je zde definována jako „*břemeno, které zatěžuje jeden pozemek ve prospěch a lepší užívání pozemku druhého, přičemž vlastníci obou pozemků musejí být rozdílní*“.<sup>70</sup>

Služebnost je tedy v *Code civil* charakterizována vztahem dvou pozemků. Pozemek, který je zatížen břemenem, se nazývá pozemek služebný (*le fonds servant*), pozemek, který má z tohoto břemene prospěch, se nazývá pozemek panující (*le fonds dominant*).

Tento vztah je v *Code civil* prohlouben ještě v čl. 686, který uvádí, že „*vlastníkům nemovitostí je povoleno zřídit na svých nebo ve prospěch svých pozemků takové služebnosti, které uznají za vhodné, pokud ovšem služby, které jsou obsahem služebnosti, nebudou ani uloženy osobě, ani ve prospěch osoby, tedy budou uloženy pouze pozemku a ve prospěch jiného pozemku*“.<sup>71</sup>

---

<sup>68</sup> Tamtéž, s. 1-22.

<sup>69</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 915-916. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>70</sup> FOIX, Christian. *Droit des servitudes*. Paris: Ellipses, 2008, s.347-348. ISBN 9782729837020.

<sup>71</sup> Čl. 686 *Code civil*: „*Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposée ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds (...)*“.

Z tohoto článku vyplývá, že služebnosti jsou věcnými nemovitými právy, tzn., že se vykonávají ve prospěch a lepší využití určitého pozemku. S tímto pozemkem jsou také pevně spojené. Užitek z nich má tedy pozemek (pokud je pozemkem panujícím) a tíží také pozemek (pokud je pozemkem služebným). Není to tedy břemeno, které by zatěžovalo určitého vlastníka nebo bylo zřízeno ve prospěch určitého vlastníka. Služebnosti jsou na pozemek vázány, ať už je vlastník jakýkoli.<sup>72</sup>

Status služebností jako věcných nemovitých práv musí být však poněkud relativizován. Nelze totiž tvrdit, že břemeno, které vázne na služebném pozemku, nezatěžuje rovněž jeho vlastníka, který je ve skutečnosti povinen respektovat výkon služebnosti na tomto pozemku. Tato povinnost je předmětem tzv. akcesorických reálných povinností (*les obligations accessoires dites réelles*), tedy povinností, které souvisejí s vlastnictvím věci. Na druhé straně však existují i situace, kdy k existující služebnosti přistupuje ještě určitá povinnost, která zatěžuje vlastníka služebného pozemku a jejímž předmětem je něco konat (např. povinnost údržby cesty). Tato povinnost je podle čl. 686 *Code civil* zcela v souladu se zákonem, jelikož je v akcesorickém vztahu vzhledem ke zřízené služebnosti a není – a ani nemůže být – předmětem samostatné služebnosti. Francouzské právo pak tuto povinnost považuje za jakousi hybridní obligaci, která se odlišuje jak od věcných práv, tak od práva závazkového, protože závazek, který na jejím základě vzniknul, se akcesoricky přenáší na věc.<sup>73</sup>

### **2.3. Srovnání české a francouzské právní úpravy**

V úvodu tohoto srovnání je třeba zmínit, že se pojem služebností v české právní úpravě a ve francouzské právní úpravě liší, jelikož česká právní úprava umožňuje zřídit i osobní služebnosti, zatímco francouzská právní úprava výslovně stanoví zákaz tyto služebnosti zřizovat v čl. 637 *Code civil* a umožňuje služebností zatížit pouze pozemek, a to ve prospěch pozemku jiného.

---

<sup>72</sup> FOIX, Christian. *Droit des servitudes*. Paris: Ellipses, 2008, s.347-348. ISBN 9782729837020.

<sup>73</sup> Tamtéž, s. 347-348.

Rozdíl můžeme rovněž najít např. v tom, že NOZ výslovnou definicí pozemkových služebností neobsahuje a *Code civil* tyto služebnosti definuje v čl. 637.

Podstata pozemkových služebností je pak v obou právních úpravách stejná, tzn. v obou právních úpravách je požadováno, aby existoval pozemek, v jehož prospěch je služebnost zřízena (pozemek panující) a pozemek, který je služebností zatížen (pozemek služebný).

Rozdílné je pak to, že česká právní úprava chápe pozemkové služebnosti jako služebnosti, které spočívají v nekonání povinného, který se musí něčeho zdržet (*omittere*) nebo něco strpět (*pati*), tzn. povinnosti zde tíží vlastníka pozemku. Francouzská právní úprava pak chápe pozemkové služebnosti *stricto sensu* v tom smyslu, že zatěžují pozemek samotný (a nikoliv jeho vlastníka) a prospívají zase jinému pozemku. Jak jsem již uvedla výše, tento status služebností je pak relativizován tím, že francouzské právo v rámci tzv. akcesorických reálných povinností připouští to, břemeno, které vázne na služebném pozemku, zatěžuje rovněž jeho vlastníka, který je ve skutečnosti povinen respektovat výkon služebnosti na tomto pozemku. Obě úpravy pak připouštějí to, že vlastník služebného pozemku bude mít určité aktivní povinnosti. V české právní úpravě k tomu dochází na základě § 1258 NOZ ze kterého plyne, že „služebnost zahrnuje vše, co je potřebné k jejímu výkonu“. Ve francouzské právní úpravě k tomu pak dochází tím, že ke služebnosti přistoupí tzv. akcesorické povinnosti (tzn. povinnosti, které jsou v akcesorickém vztahu ke služebnosti), které však nejsou předmětem samotné služebnosti.

Obě právní úpravy rovněž považují pozemkové služebnosti za věcná práva, která se týkají nemovitých věcí.

Rozdílem je však to, že NOZ, na rozdíl od *Code civil*, připouští výslovně zřízení tzv. vlastníkovy služebnosti, což představuje prolomení klasické římskoprávní zásady *neminem re suam servit* (nikomu neslouží vlastní věc).

## 3. Druhy služebností v české a francouzské právní úpravě

### 3.1. V české právní úpravě

Služebnosti lze třídit dle různých kritérií. Tato práce bude vycházet jednak z dělení služebností na pozemkové a osobní, které je obsaženo v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku (NOZ), a jednak z dělení teoretického, které bude brát zřetel na jejich obsah.

#### 3.1.1. Dělení služebností podle oprávněného subjektu

NOZ dodržuje tradiční dělení služebností na pozemkové a osobní. Nečiní tak výslovně, lze však k tomu dospět pomocí gramatického výkladu § 1257 odst. 1 NOZ: „*Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.*“ a § 1257 odst. 2 NOZ: „*Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku*“. Skutečnost, že se posledně uvedené ustanovení týká tzv. vlastnickovy služebnosti, nemění nic na obecné možnosti zřídit služebnost jako pozemkovou.<sup>74</sup>

Zákon služebnosti osobní ani pozemkové nedefinuje, pouze demonstrativně vyjmenovává devět pozemkových (služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, služebnost průhonu a cesty a právo pastvy<sup>75</sup>) a dvě osobní služebnosti (užívací a požívací právo<sup>76</sup>), přičemž věc lze zatížit i jinou služebností, než

---

<sup>74</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 721-727. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>75</sup> § 1267 - § 1282 NOZ

<sup>76</sup> § 1283 - § 1298 NOZ

je vyjmenována v zákoně.<sup>77</sup> Obecně pak lze konstatovat, že služebnosti pozemkové jsou spojeny s vlastnictvím určité věci, služebnosti osobní pak patří určité osobě.<sup>78</sup> Osobou oprávněnou z pozemkové služebnosti je pak vlastník pozemku „panujícího“ a ze služebnosti osobní konkrétně určená osoba. Podstatou pozemkových služebností je existence pozemku panujícího, v jehož prospěch je služebnost zřízena a pozemku služebného, jehož vlastníka služebnost zatěžuje.<sup>79</sup>

### 3.1.2. Dělení služebností podle jejich obsahu

Služebnosti lze rovněž dělit podle jejich obsahu, tzn. podle druhu povinnosti, kterou má vlastník zatížené nemovitosti.<sup>80</sup> Podle NOZ pak přicházejí u vlastníka zatížené nemovitosti v úvahu pouze dvě povinnosti a to: něčeho se zdržet a něco strpět.

Pokud jde o povinnost něčeho se zdržet (*omittere*), je vlastník zatížené věci povinen se zdržet určitých jednání, která by mu jinak náležela na základě vlastnického práva, tzn. je omezen v realizaci užitné hodnoty služebné (zatížené) věci. Příkladem takové služebnosti může být např. zákaz postavit plot nad určitou výši.<sup>81</sup>

Je-li povinnost stanovena ve formě strpění (*pati*), je vlastník zatížené nemovitosti povinen strpět chování určité osoby, kterým tato osoba bezprostředně a aktivně využívá užitnou hodnotu zatížené věci<sup>82</sup>, a tomuto chování nebránit. Užitná

---

<sup>77</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 721-727. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>78</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 907-915. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>79</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 721-727. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>80</sup> BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 19. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

<sup>81</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 907-915. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>82</sup> BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 19. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

hodnota věci se pak realizuje pouhým strpěním určitého chování. Jako typický příklad lze uvést služebnosti stezky, průhonu a cesty.<sup>83</sup>

### **3.2. Ve francouzské právní úpravě**

Ve Francii existuje hned několik kritérií dělení služebností. Jednak podle způsobu jejich vzniku, to se služebnosti dělí na služebnosti přirozené, zřízené zákonem, vůlí vlastníka (tzv. služebnosti zřízené úkonem člověka) a na služebnosti zřízené rozhodnutím soudu. Další možné dělení je dělení podle jejich účelu. Můžeme zde tedy najít jak služebnosti v soukromém, tak ve veřejném zájmu. Posledním dělením je dělení podle způsobu výkonu služebností. V této kategorii se nachází jednak služebnosti pokračující a přerušované, služebnosti zjevné a skryté a konečně služebnosti pozitivní a negativní.

#### **3.2.1. Klasifikace podle způsobu vzniku**

Čl. 639 *Code civil* rozlišuje čtyři druhy služebností podle způsobu jejich vzniku.<sup>84</sup>

##### **a) Služebnosti, které vyplývají z přirozené situace místa (přirozené služebnosti)**

Do této kategorie spadá především služebnost svodu vody (*servitude d'écoulement des eaux*), povinnosti spojené s rozhradami (*les obligations tenat au bornage*) a s ohraničením pozemku (*la clôture*). Tyto služebnosti ovšem nelze

---

<sup>83</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 907-915. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>84</sup> Čl. 639 *Code civil*: „Služebnost vyplývá buď z přirozené situace místa, nebo z povinností, které stanoví zákon, nebo ze smluv, které uzavírají vlastníci mezi sebou“. „Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires.“

považovat za služebnosti podle francouzského práva *stricto sensu*, spadají spíše do kategorie sousedských práv.<sup>85</sup>

#### b) Služebnosti zřízené zákonem

Jedná se především o služebnosti uvedené v člancích 640 až 648 *Code civil*. Autoři do této kategorie zařazují především určitou formu společného vlastnictví (*la mitoyenneté*).<sup>86</sup> V tomto případě se opět nejedná o služebnost *stricto sensu*, spíše jde o jakousi formu trvalého společného vlastnictví. Předmětem tohoto společného vlastnictví bývají např. zeď, plot nebo příkop, které oddělují dva sousedící pozemky.<sup>87</sup> Další pojmy zařazené do této kategorie odpovídají již konceptu služebností více, ale stále jsou francouzskou doktrínou řazeny převážně mezi tzv. *sousedská práva*. Mezi tyto pojmy lze zařadit: nutnou vzdálenost mezi stavbami, nutnou vzdálenost mezi sadbou a výstavbou, úpravu práva na světlo a na okno, právo okapu a právo nutné cesty.

Do této kategorie tedy patří především služebnosti, které jsou zřízeny podle čl. 649 *Code civil* „ve veřejném, nebo obecním zájmu“.<sup>88</sup> Většinou se jedná o služebnosti negativní, které mají za účel zajistit dostatečnou vzdálenost mezi sousedy, aby zde nedocházelo ke sporům. Tyto služebnosti pak představují výjimku z pravidla, že vlastník může v zásadě stavět kdekoliv na svém pozemku. Příkladem této služebnosti může být např. nutná vzdálenost mezi stavbami, která může být upravena buď různými nařízeními, která mají správní povahu, nebo místními zvyklostmi. Převážně se jedná o zařízení, nebo stavby, jejichž umístění v blízkosti jiných nemovitostí, by mohlo nějakým způsobem rušit jejich vlastníky, nebo jim působit škodu (může se to týkat např. studen, žump, nebo komínů). Výše zmíněná nařízení, nebo zvyklosti tak mohou jednak uložit povinnost respektovat určité vzdálenosti mezi stavbami, a jednak povinnost postavit na vlastní náklady určitá ochranná díla (např. ochrannou zeď). Tyto služebnosti

---

<sup>85</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s. 771. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

<sup>86</sup> Tamtéž, s.771.

<sup>87</sup> ATIAS, C., J. L. BERGEL, J. de LAVERSIN a A. LANZA. *Lexique du droit immobilier* 2e édition. Paris, 1994, s. 88.

<sup>88</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s. 772. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

mohou být zřizovány jednak v soukromém zájmu (pak je jejich účelem ochrana vlastníka, kterému patří sousední nemovitost), jednak v zájmu veřejném, kdy tento veřejný zájem může spočívat např. v obecné prevenci požárů tím, že se určí vzdálenost, kterou je nutnou zachovat při stavění komínů.<sup>89</sup>

#### c) Služebnosti zřízené jednáním osoby

Tato kategorie služebností představuje kategorii otevřenou, vytvoření služebnosti záleží zcela na vůli stran, neexistuje zde žádná povinnost, která by nutila strany služebnosti zřizovat.<sup>90</sup> *Majitelům pozemků je dovoleno zřizovat na svém majetku nebo ve prospěch svého majetku takové služebnosti, které uznají za vhodné.*<sup>91</sup> *Služby, které jsou obsahem služebnosti, však nesmějí být zřizovány ani ve prospěch ani k tíži určité osoby, smějí být zřizovány pouze ve prospěch nebo k tíži určitého pozemku a nesmějí se protivit veřejnému pořádku.*<sup>92</sup>

Tato kategorie je nejrozsáhlejší a obsahuje nejvíce služebností, proto se jí budu v dalších kapitolách podrobněji zabývat.

#### d) Služebnosti vytvořené soudcem

Při vzniku *Code civil* byla tato kategorie zcela opomíjena a vznikla až v roce 1958 nařízením ze dne 4. prosince 1958. Dnes ji nalezneme v *Code d'urbanisme*, tedy v zákoníku, který se týká územního a stavebního plánování. Nejdůležitější služebnost z této kategorie je služebnost společného dvora.<sup>93</sup>

---

<sup>89</sup> CARBONNIER, Jean. *Droit civil: monnaie, immeubles, meubles*. 19e éd. Paris: Presses Universitaires de France, 2000, X, 398 s., s. 276-277, ISBN 2-13-050584-8.

<sup>90</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s. 771. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

<sup>91</sup> Čl. 686 Code civil

<sup>92</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s.772. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

<sup>93</sup> Tamtéž, s. 773.

### 3.2.2. Dělení služebností podle jejich účelu

Do této kategorie patří služebnosti ve veřejném a v soukromém zájmu, přičemž *Code civil* (jako soukromoprávní zákoník) upravuje pouze služebnosti v soukromém zájmu a pouze v případě těchto služebností platí obecná definice služebností uvedená v čl. 637 *Code civil* (viz. výše v textu).<sup>94</sup>

Přes výše uvedené však o služebnostech ve veřejném zájmu nalezneme zmínku i v *Code civil*, a to ve čl. 649, podle něhož „*služebnosti ve veřejném zájmu mají za účel uspokojení veřejného, obecního nebo soukromého zájmu*“<sup>95</sup> a v čl. 650, kde jsou některé vyjmenovány (např. služebnost, jejímž obsahem je zajištění možnosti průchodu podél vodních toků, které jsou ve veřejném vlastnictví nebo služebnost, jejímž obsahem je zajištění možnosti stavět nebo opravovat cesty nebo jiná díla, která jsou ve veřejném, nebo v obecním vlastnictví)<sup>96</sup>. V případě těchto služebností pak platí, že *Code civil* se na ně nevztahuje i přesto, že jsou v něm výslovně zmíněny. *Code civil* pak jejich úpravu ponechává zvláštním zákonům nebo nařízením.<sup>97</sup> Tato kategorie služebností ve veřejném zájmu se však od vzniku *Code civil* významně rozrostla a doktrína volá po jejím rozšíření a podrobnější úpravě. V této kategorii se totiž stýkají dva významné zájmy: individuální vlastnictví a zájmy společnosti, což bývá často předmětem sporů.<sup>98</sup>

---

<sup>94</sup> Tamtéž, s. 773.

<sup>95</sup> Čl. 649 *Code civil*.

<sup>96</sup> Čl. 650 *Code civil*.

<sup>97</sup> Čl. 650 *Code civil*.

<sup>98</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. Droit civil: Les biens. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s.772. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

### 3.2.3. Dělení služebností podle způsobu jejich výkonu

#### a) Služebnosti kontinuální a diskontinuální

Služebnosti kontinuální jsou ty, které pro to, aby mohly být vykonávány, nepotřebují žádný úkon ze strany člověka, tzn. není nutné, aby majitel pozemku něco konal.<sup>99</sup> Za konání v tomto smyslu se zde nepovažují případy, kdy je k výkonu služebnosti třeba pouze „určitého počátečního úkonu člověka“, přičemž po provedení tohoto počátečního úkonu již služebnost pro svou existenci nevyžaduje žádné další konání. Příkladem může být služebnost vedení vody, která je považovaná za služebnost kontinuální i přes to, že k tomu, aby služebnost vody mohla být vykonávána (tzn. aby voda mohla téci), je třeba zvednout stavidlo.<sup>100</sup> Podle čl. 688 *Code civil* lze do této kategorie zařadit: služebnost svodu vody, služebnost okapu, právo na světlo a služebnost okna. Lze sem zařadit i kategorii služebností, kde se vlastník musí něčeho zdržet (*omittere*), např. zákaz stavby.<sup>101</sup>

Služebnosti diskontinuální, na rozdíl od kontinuálních, potřebují k tomu, aby docházelo k jejich výkonu, určitý úkon člověka (tzn. určité opakované jednání oprávněného).<sup>102</sup> Judikatura pak upřesňuje, že „*služebnost lze považovat za diskontinuální pouze tehdy, když výkon služebnosti samé spočívá v určitém úkonu člověka (...)*“.<sup>103</sup> Podle čl. 688 *Code civil* pak do této kategorie služebnosti patří: „*právo cesty, právo pasty, služebnost čerpání vody a jiné podobné.*“<sup>104</sup>

#### b) Služebnosti zřejmé a služebnosti nezřejmé

---

<sup>99</sup> FOIX, Christian. *Droit des servitudes*. Paris: Ellipses, 2008, s. 16d x. ISBN 9782729837020.

<sup>100</sup> Soudní rozhodnutí Civ., 25. oct. 1887, DP 1888, 1, 106; 22 nov. 1892, DP 1894, 1, 45 a Civ 1<sup>re</sup>, 5.nov. 1956, D. 1957.

<sup>101</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

<sup>102</sup> Tamtéž, s. 773.

<sup>103</sup> Rozsudek Kasačního soudu, Cass. 3<sup>e</sup> civ, 4 juill. 1979, D. 1980, IR, s. 221.

<sup>104</sup> Čl. 688 *Code civil*.

Služebnosti zřejmé jsou služebnosti materializované ve vnějším světě. Jedná se o určitá díla, určité předměty. Tímto dílem mohou být např. dveře, okno, vodovod nebo stezka.<sup>105</sup>

Služebnosti nezřejmé nepotřebují ke své existenci žádné dílo materializované ve vnějším světě.<sup>106</sup> Do této kategorie spadají např. zákaz stavby nad určitou výškou či zákaz stavby na určitém pozemku.

Toto dělení však není striktní, i zde záleží na podmínkách, za kterých se služebnost vykonává. Služebnosti vedení vody či stezky mohou být tak za určitých okolností zřejmé a za jiných nezřejmé, na základě toho, zda budou nějakým způsobem materializovány ve vnějším světě.<sup>107</sup> Služebnost stezky bude zřejmá např. v tom, případě, že na počátku stezky stojí brána a nezřejmá tehdy, jestliže nebude obsahovat žádný konkrétní jev, který by ji ve vnějším světě materializoval.

#### c) Služebnosti pozitivní a služebnosti negativní

I když *Code civil* toto dělení sám o sobě nezmiňuje, můžeme služebnosti dělit na pozitivní a negativní.

Pozitivní jsou ty, které dávají právo konat určité činnosti na služebném pozemku (*facere*), např. právo cesty nebo služebnost vodovodu.

Negativní služebnosti ukládají pouze povinnost se něčeho zdržet (*omittere*), např. zákaz stavby na určitém pozemku nebo zákaz stavět nad určitou výškou.<sup>108</sup>

#### d) Možnosti kombinování kategorií služebností.

Výše vyjmenované kategorie nejsou uzavřené, lze je mezi sebou kombinovat.

Služebnost může tedy být jak kontinuální, tak zřejmá. Např. služebnost okna, která je kontinuální je materializována ve vnějším světě existencí otvoru ve zdi, kterým je vidět ven.

---

<sup>105</sup> FOIX, Christian. *Droit des servitudes*. Paris: Ellipses, 2008. ISBN 9782729837020.

<sup>106</sup> Tamtéž.

<sup>107</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s.774. *Précis Droit privé*. ISBN 978-2-247-10326-3.

<sup>108</sup> Tamtéž, s. 774.

Lze nalézt i případ služebností kontinuálních a nezřejmých. Sem patří např. zákaz stavby nebo služebnost vodovodu, který je veden pod zemí.

Dále může být služebnost jak diskontinuální, tak zřejmá. Např. právo cesty je ve vnějším světě materializováno bránou nebo vyznačenou stezkou.

Konečně, služebnost může být i diskontinuální a nezřejmá. Do této kategorie se řadí služebnosti čerpání, vody, pastvy a cesty (která není materializovaná ve vnějším světě).

Závěrem je možné říci, že pouze služebnosti, které jsou pokračující a zřejmé jsou předmětem opravdového vlastnictví chráněného zákonem. Pouze tyto lze nabyt vydržením a nezanikají dlouhodobým neužíváním (pokud ovšem není jejich výkon zcela znemožněn, např. zrušením okna nebo vodovodu).<sup>109</sup>

### ***3.3. Srovnání obou právních úprav***

V zásadě lze konstatovat, že v obou právních úpravách dochází ke zcela odlišnému systematickému dělení služebností.

Zatímco NOZ dělí služebnosti na základě toho, kdo je oprávněným subjektem ze služebnosti na služebnosti osobní a služebnosti pozemkové, *Code civil* toto rozdělení vůbec nezná a pojímá služebnosti tak, že nesmí zatěžovat ani osobu, ani být zřízeny ve prospěch osoby. Teoretické dělení služebností podle obsahu, které jsem uvedla v rámci pojednání o české právní úpravě, nelze na francouzskou právní úpravu rovněž použít, jelikož francouzská úprava (až na určitou relativizaci, kterou jsem uvedla v kapitole, která pojednává o pojmu služebností) zakazuje, aby povinnost, která ze služebnosti vyplývá, zatěžovala osobu.

Francouzské rozdělení služebností podle způsobu vzniku není sice v české právní úpravě nikde výslovně zakotveno, ale dalo by se na českou úpravu aplikovat. Kromě tzv. přirozených služebností by šlo v zásadě na českou právní úpravu použít všechny tři zbývající kategorie, tzn. dělení služebností na služebnosti zřízené zákonem, služebnosti zřízené jednáním osoby a služebnosti zřízené soudcem.

---

<sup>109</sup> Tamtéž, s. 774-775.

Dělení služebností na služebnosti ve veřejném a na služebnosti v soukromém zájmu existuje rovněž v obou právních úpravách.

## 4. Nabývání služebností

### 4.1. V české právní úpravě

Občanský zákoník obsahuje výčet způsobů nabývání služebností v §1260 odst. 1. Toto ustanovení zná jak služebnosti nabyté na základě soukromoprávního titulu (smlouva, závěť a vydržení), tak služebnosti zřízené na základě zákona (zákonné služebnosti) či služebnosti zřizované na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu<sup>110</sup>.

Dle některých autorů<sup>111</sup> se zde jedná o výčet taxativní, jiní s ohledem na §1257 odst. 2 tvrdí, že tento výčet taxativním není, jelikož by jinak nebylo možné zřídit vlastnickou služebnost upravenou v tomto paragrafu<sup>112</sup>.

#### 4.1.1. Nabytí služebností na základě smlouvy

Nabytí služebností na základě smlouvy odpovídá podle E. Kabelkové nejlépe povaze tohoto občanskoprávního institutu<sup>113</sup>, proto se tomuto způsobu nabývání služebností bude tato práce věnovat nejobsáhleji.

Smlouva podle NOZ představuje: „vícestranné právní jednání, jímž se jedna strana zavazuje k určitému jednání nebo opominutí tohoto jednání, v případě služebnosti tedy k trpění určitého jednání nebo ke zdržení se nějakého jednání.“<sup>114</sup> Na

---

<sup>110</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>111</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 47. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>112</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 923. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>113</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 47. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>114</sup> Tamtéž.

uzavírání smluv o zřízení služebnosti se pak vztahují obecná ustanovení NOZ o právních jednáních a speciálně pak ta ustanovení, která se týkají smluv.<sup>115</sup>

Pokud je služebností zatěžována nemovitost (typicky v případě pozemkových služebností), musí být smlouva uzavřena v písemné formě pod sankcí absolutní neplatnosti pro rozpor se zákonem ve smyslu § 588 NOZ. K platnosti smlouvy o zřízení služebnosti se vyžaduje jak podpis osoby zřizující služebnost, tak osoby oprávněné, přičemž tyto podpisy musí být podle § 561 odst. 2 NOZ na jedné listině.<sup>116</sup>

Ve většině případů se bude zpravidla jednat o smlouvu dvoustrannou, přičemž na jedné straně bude obvykle stát vlastník služebné věci a na druhé ten, který bude ze služebnosti oprávněn. Vlastník služebné věci pak musí projevit určitě a srozumitelně svou vůli být omezen ve výkonu jednoho nebo více vlastnických oprávnění ve prospěch jiné osoby a tato osoba, nabyvatel služebnosti, s tím musí projevit souhlas.<sup>117</sup> Vlastník služebnosti může služebností zatížit pouze svou vlastní věc, což vyplývá ze zásady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*.<sup>118</sup>

Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran musí být ve smlouvě vyjádřena jednoznačně, určitě a srozumitelně, aby bylo jednak možné poznat, co je obsahem dané služebnosti a jakým způsobem se bude tato služebnost vykonávat, jednak aby byla tato smlouva srozumitelná i pro třetí osoby.<sup>119</sup> Z obsahového hlediska musí být zřejmé, že musí povinná osoba něco trpět (*pati*) nebo nekonat (*non facere*) a nikoli něco konat či plnit (zásada *servitus in faciendo consistere nequit*), což však neznamená, že by v rámci smlouvy nešlo stanovit určité aktivní povinnosti, ty však nesmí být hlavním obsahem daného právního vztahu. V případě pozemkových služebností by měl být

---

<sup>115</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 923. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>116</sup> Tamtéž.

<sup>117</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 734. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>118</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 924. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>119</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 47. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

náležitě určen jak pozemek, který má být služebností zatížen, tak i nemovitost, v jejíž prospěch se daná služebnost zřizuje.<sup>120</sup> Judikatura pak dovozuje, že jestliže je služebnost ve smlouvě jen nesprávně pojmenována, avšak ze smlouvy bude za pomoci tradičních výkladových metod možné nepochybně dovodit její obsah, bude rozhodující obsah smlouvy.<sup>121</sup>

Smlouva zřizující služebnost může existovat jednak samostatně, jednak může být i součástí jiného ujednání (např. smlouvy darovací nebo kupní). Každá z těchto smluv se pak na základě § 1727 NOZ posuzuje samostatně.<sup>122</sup>

Smlouva je uzavřena, jakmile si její strany ujednaly její obsah (§ 1725 NOZ)<sup>123</sup> a okamžikem uzavření smlouvy jsou strany touto smlouvou vázány (§ 1759 NOZ). Pokud je však předmětem služebnosti věc, která je evidována ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí), dochází ke vzniku služebnosti až zápisem do katastru nemovitostí nebo do jiného veřejného seznamu, teprve tehdy přistupuje k titulu i modus.<sup>124</sup>

Jestliže se služebnost zapisuje do katastru nemovitostí, pak musí listina (smlouva), která má být podkladem pro zápis služebnosti, splňovat požadavky uvedené v § 7, 8 a § 17 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), především musí být služebná nemovitost v této listině (smlouvě) označena.<sup>125</sup> Z judikatury vyplývá, že nesplnění tohoto požadavku vede zpravidla k zamítnutí návrhu na zápis vkladu služebnosti do katastru nemovitostí: „*Podkladem pro zápis do katastru nemovitostí je jen ta listina, kterou se právo zřizuje (např. smlouva o zřízení věcného*

---

<sup>120</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 924. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>121</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.1.2001. sp. Zn. 22 Cdo 2480/2000

<sup>122</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 737. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>123</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 47. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>124</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 937. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>125</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 924. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

břemene), a nikoli další k zápisu předložené listiny, jimiž právo nevzniká. Není-li proto nemovitost označena přímo ve smlouvě, již právo k ní vzniká, jak to vyžaduje ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., popřípadě ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., je to důvodem k zamítnutí návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitostí.<sup>126</sup>

Pokud se jedná o služebnost ve prospěch jiné věci (*in rem*), bude docházet k zápisu jak na straně nemovitosti služebné, tak na straně nemovitosti panující.<sup>127</sup> Pokud se smlouvou zřizuje služebnost jen k části pozemku (např. právo vodovodu, právo cesty), vyznačuje se zatížená část pozemku na geometrickém plánu, který je součástí vkladové listiny, což neplatí v případě, kdy je služebností zatěžován pozemek celý.<sup>128</sup> Nepřiložení geometrického plánu, nebo nepřesné prostorové vymezení služebnosti by podle judikatury mohlo být chápáno jako neurčité právní jednání<sup>129</sup>: „Smlouva o zřízení věcného břemene, spočívajícího v povinnosti vlastníka pozemku trpět vedení kanalizační stoky přes jeho pozemek, je neurčitá, není-li z ní patrné, kudy stoka povede, popřípadě že může být vedena přes pozemek kdekoli.“<sup>130</sup>

Pokud jsou splněny podmínky pro povolení vkladu do katastru nemovitostí (§ 18 katastrálního zákona), katastrální úřad vklad povolí, v opačném případě návrh zamítne.<sup>131</sup>

Zápisu vkladu do katastrálního operátu musí předcházet kladné pravomocné rozhodnutí o povolení vkladu a k právním účinkům vkladu dochází podle § 10 katastrálního zákona ke dni, kdy katastrálnímu úřadu došel návrh na zápis.<sup>132</sup>

---

<sup>126</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze, sp. zn. Ca 86/94 (Sbírka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, 1995, č. 6).

<sup>127</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 735. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>128</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 925. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>129</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 735. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>130</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2.10.2002, sp. zn. 22Cdo 507/2001.

<sup>131</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 735. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>132</sup> FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 177. ISBN 9788087488195.

Smlouva o zřízení služebnosti může být uzavřena jak úplatně, tak bezúplatně. Pokud však smlouva neobsahuje žádný údaj o úplatnosti nebo bezúplatnosti zřízení tohoto práva, tak z dosavadní judikatury vyplývá, že služebnost byla jako věcné břemeno zřízena bezúplatně, a není žádný důvod, aby se judikatura v důsledku přijetí NOZ od tohoto závěru odchylovala.<sup>133</sup> Toto vyplývá například z rozsudku Nejvyššího soudu ČR: „*Jestliže smlouva o zřízení věcného břemene zatěžujícího nemovitost neobsahuje žádný údaj o úplatnosti práva, pak platí, že věcné břemeno bylo sjednáno bezúplatně (...)*“.<sup>134</sup> O rozsahu služebnosti pak podle § 1747 NOZ platí, že pokud je smlouva o zřízení služebnosti bezúplatná tak se má za to, že se dlužník chtěl zavázat spíše méně než více, přičemž zde jde v podstatě o zásadu zakotvenou v § 1258, tzn., že by služebnost měla povinného zatěžovat co nejméně<sup>135</sup> („*má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší*“).<sup>136</sup>

Nový občanský zákoník a ani žádný jiný právní předpis neobsahují pravidlo pro určení náhrady vlastníkovi zatíženého pozemku, podle judikatury záleží stanovení výše náhrady v případě, že se strany nedohodnou na její výši primárně, na úvaze soudu. V případě, že je výše náhrady určována soudem, by mělo jednak docházet k náhradě (např. za zabranou část pozemku pro služebnost cesty), jednak k plné kompenzaci za znehodnocení zbylé části pozemku či za ztrátu soukromí, jelikož Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí konstatoval, že: „*Při stanovení náhrady za zřízení věcného břemene cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. nelze vycházet ani z ceny věcného břemene určené podle cenových předpisů, ani jen z ceny, za kterou by bylo možno dosáhnout smluvního zřízení věcného břemene. Je třeba rozlišit hodnotu práva odpovídajícího věcnému břemenu cesty na straně jedné a náhradu za omezení vlastnického práva na straně druhé; jejich výše nemusí být stejná. Proto je při stanovení výše náhrady nutné přihlížet ke všem*

---

<sup>133</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 925. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>134</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. Cdo 1265/98 nebo usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 8. 2006, sp. zn. Cdo 1993/2005.

<sup>135</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 735. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>136</sup> § 1258 NOZ.

okolnostem věci. Je třeba zejména zvážit, proč stavba zůstala bez přístupu k veřejné komunikaci, stejně jako všechny negativní účinky, které s sebou zřízení nezbytné cesty pro zatížený pozemek přinese. Náhrada za zřízení práva nezbytné cesty zahrnuje i náhradu za újmu, kterou vlastník pozemku utrpí, a to tím, že v důsledku tzv. právní závady – práva cesty svědčícího žalobci – zpravidla klesne cena zatíženého pozemku i stavby na něm zřízené a že jeho vlastník bude výkonem tohoto práva omezen v užívání pozemku, bude narušeno jeho soukromí apod. Nelze pominout, že právo cesty se zřizuje bez časového omezení (i když není v konkrétní věci vyloučeno ani jeho zřízení na určitou dobu). Stanovení výše náhrady je tak na úvaze soudu, která musí být řádně zdůvodněna.<sup>137</sup> Ve svém dalším rozhodnutí Nejvyšší soud konkretizuje pravidla pro určení výše náhrady ještě více: „Náhrada za zřízení práva cesty soudem není upravena žádným cenovým předpisem. Soud výši sporné náhrady stanoví za pomoci znalce. Východiskem úvah znalce by měla být obvyklá cena, která se v obdobných místech (lokalitách) sjednává za smluvně zřizované srovnatelné právo cesty, při zohlednění zatížení služebného pozemku, a to jak z hlediska věcného (především z hlediska plošného rozsahu zatížení, doby jeho trvání, četnosti a způsobu užívání oprávněnými osobami i z hlediska rozsahu určení osob z věcného břemene povinných při užívání nemovitosti jim patřících), tak z hlediska právního (tj. z hlediska tzv. právních vad snižujících obecnou cenu nemovitosti ve vlastnictví povinných osob výkonem práv oprávněných osob dotčených). Při nedostatku srovnatelných údajů lze jistě přihlídnout i k obvyklé ceně nájmu zatíženého pozemku, to ovšem se zřetelem k tomu, zda a nakolik je osoba povinná omezena v právu takový pozemek rovněž (spolu)užívat, i se zřetelem k příkladmo zmiňovaným okolnostem významným pro ocenění výše náhrady za zřízení práva cesty znalec stanoví výši náhrady, určitým cenovým rozmezím, které soudu umožní zvážit další skutečnosti individualizující konkrétní spor účastníků. Jestliže pak soud stanoví výši takové náhrady, pak výsledná úvaha odvolacího soudu o výši náhrady může být zpochybněna, jen je-li zjevně nepřiměřená.“<sup>138</sup>

Nový občanský zákoník upravuje poměrně podrobně jednotlivé typy pozemkových služebností, např. služebnost inženýrské sítě (§ 1267- § 1268), oporu cizí

---

<sup>137</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010.

<sup>138</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3247/2008.

stavby, (§ 1269), služebnost okapu (§ 1270), právo na svod dešťové vody (§ 1271), právo na vodu (§ 1072), služebnost rozlivu (§ 1273) služebnost stezky, průhonu a cesty (§ 1274 - § 1277), právo pastvy (§ 1278-§ 1282), přičemž platí, že u těchto zákonem upravených typů služebností by obsah smlouvy o jejich zřízení měl vycházet z této konkrétní úpravy. Pokud se však smluvní úprava bude od té zákonné lišit, má přednost smluvní úprava. Výčet služebností v NOZ není taxativní, je pouze demonstrativní a je tedy možné smlouvou zřídit i jiný typ služebnosti, než uvádí zákon.<sup>139</sup>

Vznik služebnosti na základě smlouvy je možný i na základě různých zákonů z oblasti veřejné správy (např. zákona č. 157/2005 Sb. o elektronických komunikacích, zákona č. 485/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, nebo zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích). Těmito zákony se však tato práce bude podrobněji zabývat v oddíle věnovanému vzniku služebností ze zákona.

#### **4.1.2. Nabytí služebnosti na základě pořízení pro případ smrti**

Dalším způsobem nabývání služebnosti je pořízení pro případ smrti, které je zakotveno v dílu 2, v § 1491 a násl. NOZ. Jedná se o zcela nový pojem v naší právní úpravě, jak po stránce obsahové, tak po stránce názvu tohoto institutu. Podle výše zmíněného ustanovení se jedná o závět', dědickou smlouvu a dovětek.<sup>140</sup> Tato nová úprava dává zůstaviteli mnohem větší prostor k vyjádření vůle, oproti stávající úpravě zde přibyly instituty dědické smlouvy a dovětku.<sup>141</sup>

Možnost zřídit služebnost je důsledkem zůstavitelova práva disponovat se svým majetkem pro případ smrti, služebnost zde vzniká k okamžiku smrti zůstavitele, ve spojení s výsledky dědického řízení.<sup>142</sup>

---

<sup>139</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 49. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>140</sup> Tamtéž, s. 47.

<sup>141</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 738. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>142</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 927-928. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

Možnost zůstavitele zřídít služebnost závětí je důsledkem jeho způsobilosti disponovat s vlastním majetkem pro případ smrti. Služebnost vzniká přímo na základě závětí, a to okamžikem smrti zůstavitele.<sup>143</sup> Závětí se dle § 1494 NOZ rozumí: „*odvolatelný projev vůle, kterým zůstavitel pro případ své smrti osobně zůstavuje jedné či více osobám alespoň podíl na pozůstalosti, případně i odkaz (...)*“<sup>144</sup>.

Pokud není zřejmé, kdy byla závěť pořízena, a jestliže pořídil zůstavitel více závětí, které si odporují, nebo jestliže právní účinky závětí záleží jinak na určení doby jejího pořízení, je závěť neplatná.

NOZ klade mnohem větší důraz na respektování zůstavitelovy vůle, jelikož jednak má být podle § 1494 odst. 2 vykládána tak, že má být co nejvíce vyhověno vůli zůstavitele<sup>145</sup>, jednak se dědici mohou dohodnout podle § 1494 odst. 1 jen tehdy, pokud to zůstavitel výslovně připustil.<sup>146</sup>

Z povahy věci pak vyplývá, že zřizovatelem služebnosti na základě závětí může být pouze fyzická osoba, oprávněnou může být i osoba právnická, a to především nepřímo jako majitel panujícího pozemku.<sup>147</sup>

Dalším typem pořízení pro případ smrti je dovětek, upravený v § 1498. „*Dovětkem může zůstavitel nařídít odkaz, stanovit odkazovníku nebi dědici podmínku, nebo doložit čas anebo uložit odkazovníku nebo dědici příkaz. Co je stanoveno o závěti, platí obdobně i o dovětku.*“<sup>148</sup> Dovětek může existovat jak vedle závětí, tak samostatně,

---

<sup>143</sup> Tamtéž, s. 927-928.

<sup>144</sup> § 1494 NOZ.

<sup>145</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 47. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>146</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 738-739. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>147</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 926. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>148</sup> § 1498 NOZ.

rozdíl mezi dovětkem a závětí je v tom, že dovětkem se nepovolávají dědici samostatně.<sup>149</sup>

Třetím typem pořízení pro případ smrti je dědická smlouva, která je obsažena v § 1582 a násl. NOZ. Tato se zřizuje veřejnou listinou a zůstavitel v ní povolává druhou smluvní stranu nebo třetí osobu za dědice a tyto to přijímají. Pro její obsah a uzavírání platí ustanovení týkající se právních jednání obecně.<sup>150</sup>

Zákon rovněž umožňuje vznik služebnosti na základě dohody dědiců o rozdělení pozůstalosti. Tato dohoda je uzavírána dědici před soudem během dědického řízení, pokud nepořídil zůstavitel pro případ smrti. Z § 1695 odst. 1 vyplývá, že se v tomto případě mohou dědici dohodnout jakkoliv, pokud to neodporuje vůli zůstavitele a zájmům osoby pod zvláštní ochranou (§ 1696 odst. 1 NOZ). To, že lze zřídit věčné břemeno (tedy i služebnost) je v tomto ustanovení výslovně uvedeno.<sup>151</sup>

#### 4.1.3. Vznik služebnosti vydržením

Dle § 1260 odst. 1 NOZ lze služebnost nabýt rovněž „*vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena*“.<sup>152</sup> Pro získání služebnosti vydržením platí analogicky ustanovení o vydržení uvedená u vydržení vlastnictví v rámci absolutních majetkových práv, konkrétně je vydržení upraveno v § 1089 - § 1098 NOZ.<sup>153</sup>

Zákon v dotčených ustanoveních k vydržení práva obecně požaduje: pravost držby, aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku

---

<sup>149</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 53-54. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>150</sup> Tamtéž, s. 53-54.

<sup>151</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 927. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>152</sup> § 1260 NOZ

<sup>153</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 53-54. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou<sup>154</sup> a uplynutí zákonem určené vydržecí doby<sup>155</sup>.

Abychom se však mohli věnovat vydržení, je třeba nejdříve se zastavit obecně u základních znaků držby, která je upravena v § 987 – § 1010 NOZ, konkrétně u pojmů držitel, právo, které lze držet, poctivá držba a pravá držba, a řádná držba.<sup>156</sup>

Držitelem je podle § 987 NOZ „*ten, kdo vykonává právo pro sebe*“.<sup>157</sup>

Právo, které lze držet je pak definováno v § 988 jako „*právo, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon*“.<sup>158</sup>

Podstatou poctivé držby je pak podle § 992 NOZ, to, že „*ten, kdo držbu vykonává, je přesvědčen, že mu náleží právo, které vykonává a má pro to také skutečně přesvědčivý důvod*“. Poctivým držitelem však není ten, kdo určité právo vykonává, ale toto právo mu rozhodně nemůže náležet. Poctivost držby se posuzuje na základě úvahy, zda právo, které daná osoba vykonává, je právem, kterým této osobě skutečně náleží. Při této úvaze se musí přihlídnout ke všem okolnostem případu a rovněž k nezbytné opatrnosti.<sup>159</sup> Pokud tedy drží poctivý držitel pozemkovou služebnost po určenou dobu, tak toto právo vydrží a služebnost nabude. V tomto mu nebrání ani nepoctivost jeho předchůdce, vydržecí doba mu počíná běžet dnem, kdy nabyl držbu předmětu služebnosti.<sup>160</sup> Poctivou držbu však nelze zaměňovat se svolením vlastníka věci. Souhlas vlastníka, jak vyplývá z následující judikatury, totiž k vydržení služebnosti nemůže vést: „*Skutečnost, že právní subjekt užívá cizí věc se souhlasem jejího vlastníka, byť i dlouhou dobu, ještě sama o sobě nemůže vést k závěru, že tento subjekt je oprávněným*

---

<sup>154</sup> § 1090 NOZ

<sup>155</sup> § 1091 NOZ

<sup>156</sup> Tamtéž.

<sup>157</sup> § 987 NOZ.

<sup>158</sup> § 988 odst. 1 NOZ.

<sup>159</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 66. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>160</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 926. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

*držitelem; z uvedeného důvodu nemůže dojít ani k vydržení vlastnického práva, ani věcného břemene.*<sup>161</sup>

Pojem pravá držba je definován v § 993 NOZ, podle kterého platí, že: „*neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ní vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu*“.<sup>162</sup> Jedná se tedy v postatě o to, že držitel drží věc v souladu se zákonem a že se věci či práva nezmocnil např. podvodem.<sup>163</sup>

Řádnou držbu je podle § 991 NOZ pak taková držba, která „*se zakládá na platném právním důvodu*“.<sup>164</sup> Řádným držitelem je ten, „*kdo se ujme držby bezprostředně, aniž by rušil cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci*“.<sup>165</sup>

Konečně pak podle § 994 platí zákonná domněnka, že pokud není prokázán opak, tak se má za to, že je držba řádná, poctivá a pravá.<sup>166</sup>

Pro vydržení je významná délka vydržecí doby, přičemž platí, že pro vydržení služebnosti je třeba doby potřebné pro vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. U nemovitostí tato doba činí deset let a během této doby nesmí dojít k přerušení držby.<sup>167</sup> Zásadní význam zde má § 1093, podle kterého se držba služebnosti přerušuje, jestliže ji držitel nevykonává v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok.<sup>168</sup>

---

<sup>161</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp. zn. 9 Co 415/95.

<sup>162</sup> § 993 NOZ.

<sup>163</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 67. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>164</sup> § 991 NOZ.

<sup>165</sup> Tamtéž.

<sup>166</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 67. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>167</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 67. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>168</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 929. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

Do vydržecí doby se podle § 1092 započte i doba řádné a poctivé držby předchůdce držitele, kterým musí být rovněž oprávněný ze služebnosti. Do vydržecí doby se však většinou nezapočítává doba, po kterou byl právní předchůdce oprávněného ze služebnosti vlastníkem služebné věci, což vyplývá i z judikatury: „Z hlediska započtení doby potřebné pro vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni tohoto práva nemůže být právním předchůdcem oprávněného držitele osoba, která současně vlastnila nemovitost, jež má být věcným břemenem zatížena.“<sup>169</sup>

Konečně pak zákon dělí vydržení na řádné a mimořádné, výše napsané se týkalo řádného vydržení. K mimořádnému vydržení dochází v situacích, kdy by bylo prokázání právního titulu držby služebnosti velmi obtížné, nebo dokonce nemožné. Pro mimořádné vydržení služebnosti bude potřeba jednak poctivá držba práva odpovídajícího služebnosti, jednak dobrá víra. Vydržecí doba zde činí dvojnásobek doby pro řádné vydržení, tzn. u nemovitostí dvacet let. NOZ rovněž obsahuje přechodné ustanovení § 3066, podle kterého nebude moci (i za splnění podmínek) doběhnout mimořádná vydržecí lhůta dříve než po uplynutí pěti let od účinnosti tohoto zákona, tzn. bude možné započítat pouze patnáct let před účinností tohoto zákona.<sup>170</sup> Na rozdíl od vydržení řádného se započte nástupci vydržecí doba poctivého předchůdce bez dalšího.<sup>171</sup>

Pokud jde o zákaz vydržení služebnosti, tak vydržet právo nemůže zákonný zástupce proti zastoupenému ani naopak. To obdobně platí i pro opatrovníka a opatrovance a poručníka a poručence. Vydržecí doba neběží ani mezi manželi po dobu trvání manželství, což se obdobně použije na vztah mezi zákonným zástupcem a zastoupeným, opatrovaným a opatrovancem, poručníkem a poručencem a mezi osobami žijícími ve společné domácnosti.<sup>172</sup>

---

<sup>169</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 8. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2044/2000.

<sup>170</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 739. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>171</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 67. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>172</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 79. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

#### 4.1.4. Vznik služebností ze zákona

Vznik služebností ze zákona není v naší právní úpravě ničím novým, vyplývá z našeho právního řádu již po dlouhou řadu let.<sup>173</sup> Ke vzniku služebnosti zde dochází *ex lege*, na základě samotného zákona, respektive na základě skutečností, které jsou uvedené ve speciálních právních předpisech, kterých je skutečně mnoho. Tyto zákony však velmi často označení „služebnost“ nebo „věcné břemeno“ neužívají a jejich povaha je (možná i právě proto) předmětem polemických úvah. Nejvyšší soud v této souvislosti uvedl, že je nepovažuje za klasický druh věcných břemen, ale za „*zákonná omezení práva*“<sup>174</sup>: „*Nejde však o klasický druh věcných břemen (...), která mají soukromoprávní povahu a veřejného zájmu se nedotýkají (...). Ve skutečnosti jde o zákonné omezení vlastnického práva (...), které limituje výkon oprávnění vlastníka ‚mezemi zákona‘. Tato omezení se podobají věcným břemenům podle ObčZ tím, že obdobně omezují práva vlastníka pozemku, liší se však tím, že vznikají ze zákona a ve veřejném (nikoli soukromém, jak je tomu u věcných břemen podle ObčZ) zájmu. O tom, zda jde o instituty práva soukromého nebo veřejného, rozhoduje podstata těchto institutů, nikoli jejich pojmenování. Pokud zákon užil pojem ‚věcná břemena‘ a současně zdůraznil, že jde o oprávnění vykonávaná ve veřejném zájmu, nelze pouze z užití uvedeného pojmu dovodit, že by nadále mělo jít o soukromoprávní oprávnění. V takovém případě jde o zákonná (legální) věcná břemena, která jsou instituty svého druhu, náležejícími veřejnému právu. Jejich podstata spočívá v tom, že jde o veřejnoprávní omezení vlastnického práva nebo také o vymezení obsahu vlastnického práva veřejnoprávním předpisem.*“<sup>175</sup>. Ústavní soud navázal na tuto úvahu a argumentaci Nejvyššího soudu doplnil v tom směru, že: „*Věcná břemena zřízená na základě zákona (tedy nejen podle energetického zákona) mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. I když mají*

---

<sup>173</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 61. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>174</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 926. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>175</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 10. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000.

*nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem označují. Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se obecnou úpravou občanskoprávní.*<sup>176</sup>

Věcná břemena<sup>177</sup> *ex lege* vznikají zejména dvěma způsoby. Prvním je, ten, kdy věcné břemeno *ex lege* vznikne okamžikem účinnosti právní normy. Jedná se o ty případy, kdy již byly splněny podmínky pro vznik věcného břemene, ale s těmito podmínkami nebyl dosud spojen následek (vznik věcného břemene). Toto věcné břemeno vzniká společně s účinností právní normy, která s těmito skutečnostmi spojuje vznik věcného břemene. K tomuto způsobu vzniku věcných břemen však v praxi nedochází příliš často.

Častější je druhý důvod vzniku věcných břemen. V tomto případě právní norma stanoví možnost vzniku věcného břemene hypoteticky, věcné břemeno nevzniká společně s účinností dané právní normy, ke vzniku dojde až nastoupením dalších skutečností,<sup>178</sup> tzn. teprve tehdy, když jsou v daném případě skutečně splněny podmínky pro vznik daného břemene.<sup>179</sup>

Z judikatury pak vyplývá, že pokud již služebnost vznikla na základě zákona, tak tato skutečnost brání tomu, aby byla zřízena (zapsána do katastru nemovitostí) na

---

<sup>176</sup> Nález Ústavního soudu, ze dne 21. 5. 2005, Pl. ÚS 25/04.

<sup>177</sup> Zachovávám zde pojem „věcné břemeno“ proto, že autor ho zde výslovně používá. Mám však za to, že výše zmíněné lze aplikovat i na služebnosti.

<sup>178</sup> BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009, s. 61-69. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

<sup>179</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 61. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

základě jiného právního úkonu služebnost, která by měla stejný rozsah a stejné účastníky: „*Jestliže právo odpovídající věcnému břemeni vzniklo ze zákona, pak v témže obsahu a rozsahu účastníky sjednané věcné břemeno nelze vložit do katastru, jelikož zde chybí zákonný důvod jeho vkladu.*“<sup>180</sup>

Příkladem zákonů, které v sobě obsahují normy zakládající věcná břemena (služebnosti) jsou např. zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, zákon č. 61/1988 Sb. o hornické činnosti, výbušninách a ostatní báňské správě ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 200/1994 Sb. o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 222/1994 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci (po novelizaci provedené zákonem č. 83/1998 Sb.), zákon č. 266/1994 Sb. o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a zákon č. 127/2005 o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů.<sup>181</sup> Tyto jednotlivé speciální zákony pak obsahují vlastní vymezení podmínek vzniku služebností, oprávněného subjektu a upřesnění služebné věci (zpravidla nemovitosti).<sup>182</sup>

#### **4.1.5. Vznik služebností na základě rozhodnutí soudu**

Právní úprava počítá se zřízením služebnosti na základě rozhodnutí soudu v zásadě ve třech případech: při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci (§ 1145 NOZ), v rámci institutu tzv. nezbytné cesty (§ 1029 NOZ) a na základě § 36 odst. 2,3 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Soud pak může obecně zřídit služebnost výhradně v případech, kdy je mu to zákonem výslovně umožněno. Služebnost tedy nemůže zřídit ani tehdy, kdyby se z okolností případu jevilo zřízení služebnosti jako vhodné východisko k řešení

---

<sup>180</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, ze dne 22. 9. 1998, sp. zn. 15 Ca 244/98.

<sup>181</sup> BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009, s. 61-69. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

<sup>182</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 926. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

daného případu. Z judikatury vyplývá, že soud nemůže např. zřídit věcné břemeno (služebnost) při vypořádání společného jmění manželů: „Rozhodnutí soudu o zřízení věcného břemene nelze vydat na základě analogické aplikace zákona.“<sup>183</sup> Toto omezení se však nevztahuje k žalobám o určení existence služebnosti.

Prvním případem zřízení služebnosti na základě rozhodnutí soudu je tedy zřízení služebnosti při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci. Na základě § 1145 NOZ totiž „může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem“.<sup>184</sup> Tento institut má za účel co nejúčelnější rozdělení věci a ke vzniku služebnosti zde nejčastěji dochází u pozemků, typicky tehdy, kdy je potřeba zajistit možnost průchodu k panujícímu pozemku, ke kterému by se jinak nešlo dostat. Z dikce *a contrario* pak vyplývá, že soud nemůže zřídit věcné břemeno v případě kdy v rámci řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozhodne o přikázání věci do výlučného vlastnictví jinému spoluvlastníkovi podle § 1147 NOZ.<sup>185</sup>

Druhým případem zřízení služebnosti na základě rozhodnutí soudu je v rámci institutu tzv. nezbytné cesty. NOZ tento institut vyčlenil z právní úpravy věcných břemen, kde byla původně v § 151 odst. 3 OZ, do části, která se týká právní úpravy vlastnictví.<sup>186</sup> Z tohoto důvodu je k tomuto institutu přistupováno různě. Podle některých autorů může soud povolit nezbytnou cestu i jako služebnost<sup>187</sup>, jiní tvrdí, že služebnost svou povahou připomíná<sup>188</sup>, a další ji považují za služebnost svého druhu<sup>189</sup>.

---

<sup>183</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004.

<sup>184</sup> § 1145 NOZ.

<sup>185</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 932. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>186</sup> Tamtéž, s. 932.

<sup>187</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 61. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>188</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 932. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>189</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 739. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

Institut nezbytné cesty je upraven v § 1029 NOZ, podle kterého může „*vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek*“.<sup>190</sup> Soud musí nezbytnou cestu povolit v takovém rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka užívat nemovitou věc řádně a s co nejmenšími náklady, soused však musí být zřízením této cesty zároveň co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen (obzvláště pokud měla být zřízena cesta zcela nová. Za povolení nezbytné cesty pak náleží úplata a odčinění újmy (pokud již není zahrnuto v úplatě).<sup>191</sup>

Posledním z případů, kdy může zřídit služebnost<sup>192</sup> soud, vyplývá z § 36 odst. 2, 3 zákona č. 13/1997 o pozemních komunikacích. Vydaní tohoto rozhodnutí však musí předcházet dřívější snaha o zřízení služebnosti na základě smlouvy (mezi vlastníkem pozemku, kterého se bude služebnost týkat a vlastníkem dané pozemní komunikace). Soud může rozhodnout o zřízení služebnosti až v případě, kdy se strany na jejím zřízení nedohodnou. Služebnost bude soudem zřízena jako úplatná a úhradě dojde jednorázově.<sup>193</sup> Podle § 36 odst. 3 výše zmíněného zákona se pak v tomto případě bude jednat o zvláštní užívání dálnice, silnice nebo místních komunikací. Obsahem tohoto zvláštního užívání pak bude právo vlastníka dotčené komunikace umístit vedení (např. energetické, telekomunikační, vodovodní, kanalizační, a jiná vedení pro rozvod tepla a topných plynů), která nesmí zásadně být podélně umístována v tělesech těchto komunikací, podélně do pozemku určitého vlastníka.<sup>194</sup>

---

<sup>190</sup> § 1029 odst. 1 NOZ.

<sup>191</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 56. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>192</sup> Autor používá sice pojmu „věcné břemeno“, ale mám za to, že to, co je zde řečeno, platí i pro služebnosti.

<sup>193</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 932. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>194</sup> BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009, s. 60. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

#### 4.1.6. Zřízení služebnosti na základě rozhodnutí správního orgánu

Správní orgán může zřídit služebnost svým rozhodnutím na základě zvláštního předpisu.

Ke zřízení služebnosti tímto rozhodnutím dochází nejčastěji na základě rozhodnutí vyvlastňovacího orgánu ve vyvlastňovacím řízení podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, kdy je věcné břemeno<sup>195</sup> ve svém rozhodnutí vymezit obsah tohoto věcného břemene.<sup>196</sup>

Zřízení věcného břemene rozhodnutím správního orgánu je rovněž upraveno ve stavebním zákoně,<sup>197</sup> v zákoně o pozemních komunikacích,<sup>198</sup> v energetickém zákoně<sup>199</sup> a v zákoně o elektronických komunikacích<sup>200</sup>. Věcné břemeno je rovněž oprávněn zřídit pozemkový úřad podle zákona o půdě<sup>201</sup> a drážní správní úřad podle zákona o drahách<sup>202</sup>.

V některých z těchto zvláštních předpisů se však prolíná vrchnostenská povaha zřizování služebností se smluvními principy vzniku služebností, např. energetickém

---

<sup>195</sup> Autorka zde sice používá pojmu věcné břemeno, já mám však za to, že níže zmíněné skutečnosti lze aplikovat i na služebnosti.

<sup>196</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 56. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>197</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>198</sup> Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

<sup>199</sup> Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>200</sup> Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>201</sup> Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>202</sup> Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

zákoně<sup>203</sup> a v zákoně o elektronických komunikacích<sup>204</sup>. Na základě těchto zákonů jsou vlastníci nemovitostí povinni nejdříve se dohodnout na obsahu věcného břemene (služebnosti) smluvně a teprve v případě, kdy k dohodě nedojde nebo není možná, bude služebnost zřízena autoritativně na základě rozhodnutí stavebního úřadu.<sup>205</sup>

## **4.2. Vznik služebností ve francouzském právu**

Francouzský občanský zákoník (*Code civil*) uvádí tři způsoby, kterými mohou služebnosti vzniknout. V závislosti na tom, kterým způsobem vznikly, se služebnosti dělí na služebnosti zřízené jednáním osoby, služebnosti zřízené zákonem a na tzv. přirozené služebnosti.<sup>206 207</sup> Někteří autoři sem rovněž řadí služebnosti vytvořené soudcem.<sup>208</sup>

### **4.2.1. Vznik služebností zřízených jednáním osoby**

Služebnosti zřízené jednáním osoby vznikají ve francouzském právu třemi způsoby, které jsou upraveny v čl. 690 a následujících *Code civil*. Prvním způsobem vzniku těchto služebností je vznik na základě právního titulu (smlouvy nebo závěti), druhým způsobem je vznik na základě vydržení a třetím způsobem vzniku je vznik na

---

<sup>203</sup> Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>204</sup> Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>205</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 932. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>206</sup> MÉMETEAU, Gérard. *Droit des biens*. Paris: Centre de publications universitaires, 2000, 234 s. ISBN 2-911377-49-4.

<sup>207</sup> Většina autorů se věnuje pouze vzniku služebností, které byly zřízeny jednáním člověka a zákonem. Já se však okrajově zmíním i o vzniku přirozených služebností, které sem řadí ve výše citovaném díle Gérard Mémenteau.

<sup>208</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s.772. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

základě tzv. určení hospodáře (*la destination du père de famille*)<sup>209</sup>, přičemž nejčastěji je služebnost zřizována na základě právního titulu a ostatní způsoby zřízení jsou spíše marginální.<sup>210</sup> Při vzniku služebností zřízených jednáním osoby hraje velkou roli to, do jaké kategorie služebnosti spadají na základě jejich dělení podle způsobu výkonu (tzn. na služebnosti kontinuální a diskontinuální a na služebnosti zřejmé a nezřejmé), jelikož všechny druhy služebností nelze zřídit všemi způsoby, které předpokládá *Code civil*.<sup>211</sup>

#### a) Zřízení služebnosti na základě právního titulu

Především je třeba zmínit, že všechny kategorie služebností lze zřídit na základě právního titulu, a že pro některé služebnosti (tzn. pro služebnosti, které jsou buď diskontinuální a zřejmé, anebo diskontinuální a nezřejmé) představuje vznik na základě právního titulu jediný způsob, kterým mohou být zřízeny. Pojmem „právní titul“ se pak rozumí určité právní jednání, které má písemnou formu.<sup>212</sup> Nejtypičtější právní tituly, které vedou ke vzniku služebnosti, jsou smlouva a závět’.

V případě smlouvy se jedná o dvoustranné právní jednání mezi vlastníky dvou sousedních pozemků (nejčastěji ve formě smlouvy kupní nebo darovací). Tato smlouva pak může být zřízena jak bezplatně, tak za úplatu, přičemž výše úplaty může vycházet buď z reálné ceny pozemku, který je služebností zatížen, nebo může určitým způsobem ocenit to, jak bude vlastník služebné nemovitosti omezen ve výkonu svých práv.<sup>213</sup> Z čl. 686 *Code civil* vyplývá, že služebnost může být zřízena jak na základě smlouvy pojmenované, tak na základě smlouvy nepojmenované („*vlastníkům nemovitostí je povoleno zřídit na svých nebo ve prospěch svých pozemků takové služebnosti, které*

---

<sup>209</sup> BERGEL, Jean-Louis, Marc BRUSCHI a Sylvie CIMAMONTI. *Traité de droit civil: Les biens*. 2e édition. Paris: LGDJ, 2010, s.382, Lextenso éditions. ISBN 987.2.275.03375.4.

<sup>210</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s.776. *Précis Droit privé*. ISBN 978-2-247-10326-3.

<sup>211</sup> MÉMETEAU, Gérard. *Droit des biens*. Paris: Centre de publications universitaires, 2000, 234 s. ISBN 2-911377-49-4.

<sup>212</sup> LE COURT, Bernard. *Les relations entre voisins: Servitudes, mitoyenneté, nuisances, règlement des conflits*. 8e édition/. Paris: Dalloz, 2002, s. 44. ISBN 2247048633.

<sup>213</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s.776. *Précis Droit privé*. ISBN 978-2-247-10326-3.

uznají za vhodné“), přičemž *Code civil* výslovně upravuje některé případy smluv pojmenovaných (např. smlouva zakládající služebnost cesty, smlouva zakládající služebnost pastvy, zákaz stavby nebo smlouvy zakládající služebnost čerpání vody).<sup>214</sup>

Jak bylo zmíněno výše, služebnost může vzniknout i na základě závěti, kterou zůstavitel zatíží svůj pozemek ve prospěch pozemku jiného. Zůstavitel (vlastník zatíženého pozemku) tak činí ve formě odkazu, který musí být dědici respektován.<sup>215</sup>

Následující výklad je platný jak pro vznik služebnosti na základě smlouvy, tak pro vznik služebnosti na základě závěti, proto zde budu nadále používat termín „právní titul“.

Obecně lze říci, že *Code civil* dává vlastníkům pozemků při zřizování služebností velkou volnost, jelikož v čl. 686 stanoví, že „*vlastníkům nemovitostí je povoleno zřídit na svých nebo ve prospěch svých pozemků takové služebnosti, které uznají za vhodné*“. Tato volnost však není absolutní, jelikož *Code civil* zároveň požaduje, aby byla při vytváření služebností na základě právního titulu, dodržena čtyři důležitá pravidla. Prvním pravidlem je požadavek, že služebnost musí zatěžovat pozemek a nikoliv osobu, druhým pravidlem je to, že služebnost nemůže spočívat v konání člověka, třetím je to, že služebnost musí být zřízena ve prospěch pozemku a nikoliv ve prospěch osoby a posledním to, že vlastníci musí při zřizování služebností respektovat veřejný pořádek.<sup>216</sup>

Pravidlo, že služebnost musí zatěžovat pozemek a nikoli osobu, pochází již z římského práva. V současné době je vyjádřena v čl. 637 *Code civil*, který stanoví, že „*vlastníkům nemovitosti je povoleno zřídit na svých nebo ve prospěch svých pozemků takové služebnosti, které uznají za vhodné, pokud ovšem služby, které jsou obsahem služebnosti, nebudou ani uloženy osobě, ani ve prospěch osoby, tedy budou uloženy pouze pozemku a ve prospěch jiného pozemku*“.

---

<sup>214</sup> CARBONNIER, Jean. *Droit Civil Tome 3: Les biens (Monnaie, immeubles, meubles)*. 19e édition. Paris: Presses universitaires de France, 2000, s. 279-280, Thémis: Droit privé. ISBN 2-13-050584-8.

<sup>215</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s.776. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

<sup>216</sup> CARBONNIER, Jean. *Droit Civil Tome 3: Les biens (Monnaie, immeubles, meubles)*. 19e édition. Paris: Presses universitaires de France, 2000, s. 279-280, Thémis: Droit privé. ISBN 2-13-050584-8.

Výše zmíněný čl. 637 se v *Code civil* objevuje spíše z politických důvodů, jelikož autoři *Code civil* chtěli tímto vymezením služebností zabránit návratu poddanství a roboty. Neznamená to však, že by se dva sousedé nemohli vůbec dohodnout (např. na základě smlouvy), že mezi nimi k nějakým službám osobní povahy dojde. Tyto služby osobní povahy však nesmí být označeny pojmem „služebnost“, musí být zřízeny v rámci závazkového práva (např. na základě pracovní smlouvy) a musí být nějak časově omezené (na rozdíl od služebností, které jsou v zásadě zřizovány na dobu neurčitou, a které přecházejí na nového vlastníka pozemku).<sup>217</sup>

Dalším z pravidel, které se při zřizování služebností na základě titulu nutné zachovat, je pravidlo, že služebnost nemůže spočívat v konání člověka (*servitus in faciendo consistere nequit*). Konání tedy nesmí být podstatou služebnosti. Na základě tohoto pravidla pak nesmí být např. služby pily dány k dispozici jako služebnost vlastníku určitého lesa. Opačným případem, který může být platně sjednán podle čl. 698 *Code civil*, pak může být to, že vlastník služebného pozemku zajistí na své náklady údržbu určité věci, např. bude udržovat cestu při právu cesty. Tento případ může být platně sjednán proto, že konání vlastníka služebné věci zde není hlavním předmětem služebnosti, je pouze předmětem *akcesorním*, který přistupuje k hlavní služebnosti.<sup>218</sup>

Dalším důležitým pravidlem vycházejícím rovněž z římského práva je pravidlo, že služebnost musí být zřízena ve prospěch pozemku a nikoliv osoby, tzn. že musí usnadňovat užívání a využívání určitého pozemku. Z tohoto pravidla pak vyplývá, že např. právo lovu nebo rybolovu nemohou být v žádném případě služebnostmi, protože spočívají v uspokojování potřeb určitých osob a většinou neslouží potřebám pozemku. Opačným případem, který vyplývá ze soudní praxe, je např. možnost zřídit služebnost v podobě sběru dřeva na otop na sousedním pozemku nebo zřídit služebnost zákazu stavby průmyslových nebo obchodních budov na pozemku, který patří do území, kde je plánována obytná výstavba. Tyto práva lze zřídit v podobě služebností proto, že prospívají pozemku a slouží jeho zájmu (při služebnosti sběru dřeva na otop zde může např. docházet k pročištění pozemku a v případě výše zmíněného zákazu stavby tento

---

<sup>217</sup> Tamtéž, s.279.

<sup>218</sup> Tamtéž, s.280.

zákaz zabraňuje tomu, aby do obytných čtvrtí byly umístovány průmyslové a obchodní budovy a takto obyvatele obytné čtvrti např. rušily hlukem).<sup>219</sup>

*Code civil* rovněž požaduje, aby měl právní titul, na základě kterého služebnost vzniká, určitou formu. Aby mohla služebnost vzniknout na základě právního titulu a mít účinky vůči třetím osobám, musí tento právní titul existovat buď ve formě tzv. „veřejné listiny“ (*acte authentique*) nebo ve formě tzv. „stvrzující listiny“ (*titre récognitif*).<sup>220</sup>

Aby se jednalo o tzv. „veřejnou listinu“, musí být tato listina buď stvrzena notářem a uložena ve sbírce listin, kterou vede, nebo stvrzena orgánem, který má pravomoc vydávat správní akty. Tato veřejná listina pak tvoří podklad pro vklad služebnosti do francouzské obdoby českého katastru nemovitostí do tzv. „kartotéky nemovitostí“ (*fichier immobilier*), kterou vede tzv. „Hypotekární úřad“ (*Bureau des hypothèques*). Tato listina musí především obsahovat určení stran a pozemků, mezi kterými byla služebnost zřízena. Jelikož se v případě služebností jedná o významné věcné právo, tak je zápis do tzv. „kartotéky nemovitostí“ povinný (jinak by byla služebnost neúčinná vůči dalším nabyvatelům pozemků, mezi kterými je služebnost zřízena). Pro provedení zápisu do „kartotéky nemovitostí“ je pak stanovena tříměsíční lhůta.<sup>221</sup>

V případě tzv. stvrzující listiny se jedná o jednostranné právní jednání v písemné formě, které nahrazuje původní právní titul, který už neexistuje (např. proto, že byl ztracen). Tímto jednostranným právním jednáním pak vlastník služebného pozemku stvrzuje, že určitá služebnost vznikla. Tato stvrzující listina má však stejné právní účinky jako původní právní titul pouze v tom případě, že se původně jednalo o služebnosti kontinuální a nezřejmé nebo o služebnosti diskontinuální.<sup>222</sup>

---

<sup>219</sup> Tamtéž, s. 281.

<sup>220</sup> Tamtéž, s. 44-45.

<sup>221</sup> LE COURT, Bernard. *Les relations entre voisins: Servitudes, mitoyenneté, nuisances, règlement des conflits*. 8e édition/. Paris: Dalloz, 2002, s. 44-45. ISBN 2247048633.

<sup>222</sup> Tamtéž, s. 44-45.

## b) Vznik služebnosti vydržením

Na základě čl. 690 *Code civil* jsou „jediné služebnosti, které mohou být získány vydržením ty služebnosti, které jsou zároveň kontinuální a zároveň zřejmé“<sup>223</sup>, přičemž tyto dva typy služebností jsou definované v člancích 688 a 689 *Code civil*.

Aby mohlo dojít ke zřízení služebnosti vydržením, musí zde existovat řádná držba podle čl. 2232 *Code civil*, která spočívá v nepřerušovaném vykonávání služebnosti a v takovém chování, jakoby služebnost existovala po právu.<sup>224</sup>

Zákonná vydržecí doba u služebností je podle *Code civil* třicetiletá. Měl-li tedy někdo např. okno umístěné v menší než zákonné vzdálenosti od hranice sousedova pozemku po třicet let, nabývá tímto tzv. služebnost výhledu, jejímž obsahem pak bude možnost ponechat toto okno v menší vzdálenosti od hranice sousedova pozemku, než zákon povoluje.<sup>225</sup>

Podle výše zmíněného nemůže nikdy dojít ke vzniku služebnosti vydržením u služebnosti cesty a u zákazu stavby. Právo cesty je totiž sice služebnost zřejmá, ale není zároveň i kontinuální a právo stavby je sice služebnost kontinuální, ale není zároveň i zřejmá.

Služebnosti nezřejmé nemohou být předmětem vydržení především proto, že z důvodu svého negativního charakteru nemohou být předmětem skutečné držby. Příkladem může být např. případ, kdy dochází na základě služebnosti k zákazu stavby na pozemku, který je služebností zatížen.<sup>226</sup>

Služebnosti diskontinuální zase nemohou být předmětem vydržení proto, že držba tohoto práva se většinou projevuje pomocí určitých izolovaných (samostatných) jednání nebo činností (např. průchod nebo čerpání vody), které nejsou ve své podstatě v

---

<sup>223</sup> čl. 690 *Code civil*.

<sup>224</sup> CARBONNIER, Jean. *Droit Civil Tome 3: Les biens (Monnaie, immeubles, meubles)*. 19e édition. Paris: Presses universitaires de France, 2000, s. 281, Thémis: Droit privé. ISBN 2-13-050584-8.

<sup>225</sup> Tamtéž, s. 281.

<sup>226</sup> Tamtéž.

zásadě nijak zvláště rušivé a vlastník sousedního pozemku by je mohl tolerovat i v rámci zachování dobrých sousedských vztahů. Mohlo by se tedy jednat o pouhý akt tolerance podle čl. 2232 *Code civil*.<sup>227</sup>

Na tomto místě bych ráda zmínila, že soudní praxe vykládá čl. 691 *Code civil* poněkud zvláštním způsobem a to tak, že při čerpání vody či průchodu sice služebnost po třiceti letech vydržením nevzniká, ale může zde dojít ke vzniku vlastnického či spoluvlastnického práva k cestě samé či ke studni, které jsou k výkonu služebnosti využívány. Ze soudní praxe tedy vyplývá, že vlastník, který toleroval výkon těchto výše zmíněných služebností, je dle judikatury chráněn méně, než kdyby čl. 691 *Code civil* neexistoval.<sup>228</sup>

c) Služebnosti zřízené tzv. určením hospodáře (*La destination du père de famille*)

Tyto služebnosti vznikají podle čl. 693 *Code civil*. Vznikají především v situaci, kdy vlastník dvou sousedních pozemků vytvoří mezi těmito pozemky určité materiální uspořádání, které, kdyby byli vlastníci pozemků rozdílní, by mohlo být považováno za služebnost. Může jít např. o případ, kdy jednomu pozemku chybí voda a musí být dodávána z druhého pozemku.

Poté, co bylo toto materiální uspořádání vytvořeno, může např. majitel tento pozemek následně prodat, nebo může zemřít a při vypořádání dědictví pak mohou tyto pozemky, mezi kterými bylo materiální uspořádání zřízeno, připadnout dvěma odlišným osobám. Dnem, kdy nastane některá z výše uvedených alternativ, vzniká služebnost mezi těmito pozemky. Pouhé materiální uspořádání se tak mění na titul podle čl. 692 *Code civil*.<sup>229</sup>

Na základě tzv. určení hospodáře mohou vzniknout především služebnosti, které jsou zároveň kontinuální a zřejmé. U ostatních typů služebností je situace poněkud komplikovaná. Např. služebnosti, které jsou zároveň zřejmé a diskontinuální nesplňují podmínku kontinuity podle čl. 692 *Code civil*. Pokud bychom se tedy opírali pouze o

---

<sup>227</sup> Tamtéž, s. 282.

<sup>228</sup> Tamtéž, s.282.

<sup>229</sup> Tamtéž.

tento článek, nemohlo by dojít k vzniku služebnosti na základě tzv. určení hospodáře. Tento nedostatek kontinuity však částečně řeší čl. 694 *Code civil*, který pro vznik služebnosti na základě tzv. určení hospodáře požaduje pouze to, aby byla služebnost zřejmá.<sup>230</sup>

Článek 692 *Code civil* se uplatní v případech, kdy smlouva (kupní nebo o rozdělení), na základě které došlo ke vzniku služebnosti, neexistuje jako taková, nebo ji nelze najít. V tomto případě totiž vznikají pochybnosti o tom, co smlouva původně obsahovala. Smlouva totiž mohla např. obsahovat, že existence materiálního uspořádání nezaloží v budoucnu služebnost, nebo jiné podobné ustanovení. Aby došlo k odstranění těchto pochybností, musí zákon připouštět pouze vznik služebností, které jsou zřejmé a kontinuální.

Článek 694 *Code civil* se naopak aplikuje na ty případy, kdy smlouva (kupní nebo o rozdělení pozemků) existuje a neobsahuje žádné konkrétní ustanovení, které by bránilo následnému vzniku služebnosti. Zákon je v tomto případě poněkud benevolentnější a rozšiřuje vznik služebností na základě tzv. určení hospodáře i na služebnosti diskontinuální za podmínky, že budou zároveň zřejmé. Zřejmost je zde požadována proto, aby existence těchto služebností nemohla být mezi stranami sporná a aby mohlo být rozumně předpokládáno, že i když se k tomu strany smlouvy výslovně nevyjádřily, tak uznávají faktické materiální uspořádání, které mezi pozemky existovalo dříve, a tím pádem nebrání tomu, aby služebnost na základě tzv. určení hospodáře vznikla.<sup>231</sup>

---

<sup>230</sup> Tamtéž, s. 283.

<sup>231</sup> Tamtéž, s. 283.

#### 4.2.2. Služebnosti zřízené zákonem

Článek 649 *Code civil* rozděluje služebnosti zřízené zákonem na dvě kategorie: na služebnosti zřízené zákonem v soukromém zájmu a na služebnosti zřízené zákonem ve veřejném zájmu. Služebnosti zřízené zákonem ve veřejném zájmu vyplývají ze správního práva, služebnosti zřízené zákonem v soukromém zájmu vyplývají z práva soukromého.<sup>232</sup>

##### a) Služebnosti zřízené zákonem v soukromém zájmu

Služebnosti zřízené zákonem v soukromém zájmu se dále dělí na služebnosti jednostranné a služebnosti vzájemné.

V případě jednostranných služebností se jedná o takové služebnosti, kde je už předem jasné, zda ten který pozemek bude služebným, nebo panujícím pozemkem. Jsou zřizovány v soukromém zájmu zákonem a jejich základním rysem je to, že vlastník služebného pozemku má právo na odškodnění.

Nejtypičtějším příkladem jednostranných služebností je právo nutné cesty (*servitude de passage en cas d'enclave*), které je upraveno v čl. 682 a násl. *Code civil*. Jedná se o ty případy, kdy pozemek zůstane odříznutý od veřejné cesty a vlastník tohoto pozemku má právo nezbytné cesty přes ostatní pozemky.<sup>233</sup> Tato služebnost pak vzniká *ex lege* všude tam, kde dojde k odříznutí pozemku od veřejné cesty.<sup>234</sup>

Lze sem zařadit i služebnosti, které vznikají na základě zvláštních zákonů. Tyto služebnosti najdeme v *Code Rural* (tzv. Zemědělský zákoník) a v *Code de l'urbanisme* (zákoník, který se týká územního a stavebního plánování). Podle *Code rural* se zřizuje např. služebnost závlahy, přičemž vlastník určitého pozemku může za účelem jeho zavlažování vést vodu přes sousední pozemky. *Code de l'urbanisme* zase upravuje

---

<sup>232</sup> CARBONNIER, Jean. *Droit Civil Tome 3: Les biens (Monnaie, immeubles, meubles)*. 19e édition. Paris: Presses universitaires de France, 2000, s.274 Thémis: Droit privé. ISBN 2-13-050584-8.

<sup>233</sup> CARBONNIER, Jean. *Droit Civil Tome 3: Les biens (Monnaie, immeubles, meubles)*. 19e édition. Paris: Presses universitaires de France, 2000, s.274 Thémis: Droit privé. ISBN 2-13-050584-8.

<sup>234</sup> CORNU, Gérard. *Droit civil: Introduction, les personnes, les biens*. Monchrestien, 1999. Précis Domat Droit privé, 9ème édition. ISBN 2707611530.

situaci, kdy vydání určitého stavebního povolení je podmíněno zřízením zákazu stavby nebo zákazu stavby nad určitou výšku na sousedních pozemcích.

U těchto služebností je vlastník panujícího pozemku povinen poskytnout odškodnění vlastníkům pozemků služebných.<sup>235</sup>

Další kategorií zákonných služebností zřízených v soukromém zájmu jsou pak služebnosti vzájemné. Vzájemnost těchto služebností způsobuje, že se vyskytují pochybnosti o jejich zařazení mezi služebnosti *stricto sensu*. Podle některých doktrinárních názorů se jedná pouze o jakési „obecné právo pozemkového vlastnictví“ přičemž služebnosti *stricto sensu* spočívají právě ve výjimkách z práva obecného.

Do této kategorie spadají rozmanité služebnosti, jejichž obsahem je např. povinnost respektovat vzdálenosti, které musí dodržet vlastník určitého pozemku při stavbě a výsadbě. Jedná se tedy především o služebnosti negativní, které mají za úkol udržet vzdálenost mezi lidmi a mír v sousedských vztazích.<sup>236</sup>

#### b) Služebnosti zřízené zákonem ve veřejném zájmu

Jak již bylo zmíněno výše, jedná se o služebnosti, které vyplývají ze správního práva. Jedná se o velmi rozmanité služebnosti, které jsou upraveny v mnoha zákonech, a tím pádem nelze nikde najít jejich vyčerpávající výčet. Může se např. jednat o různé služebnosti spojené s provozem železniční dopravy, o různé služebnosti spojené s vzdušnými cestami, o služebnosti spojené s distribucí elektřiny, o služebnosti spojené s distribucí rozhlasového a televizního vysílání, o služebnosti spojené s vlastnictvím pobřežních pozemků nebo o služebnosti spojené s výstavbou.<sup>237</sup>

Netypičtějšími představiteli této jsou služebnosti spojené s vlastnictvím pobřežních pozemků a tzv. služebnost společného dvora (*la servitude de la cour commune*).

Služebnosti spojené s vlastnictvím pobřežních pozemků jsou jednak upravené v *Code de l'urbanisme* a jednak v *Code rural*.

---

<sup>235</sup> Tamtéž.

<sup>236</sup> CARBONNIER, Jean. Droit Civil Tome 3: Les biens (Monnaie, immeubles, meubles). 19e édition. Paris: Presses universitaires de France, 2000, s. 276 Thémis: Droit privé. ISBN 2-13-050584-8.

<sup>237</sup> MÉMETEAU, Gérard. *Droit des biens*. Paris: Centre de publications universitaires, 2000, s. 184, 234 s. ISBN 2-911377-49-4.

Služebností zřízenou podle *Code de l'urbanisme* je např. služebnost pěší cesty. Obsahem této služebnosti cesty je povinnost vlastníků pobřežních mořských pozemků umožnit chodcům, aby mohli projít k moři. Zákon rozsah této služebnosti omezuje tím, že musí být respektován klid kolem budov, které jsou určeny k bydlení, tzn. cesta nemůže být vedena ve vzdálenosti menší než 15 metrů od těchto budov.<sup>238</sup>

*Code rural* rovněž upravuje služebnost, která je spojená s vlastnictvím pobřežních pozemků. Obsahem této služebnosti je jednak povinnost vlastníků pozemků, které sousedí s vodními toky nebo s vodními plochami, umožnit, aby mohli rybáři pro své potřeby užívat pruh pozemku, který leží přímo u břehu vodního toku nebo u břehu vodní plochy (a to v šířce buď 1,25 m, nebo 3,25 m) a jednak to, že rybáři mají rovněž právo cesty k řece. Toto právo cesty je však jednak omezeno tím, že cesta by měla vést, pokud je to možné, pouze podél vodního toku nebo podél břehu vodní plochy a jednak tím, že by měl výkon této služebnosti vlastníkovu daného pozemku působit co nejmenší škodu na majetku.<sup>239</sup>

Tzv. služebnost společného dvora je upravena v *Code de l'urbanisme*. Tato služebnost má zvláštní povahu v tom smyslu, že je sice klasicky řazena mezi zákonné služebnosti, ale fakticky k jejímu zřízení dochází buď na základě uzavření soukromoprávní smlouvy, nebo na základě rozhodnutí soudu. V případě, že je zřízena na základě smlouvy, podléhá režimu *Code civil*; v případě, že je zřízena rozhodnutím soudu, tak podléhá režimu *Code de l'urbanisme*. Jedná se o ty případy, kdy pravidla stavebního plánování vyžadují, aby byla zachována určitá minimální vzdálenost mezi stavbami, nebo aby stavby nepřesahovaly určitou výšku. Pokud tedy např. žadatel žádá o stavební povolení, tak musí prokázat, že zachová tyto vzdálenosti, nebo že nebude stavět nad určitou výšku.<sup>240</sup> Aby k zachování těchto povinných minimálních vzdáleností došlo i v budoucnu, správní orgán může podmínit vydání tohoto povolení tím, že bude zároveň zřízena tzv. služebnost společného dvora, která bude buď spočívat

---

<sup>238</sup> Tamtéž, s. 185.

<sup>239</sup> Tamtéž, s. 186.

<sup>240</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. Droit civil: Les biens. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s.776. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

v zákazu stavět v určité vzdálenosti, nebo v zákazu stavět nad určitou výšku. Touto služebností pak má být zatížen konkrétní pozemek, který sousedí s pozemkem, na který se dané stavební povolení vztahuje. Vlastník tohoto sousedního pozemku pak může buď se zřízením této služebnosti souhlasit a uzavřít o jejím zřízení úplatnou smlouvu s žadatelem o stavební povolení, anebo odmítnout tuto služebnost zřídit. V případě, že vlastník tohoto sousedního pozemku odmítne tzv. služebnost společného dvora zřídit, může žadatel o stavební povolení požádat o zřízení této služebnosti soudní cestou.<sup>241</sup> Soudce příslušného soudu (tzn. soud prvního stupně práva obecného) zřídí služebnost usnesením, ve kterém buď vysloví zákaz stavět v určité vzdálenosti, anebo zákaz stavět nad určitou výšku. Zároveň pak v tomto usnesení stanoví výši úplaty (nebo náhrady škody), která má náležet majiteli služebného pozemku.<sup>242</sup>

#### 4.2.3. Služebnosti vytvořené soudcem

Vznik těchto služebností není v *Code civil* výlovně zmíněn, je však upraven ve zvláštních zákonech (např. v *Code de l'urbanisme*).<sup>243</sup> Jedná se především o tzv. služebnost společného dvora, kterou jsem již popsala výše, a kterou jsem mezi zákonné služebnosti zařadila proto, že ji sem řadí i Gérard Mémeteau<sup>244</sup> z jehož díla jsem při rozdělování způsobů, kterými mohou služebnosti vzniknout, vycházela. Ztotožňuji se však spíše s názorem, že daná služebnost spadá do kategorie služebností vytvořených soudcem.

---

<sup>241</sup> SYLVIE DIBOS-LACROUX,.. EMMANUELLE VALLAS-LENERZ,.. Sylvie Dibos-Lacroix,.. Emmanuelle Vallas-Lenerz,.. *Servitudes et mitoyenneté le guide pratique*. Nouvelle édition 2011. Issy-les-Moulineaux: Prat éd, 2010, s. 42. ISBN 9782809502213.

<sup>242</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s.793-794. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

<sup>243</sup> Tamtéž, s. 772.

<sup>244</sup> MÉMETEAU, Gérard. *Droit des biens*. Paris: Centre de publications universitaires, 2000, s. 185, 234 s. ISBN 2-911377-49-4.

#### 4.2.4. Přírozené služebnosti

Tyto služebnosti vyplývají z přírozené pozice nebo stavu nemovitostí. Nejtypičtější jsou ty, které vyplývají z rozdílné nadmořské výšky dvou pozemků. Pozemkem služebným je typicky ten, který leží níže, a pozemkem panujícím, ten který je položený výše. Podle čl. 640 *Code civil* má „*níže položený pozemek povinnost přijmout všechnu vodu, která přírozeně stéká z pozemku výše položeného (...), a opačně musí se spokojit s vodou, která zbyla po uspokojení potřeb pozemku výše položeného.*“

Přírozené služebnosti se od zákonných služebností liší tím, že vyplývají z přírozené situace a z přírozené povahy věci (lze je tedy považovat za *práva přírozená*) a nelze je tedy (na rozdíl od zákonných) považovat za svěřené pouhé libovůli zákonodávce. V důsledku toho však nemohou být (na rozdíl od zákonných služebností) úplatné.<sup>245</sup>

#### 4.3. Srovnání české a francouzské právní úpravy

V podstatě lze říci, že způsoby, kterými se služebnosti zřizují v obou právních úpravách, si jsou velmi podobné. Pro obě právní úpravy je společné, že služebnosti lze zřídit na základě smlouvy, na základě závěti (spadá pod vznik služebnosti na základě pořizení pro případ smrti v NOZ), ze zákona, rozhodnutím soudu a vydržením. Francouzská právní úprava obsahuje navíc vznik služebností zřízených tzv. určením hospodáře a přírozených služebností. Francouzská právní úprava však nezná služebnosti zřízené rozhodnutím správního orgánu.

Nejdříve bych ráda pojednala o služebnostech zřízených na základě smlouvy. Zatímco NOZ je řadí do kategorie služebností zřízených na základě soukromoprávního titulu, *Code civil* je řadí mezi služebnosti zřízené jednáním osoby na základě právního titulu.

Společné pro obě úpravy je to, že se bude jednat o vznik služebnosti na základě právního jednání, které bude mít písemnou formu. Na uzavírání těchto smluv se pak

---

<sup>245</sup> CARBONNIER, Jean. *Droit Civil Tome 3: Les biens (Monnaie, immeubles, meubles)*. 19<sup>e</sup> édition. Paris: Presses universitaires de France, 2000, s.273. Thémis: Droit privé. ISBN 2-13-050584-8.

shodně v obou právních úpravách vztahují obecná ustanovení o právních jednáních a konkrétně o uzavírání smluv. V obou právních úpravách je pak shodně vyjádřeno, že se může jednat jak o smlouvu úplatnou, tak o smlouvu bezúplatnou. Jak v české, tak ve francouzské právní úpravě rovněž dochází k tomu, že zákon sice pojmenovává a typizuje určité druhy služebností, které se týkají pozemků, ale vlastníci si mohou zřídit i jiné, netypizované služebnosti (tzn. ani *Code civil*, ani NOZ neobsahuje taxativní výčet služebností, které mohou být zřízeny na základě smlouvy). Pokud je pak zřizována služebnost, která se týká nemovitosti, podléhá pak toto zřízení v obou úpravách povinné registraci ve veřejném seznamu, tzn. v tzv. kartotéce nemovitostí ve Francii a v katastru nemovitostí u nás. Rozdíl je však v tom, že ve Francii je vyžadováno, aby listina, která je podkladem pro tuto registraci měla formu tzv. veřejné listiny (musí být buď stvrzena notářem a uložena ve sbírce listin, nebo stvrzena orgánem, který má pravomoc vydávat správní akty). Formality registrace jsou pak v obou úpravách obdobné.

Nabytí služebnosti na základě závěti si je v obou právních úpravách v zásadě podobné, rozdíl však spočívá v tom, že francouzské právo uznává jako právní titul, který vede ke vzniku služebnosti, pouze závěť ve formě veřejné listiny.

Obě právní úpravy shodně obsahují vznik služebnosti na základě vydržení a obě právní úpravy shodně požadují to, aby došlo k vydržení pouze na základě řádné a nepřerušené držby a k uplynutí zákonem určené vydržecí doby (délka této vydržecí doby se výrazně liší). V NOZ činí tato délka vydržecí doby v případě vydržení služebnosti k nemovitým věcem (kterými pozemky nepochybně jsou) deset let a ve francouzském *Code civil* třicet let.

Největší rozdíl však spočívá v tom, že NOZ (na rozdíl od *Code civil*) neobsahuje žádná omezení, která by se týkala toho, jaké druhy služebností lze na základě vydržení nabýt. *Code civil* totiž v čl. 690 uvádí, že „*jediné služebnosti, které mohou být získány na základě vydržení, jsou ty služebnosti, které jsou zároveň kontinuální a zřejmé*“.

Obě právní úpravy pak umožňují vznik služebnosti ze zákona, přičemž obě právní úpravy si jsou v tomto směru velmi podobné a považují tyto zákonné služebnosti spíše za zákonná omezení práva než za služebnosti. Shodné je rovněž to, že úprava těchto služebností je v obou právních úpravách obsažena ve velkém množství speciálních zákonů.

Jak česká, tak francouzská právní úprava připouští zřízení služebnosti na základě rozhodnutí soudu. Rozdíl spočívá v tom, že NOZ toto zřízení umožňuje výslovně na základě § 1260 odst. 1 a *Code civil* tuto možnost výslovně neupravuje. Ke vzniku této služebnosti však může dojít na základě jiného zákona (např. zřízení služebnosti společného dvora na základě *Code de l'urbanisme*).

## 5. Změna služebností

### 5.1. V České právní úpravě

#### 5.1.1. Změna subjektu služebností

Ke změně služebností v subjektu dochází tehdy, jestliže na místo původního povinného, nebo původního oprávněného subjektu nastoupí subjekt jiný.<sup>246</sup>

Ke změně povinného subjektu dochází tehdy, jestliže dojde ke změně vlastníka zatížené věci. K přechodu povinností ze služebností zde dochází *ex lege* a tato změna v subjektu nemá v zásadě na služebnost jako takovou žádný vliv.

Se změnou ve vlastnictví panujícího pozemku dochází i ke změně osoby, která je z věcného břemene<sup>247</sup> oprávněná. K této změně může dojít pouze u věcných břemen, které působí na straně oprávněné *in rem*,<sup>248</sup> kterými nepochybně pozemkové služebnosti jsou. Zde rovněž dochází k přechodu práv na nového vlastníka *ex lege*.<sup>249</sup>

#### 5.1.2. Změna obsahu služebností

Obecně lze říci, že změna existujících práv a povinností, které tvoří obsah věcného břemene<sup>250</sup> je možná, avšak s určitými výjimkami (např. věcná břemena, která vznikla *ex lege*). Obecně pak rovněž platí, že nic nebrání tomu, aby při změně podmínek

---

<sup>246</sup> BRADÁČ, Albert et al. Věcná břemena od A do Z. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 79

<sup>247</sup> Autor sice používá pojmu „věcné břemeno“, ale mám za to, že tyto poznatky lze aplikovat i na institut služebností.

<sup>248</sup> BRADÁČ, Albert et al. Věcná břemena od A do Z. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 80.

<sup>249</sup> Tamtéž, s. 80.

<sup>250</sup> Viz. o dvě poznámky pod čarou výše.

došlo ke změně práv a povinností, které z nich plynou, či k zúžení, nebo k rozšíření jejich obsahu.

Ke změně obsahu může dojít především na základě dohody stran, které zřídily věcné břemeno smlouvou, a na základě rozhodnutí příslušného orgánu.

Pokud jde o změnu služebnosti na základě dohody, pak lze dovodit, že jestliže mohou být věcná břemena zřizována i rušena na základě dohody (smlouvy), pak nic nebrání tomu, aby byla dohodou (smlouvou) i změněna. Při změně může dojít jak k rozšíření, tak k zúžení či záměně práv a povinností. Lze dovodit, že se přiměřeně použijí ustanovení o zřízení věcného břemene dohodou.<sup>251</sup> Pro formu dohody platí, že pokud je změněna dohoda (smlouva) o služebnosti k nemovité věci, musí být tato smlouva písemná.<sup>252</sup> Z požadavků při na vklad do katastru nemovitostí při vzniku a zániku věcného břemene vyplývá, že pokud je nemovitost, již se toto věcné břemeno dotýká v katastru registrována, tak je i ke změně věcného břemene potřeba vkladu.<sup>253</sup>

Jestliže ke změně věcného břemene (služebnosti) dochází na základě rozhodnutí oprávněného orgánu, pak budou těmito orgány jednak soud, a to na základě § 1299 odst. 2 NOZ, jednak stavební úřad v rámci vyvlastnění na základě stavebního zákona.

V obou případech se bude jednat o omezení věcného břemene, tzn. o změnu rozsahu práv a povinností, které jsou obsahem věcného břemene.

Soud může omezit služebnost na základě § 1299 odst. 2 v případě, že dojde k trvalé změně, která vyvolává hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku. K tomuto omezení pak musí zásadně docházet za přiměřenou náhradu. V zásadě pak platí stejné podmínky jako při rušení služebnosti na základě soudního rozhodnutí.<sup>254</sup>

Pokud dochází ke změně věcného břemene na základě rozhodnutí stavebního úřadu, pak se rovněž přiměřeně použijí podmínky pro jeho zrušení.<sup>255</sup> K omezení

---

<sup>251</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 81-83.

<sup>252</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 51. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>253</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 81-83.

<sup>254</sup> ŠVESTKA, J., Dvořák J. a Fiala J. a kol. Wolters Kluwer, 2014, s. 846 xxviii, 1298 s. ISBN 978-80-7478-546-7.

<sup>255</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 81-83.

věcného břemene pak dochází např. na základě § 170 odst. 1 stavebního zákona, který stanoví, že, „*práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o: veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury (včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel), veřejně prospěšné opatření a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nebo o asanaci (ozdravění) území.*“<sup>256</sup>

### **5.1.3. Změna předmětu služebnosti**

V praxi může docházet k určitým změnám buď na služebné, nebo na panující věci.<sup>257</sup> Obecně pak na základě pravidla uvedeného v § 1264 odst. 2 NOZ platí, že pokud se tato změna týká rozsahu služebné nebo panující věci či změny hospodaření na panujícím pozemku, pak se služebnost jako taková nemění. Není rovněž důležité, zda ke změně v rozsahu nebo obsahu služebné nebo panující věci dojde na základě faktických změn nebo v důsledku lidského jednání.<sup>258</sup>

#### **a) Změny zatížených nemovitostí**

Ke změně zatížené nemovitosti může dojít například jejím rozdělením. Při dělení pak může dojít ke dvěma možnostem, je třeba rozlišit, zda byla služebností zatížena celá nemovitost, nebo jenom její část.

Pokud byla služebností zatížena celá nemovitá věc, budou zatíženy služebností i všechny nové nemovité věci, které tímto rozdělením vznikly.<sup>259</sup> Pokud tak bude

---

<sup>256</sup> § 170 odst. 1 Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>257</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 907-915. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>258</sup> Tamtéž, s.944.

<sup>259</sup> Tamtéž, s. 907-915.

například rozdělen pozemek, který je zatížen služebností stezky, průhonu, nebo cesty a pokud tato služebnost zasahuje všechny pozemky, které vznikly rozdělením pozemku původního, pak budou všechny tyto nově vzniklé pozemky touto služebností zatíženy.<sup>260</sup>

Jestliže však např. služebnost cesty zatěžovala jen část pozemku, bude po jeho rozdělení zatížena pouze ta část (respektive ten nový pozemek), která byla služebností zatížena před rozdělením. To samé platí i tehdy, jestliže byla např. zřízena služebnost braní vody k určitému pozemku (pak bude zatížena pouze ten nový pozemek, kde je studna).<sup>261</sup>

#### b) Změny panujících nemovitostí

Podle některých autorů zůstává otázkou, co se stane, jestliže se rozdělí panující věc. Autoři Lasák a Hrabánek zastávají názor, že v tomto případě může dojít v zásadě rovněž ke dvěma možnostem.

Pokud prospívala služebnost celé panující věci, pak bude služebná věc zatížena ve prospěch všech nově vzniklých panujících věcí.

Jestliže však služebnost svědčila před rozdělením pouze části panující věci, pak jí bude i po rozdělení zatížena pouze ta nová část, která jí odpovídá (např. služebnost okapu).<sup>262</sup>

Nakonec je třeba pro úplnost zmínit, že jestliže dojde ke spojení panující věci s jinou věcí (např. zvětšení panujícího pozemku), zůstane služebnost nedotčena.<sup>263</sup>

---

<sup>260</sup> Tamtéž, s. 944.

<sup>261</sup> Tamtéž, s. 907-915.

<sup>262</sup> Tamtéž, s. 907-915.

<sup>263</sup> Tamtéž s. 944.

## 5.2. Ve Francii

Francouzská právní úprava vychází z tzv. principu nezměnitelnosti služebnosti (*la fixité de la servitude*) tzn. z toho, že se má služebnost vykonávat v té podobě, ve které byla zřízena.<sup>264</sup> Tento princip vychází jak z judikatury, ze které vyplývá, „že *vlastník panujícího pozemku nemůže udělat nic, co by prohloubilo jeho služebnost nebo zvětšilo její rozsah*“<sup>265</sup> a z čl. 701 a 702 *Code civil* ze kterých vyplývá, že vlastník služebného pozemku nemůže výkon služebnosti ztěžovat (čl. 701 a čl. 702 *Code civil*).

Služebnosti se však mohou v čase měnit a proto zde vyvstává otázka, zda lze změnit služebnost, např. v případech, kdy došlo k rozšíření rozsahu oprávnění, které svědčí majiteli panujícího pozemku.

Ustálená soudní praxe vychází z toho, že změna rozsahu práv a povinností, které ze služebnosti vyplývají, v zásadě možná je. Rozdílné názory zaujímá pouze v případě, že by takto mělo být změněno tzv. právo nutné cesty.<sup>266</sup> Např. Odvolací soud v Paříži totiž tvrdí, že „*oprávněný ze služebnosti nemůže své právo užívat jinak, než stojí ve smlouvě. Smlouva, kterou podepsali předkové vlastníků pozemku služebného a pozemku panujícího a která dovoluje zánik služebnosti pouze v případě, že vlastník panujícího pozemku si ke svému pozemku bude moci vybudovat jiný přístup než je stávající služebnost nutné cesty, platí zde mezi stranami jako zákon. Služebnost zaniká v tom okamžiku, kdy je prokázáno, že k panujícímu pozemku vede cesta jiná.*“<sup>267</sup> Jiný názor pak panuje v případě interpretace čl. 685 *Code civil*, který se týká zrušení tzv. nezbytné cesty v případě, že už netrvají důvody, pro které vznikla (např. dojde k připojení pozemku k veřejné cestě). V tzv. případě „Pau“ soudce vyvozuje, že „*přetrvává*

---

<sup>264</sup> MÉMETEAU, Gérard. *Droit des biens*. Paris: Centre de publications universitaires, 2000, s. 189, 234 s. ISBN 2-911377-49-4.

<sup>265</sup> Civ 3<sup>e</sup>, 19 juillet 1995, Rev. Dr. Imm, octobre/décembre 1995, p. 716, obs. J-L. Bergel.

<sup>266</sup> MÉMETEAU, Gérard. *Droit des biens*. Paris: Centre de publications universitaires, 2000, s. 189, 234 s. ISBN 2-911377-49-4.

<sup>267</sup> Tamtéž, s. 189.

*služebnost, která je zřízená v podobě nezbytné cesty sloužící k přepravě zemědělských strojů na pozemek (pole), i když na tento pozemek vede veřejná cesta“.*<sup>268</sup>

### **5.3. Srovnání obou právních úprav**

Co se týká změn služebností, jsou francouzská a česká právní úprava velmi odlišné. Francouzská právní úprava totiž vychází z tzv. principu nezměnitelnosti služebnosti, který spočívá především v tom, že vlastník panujícího pozemku nemůže udělat nic, co by prohloubilo jeho služebnost nebo zvětšilo její rozsah a naopak vlastník služebného pozemku nemůže výkon služebnosti ztěžovat. Česká právní úprava pak změnu připouští v případě, že se změní buď subjekt služebnosti nebo její obsah nebo v případě, že dojde ke změně jejího předmětu.

---

<sup>268</sup> CA Pau, 25 juin 1986, in juris-dara n. 043735, in MÉMETEAU, Gérard. *Droit des biens*. Paris: Centre de publications universitaires, 2000, s. 189, 234 s. ISBN 2-911377-49-4.

## **6. Zánik služebností v české právní úpravě a francouzské právní úpravě**

### **6.1. V české právní úpravě**

Zánik pozemkových služebností je v NOZ upraven především v § 1299 (zánik služebnosti na základě trvalé změny služebné věci a zrušení služebnosti na základě trvalé změny, která vyvolává hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku) a v § 1300, kde je upraven zánik služebnosti dohodou.

#### **6.1.1. Zánik služebnosti ze zákona**

##### a) Zánik služebnosti na základě trvalé změny služebné věci

V případě tohoto způsobu zániku služebnosti se jedná o zánik přímo ze zákona, splněním podmínek uvedených v NOZ, a v zásadě jde o nejpřirozenější způsob zániku služebnosti.<sup>269</sup>

Dle § 1299 odst. 1 NOZ služebnost zanikne, pokud nastane taková trvalá změna, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku (v případě pozemkové služebnosti) nebo oprávněné osobě (v případě osobní služebnosti). Tato práce pojednává o služebnostech pozemkových, nadále se tedy bude věnovat pouze první alternativě, tzn. trvalé změně, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku.

Trvalá změna zde představuje základní podmínku pro zánik služebnosti, zároveň s ní však musí i nastat stav, kdy služebná věc nemůže sloužit panujícímu pozemku a

---

<sup>269</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 845. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

tento stav musí být s trvalou změnou v příčinné souvislosti. Změna nemůže být pouze přechodná a musí být zřejmé, že v budoucnosti nedojde k obnově původního stavu.<sup>270</sup>

Služebnost zaniká v tomto případě v okamžiku, kdy služebná věc nemůže být dále využívána k účelu, pro který byla služebnost zřízena.<sup>271</sup> Není zde rozhodující, zda se jedná o trvalou změnu způsobenou zaviněně, či nikoliv, při zaviněném způsobení může však dojít k povinnosti nahradit škodu podle obecné úpravy.<sup>272</sup>

K zániku služebnosti může dojít na základě skutečností, které jsou nezávislé na vůli povinného nebo oprávněného; těmito skutečnostmi mohou být např. tyto skutečnosti: schválení územně plánovací dokumentace, vydání územního rozhodnutí, fyzický zánik panujícího pozemku (např. sesuv půdy, odplavení) či zánik účelu, pro který je služebnost zřízena (např. služebnost vodovodu do kravína, který byl zrušen).<sup>273</sup>

K tomuto způsobu zániku služebností dochází především proto, že služebnost většinou vychází z určité vlastnosti služebné věci (např. plochy, polohy, pramene vody, existence opěrné stavby atd.).<sup>274</sup>

#### b) Zánik služebnosti v insolvenčním řízení

K zániku služebnosti ze zákona dochází rovněž v insolvenčním řízení na základě zákona č. 182/2006 Sb. insolvenčního zákona. Podle § 248 odst. 3 jsou neúčinná ta věcná břemena<sup>275</sup>, která zatěžují majetkovou podstatu a která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolventního

---

<sup>270</sup> <sup>270</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 269. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>271</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 1038. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>272</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 845. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>273</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 1038. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>274</sup> ŠVESTKA, J., Dvořák J. a Fiala J. a kol. Wolters Kluwer, 2014, s. 845 xxviii, 1298 s. ISBN 978-80-7478-546-7.

<sup>275</sup> Autorka zde sice zmiňuje pojem „věcná břemena“ ale mám za to, že lze níže zmíněné použít i na služebnosti.

řízení. Ustanovení § 285 odst. 1 tohoto zákona pak stanoví, že neúčinná věcná břemena pak zanikají zpeněžením majetkové podstaty (ostatní věcná břemena nezanikají).<sup>276</sup>

### **6.1.2. Zánik služebnosti rozhodnutím příslušného orgánu**

Služebnosti mohou zaniknout rozhodnutím příslušného orgánu. Mohou zaniknout buď rozhodnutím soudu, nebo rozhodnutím správního orgánu.

#### **a) Zrušení služebnosti rozhodnutím soudu**

Ustanovení § 1299 odst. 2 NOZ stanoví, že se vlastník služebné věci (povinný) může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti při trvalé změně, která vyvolává hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku. Na rozdíl od § 1299 odst. 1 zde nedochází ke zrušení služebnosti přímo ze zákona, ke zrušení služebnosti zde dochází až konstitutivním rozhodnutím soudu.<sup>277</sup> Jelikož existovala podobná úprava i v předchozím občanském zákoníku (tzn. v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku) tak lze v tomto případě aplikovat stávající judikaturu, např. usnesení Nejvyššího soudu 22 Cdo 2231/2007: „*Navrhuje-li žalobce, aby bylo určeno, že věcné břemeno zaniklo ze zákona s tím, že nastala taková změna poměrů, v jejímž důsledku již nemovitost nemůže sloužit potřebám oprávněného, soud takovému návrhu buď vyhoví, nebo ho zamítne. Při vázanosti žalobním návrhem soud nemůže věcné břemeno zrušit pro trvalou změnu poměrů zakládajících hrubý nepoměr mezi zatížením a výhodou oprávněného. Změna poměrů, v jejímž následku nastane hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nemá za následek zánik věcného břemene. V tomto případě se nelze domáhat, aby soud konstatoval jeho zánik, ale aby za přiměřenou náhradu věcné břemeno zrušil.*”<sup>278</sup>

Předpokladem pro zrušení služebnosti je trvalá změna poměrů, která musí nastat až po vzniku služebnosti, což potvrdila i judikatura: „*Předpokladem zrušení nebo*

---

<sup>276</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 269. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>277</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 1038. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>278</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2231/2007.

omezení věcného břemene, vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného je, že ke změně došlo po vzniku věcného břemene. Již jazykovým výkladem tohoto ustanovení lze dojít k nepochybnému závěru, že musí jít o hrubý nepoměr, který vznikne mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného; o vzniklém hrubém nepoměru nelze uvažovat, dokud věcné břemeno a výhoda oprávněného neexistují. Je proto zcela nepochybné, že změny, které nastaly před zřízením věcného břemene, jsou zcela nevýznamné. Pak ovšem nelze uvažovat ani o zrušení věcného břemene pro nevýhodu, která tu byla již v době zřízení věcného břemene; v tomto případě totiž chybí „změna poměrů“ jako hmotněprávní předpoklad zrušení věcného břemene. Ostatně ani hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného není v zásadě významný, pokud tu byl již v okamžiku vzniku věcného břemene“.<sup>279</sup>

Musí být rovněž zřejmé, že v budoucnu nedojde k obnovení původního stavu.<sup>280</sup>

Zákon však nijak neupřesňuje, o jaký druh změny má jít, může jít např. o případ, kdy panujícímu pozemku sloužila služebnost cesty, a tento pozemek byl po vzniku služebnosti stavebními změnami přímo napojen na veřejnou komunikaci.<sup>281 282</sup>

Dalším předpokladem pro zrušení služebnosti je hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku. Hrubý nepoměr není v zákoně rovněž definován, ale je zřejmé, že nemůže jít o takový nepoměr, který běžně existuje mezi zatížením služebné a výhodou panující věci, tento nepoměr musí dosáhnout určité intenzity.<sup>283</sup> Tento poměr však zůstává poměrně otevřený a soud může volně zvažovat okolnosti konkrétního případu. Především zkoumá, zda došlo ke změně poměrů a pokud ano, tak zda je tato změna trvalá, následně zkoumá, zda tato změna založila zákonem

---

<sup>279</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3671/2007.

<sup>280</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 270. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>281</sup> srov. Spáčil, J. 2006A, s.85 a násl.

<sup>282</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 1031. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>283</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 270. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

předpokládaný hrubý nepoměr a popřípadě jak se tato změna projevila na užívání služebné věci. Z judikatury vyplývá, že soud rovněž porovná zatížení povinného a výhody panujícího pozemku v době, kdy byla služebnost zřízena se stavem v době rozhodování soudu o zrušení služebnosti: „*Pro úvahu, zda změnou poměrů vznikl hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, je rozhodující porovnání stavu v době rozhodování soudu v době, kdy bylo věcné břemeno zřízeno; stav v době přechodu vlastnického práva k nemovitosti zatížené věcným břemenem na nového vlastníka není významný*“.<sup>284</sup>

Na základě gramatického výkladu zákona lze rovněž vyvodit, že mezi nastalým hrubým nepoměrem a výhodou oprávněného musí být příčinná souvislost. Posouzení tohoto hlediska bude vždy věcí individuálního posouzení u konkrétního případu.<sup>285</sup>

Poslední podmínkou je to, že ke zrušení služebnosti musí dojít za přiměřenou náhradu. Přiměřenost náhrady bude jednak dána skutečnostmi, které vedou k tomuto způsobu zrušení služebnosti, a jednak tím, že se musí přihlídnout i k užítku, který by oprávněnému služebnost ještě přinesla a k zátěži na straně povinného.<sup>286</sup> Přiměřená náhrada může být poskytnuta jak v peněžité, tak v nepeněžité formě (např. náhrada naturálního charakteru zajišťující obdobné materiální potřeby oprávněného). Volba výše a způsobu přiměřené náhrady pak záleží zcela na rozhodnutí soudu v konkrétním případě.<sup>287</sup>

Jelikož zákon dává oprávnění domáhat se zrušení služebnosti pouze vlastníkovi služebné věci (povinnému), tak zůstává otázkou, zda se tohoto zrušení bude moci domáhat i oprávněný. Dosavadní judikatura na tuto otázku odpovídala v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu kladně, ale tato judikatura již bohužel není použitelná.

---

<sup>284</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cdon 269/96.

<sup>285</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 1032. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>286</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>287</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 1032. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

Citovaní autoři<sup>288</sup> <sup>289</sup>vidí řešení v aplikaci § 11 NOZ, podle kterého se obecná ustanovení o vzniku, změně a zániku práv a povinností ze závazků v části čtvrté tohoto zákona přiměřeně použijí i na vznik, změnu a zánik jiných soukromých práv a povinností.

#### b) Zrušení služebností rozhodnutím správního úřadu

Služebnost může svým rozhodnutím zrušit např. pozemkový úřad v souvislosti se schvalováním dohody o vydání nemovitosti na základě § 9 zákona č. 229/1991 o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku a v souvislosti s pozemkovými úpravami na základě § 19 odst. 2 výše zmíněného zákona.

Zrušit služebnost může rovněž vyvlastňovací úřad na základě zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákona o vyvlastnění).<sup>290</sup>

### **6.1.3. Zánik služebnosti dohodou**

#### Dohoda o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu

K zániku služebnosti dohodou může dojít téměř u všech služebností, které vznikly podle § 1260 NOZ (tzn. na základě smlouvy, na základě pořízení pro případ smrti, na základě vydržení a na základě rozhodnutí soudu). V souladu s římskoprávní zásadou *pacta privata ius publicum derogare non possunt* (soukromé úmluvy nemohou rušit veřejné právo) a také s tím, že by takové zrušení založilo rozpor s veřejným pořádkem, nelze tímto způsobem zrušit ani zákonné služebnosti, ani služebnosti, které vznikly rozhodnutím správního orgánu na základě konkrétní veřejnoprávní normy.<sup>291</sup>

---

<sup>288</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 1032. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>289</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 845. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

<sup>290</sup> BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2009, s. 91. Praktická právnícká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

<sup>291</sup> ŠVESTKA, Jiří, J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 851. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

Dohoda je uzavírána v případě pozemkových služebností mezi vlastníkem panujícího a vlastníkem služebného pozemku a vzhledem k tomu, že se tato dohoda týká služebnosti k nemovité věci, tak musí být podle § 560 NOZ písemná.<sup>292</sup>

Pokud je věc evidována ve veřejném seznamu (typicky v katastru nemovitostí), dojde k zániku služebnosti teprve výmazem tohoto seznamu a nikoli dohodou stran. Výmazu předchází smlouva o zrušení služebnosti, která zde představuje pouze titul pro budoucí zánik služebnosti.<sup>293</sup> Tato dohoda musí být do veřejného seznamu ve formě konstitutivního vkladu a služebnost pak zanikne na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu s účinky ke dni podání návrhu na výmaz služebnosti.<sup>294</sup>

#### **6.1.4. Zánik služebnosti uplynutím doby**

Služebnosti mohou být zřízeny jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou, přičemž vzhledem k jejich povaze a funkci je častější jejich zřízení na dobu neurčitou. Nicméně však zákon umožňuje, aby byla služebnost sjednána i na dobu určitou (zaniká přímo uplynutím doby).<sup>295</sup> Tato doba může být vymezena různě, např. počtem let nebo např. dosažením určitého věku Což však přichází v úvahu jen u osobních služebností a zde to uvádím pouze pro ilustraci).

NOZ v § 1300 odst. 2 výslovně stanoví možnost sjednat, že služebnost zanikne v případě, že určitá osoba dosáhne určitého věku. Z dikce tohoto ustanovení však vyplývá, že se především bude jednat o služebnosti zřízené ve prospěch fyzických osob<sup>296</sup> a tato práce se tímto způsobem zániku nebude dále zabývat.

---

<sup>292</sup> Tamtéž, s. 850.

<sup>293</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 279. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>294</sup> SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 1038. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>295</sup> Tamtéž.

<sup>296</sup> Tamtéž.

### 6.1.5. Zánik služebnosti splněním rozvazovací podmínky

V některých případech nelze přesně odhadnout dobu trvání služebnosti, tzn. určit ji přesným časovým úsekem. Zde je vhodnější použití tzv. rozvazovací podmínky, k zániku služebnosti dojde splněním této rozvazovací podmínky.<sup>297</sup>

## 6.2. *Ve Francouzské právní úpravě*

Ve francouzském právu zanikají služebnosti pěti hlavními způsoby, kterými jsou: zánik pro nemožnost výkonu služebnosti, neužívání služebnosti po dobu třiceti let, splynutí, zánik jednoho z pozemků a vzdání se služebnosti.<sup>298</sup> Tento výčet však není rozhodně vyčerpávající, jelikož lze na služebnosti aplikovat i obecné způsoby zániku věcných práv. Služebnost může být tedy zrušena i neplatností či úplnou anulací smlouvy.<sup>299</sup> Ve své práci se však těmito obecnými způsoby zániku příliš zabývat nebudu a zaměřím se spíše na výše zmíněné způsoby zániku, které jsou typické pro služebnosti.

### 6.2.1. Nemožnost výkonu služebnosti

*„Služebnost zaniká, jestliže situace je taková, že už věci nemohou účelu služebnosti dále sloužit.”*<sup>300</sup> Např. jestliže se zborčila studna, zaniká pro nemožnost výkonu i služebnost čerpání vody, která byla s touto studnou spojená.

V případě nemožnosti výkonu služebnosti je její příčina zcela nepodstatná. Může buď vyplývat z působení přírodních sil, nebo z úkonu člověka, ať už se jedná o majitele pozemků spojených služebností, nebo o třetí osobu. Pokud však došlo tímto úkonem

---

<sup>297</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 270. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

<sup>298</sup> REBOUL-MAUPIN, Nadège. *Droit des biens*. 4. éd. Paris: Dalloz, 2012, s. 451, 608 s. ISBN 978-2-247-12022-2.

<sup>299</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s. 808. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

<sup>300</sup> Čl. 703 *Code civil*.

vlastníka služebného pozemku nebo třetí osoby k protiprávnímu činu, majitel panujícího pozemku může žádat buď navrácení věci v původní stav, nebo odškodné.<sup>301</sup>

Doktrína i soudní praxe se snaží pod tento způsob zániku služebností subsumovat i případy neužitečnosti služebností (tato neužitečnost musí být však absolutní). Jestliže se však služebnost částečně změnila v důsledku změny přirozených podmínek a ztratila tím pouze část své užitečnosti, rozhodně nezaniká.<sup>302</sup> Existují však soudní rozhodnutí, které toto subsumování vylučují a považují vykonávání služebnosti, která pozbyla své užitečnosti za zneužití práva.<sup>303</sup>

Zánik služebnosti vyplývající ze článku 703 *Code civil* není definitivní. Podle čl. 704 *Code civil* totiž: „*služebnosti ožívají, jestliže se věci vrátí do takového stavu, aby mohla být služebnost znovu vykonávána*”, pokud ovšem neuplynula doba, aby se mohla považovat za zaniklou z důvodu jejího neužívání, tzn. 30 let. V tomto případě se totiž nejedná o zánik služebnosti, ale o pouhou překážku v jejím výkonu, protože právo obsažené ve služebnosti nezaniklo.<sup>304</sup>

### **6.2.2. Neužívání služebnosti po dobu třiceti let**

Dalším způsobem, kterým mohou služebnosti zaniknout, je jejich neužívání po dobu třiceti let. Takto mohou zaniknout v zásadě všechny služebnosti kromě těch, které byly zřízeny ve veřejném zájmu. Důvody, které k tomuto neužívání vedly, mohou být různé. K tomuto neužívání pak může dojít jak na straně vlastníka pozemku panujícího, tak na straně vlastníka pozemku služebného, či dokonce na základě náhodné události nebo vyšší moci, které způsobily podstatnou změnu okolností, která se týká služebnosti.<sup>305</sup>

---

<sup>301</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s. 808-809. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

<sup>302</sup> Tamtéž, s. 809.

<sup>303</sup> Tamtéž, s. 809.

<sup>304</sup> Tamtéž, s. 809-810.

<sup>305</sup> REBOUL-MAUPIN, Nadège. *Droit des biens*. 4. éd. Paris: Dalloz, 2012, s. 452, 608 s. ISBN 978-2-247-12022-2.

Proto, aby služebnost zanikla na základě neužívání, požaduje *Code civil* určitý rozsah tohoto neužívání, tzn. neužívání naprosté. Pokud by totiž služebnost nebyla užívána pouze částečně, jednalo by se o pouhé omezení rozsahu služebnosti na základě čl. 708 *Code civil*, které k zániku služebnosti vést nemůže.

K zániku služebnosti neužíváním je rovněž potřeba, aby uplynula lhůta třiceti let. Tato lhůta začíná běžet v různých okamžicích podle toho, zda má zaniknout služebnost diskontinuální nebo kontinuální.

Pokud má zaniknout služebnost diskontinuální, počíná lhůta běžet okamžikem, kdy došlo k poslednímu jednání, které je obsahem služebnosti (tzn. lhůta běží od posledního dne, kdy byla služebnost naposledy využita).<sup>306</sup> Takto může zaniknout např. služebnost cesty<sup>307</sup>, které zanikne toho dne, kdy např. oprávněný naposled prošel. V případě, že má zaniknout služebnost kontinuální, pak k tomuto zániku dochází v okamžiku, kdy dojde k prvnímu úkonu, který odporuje obsahu služebnosti (např. pokud dojde k postavení zdi na pozemku, který je zatížen služebností, která obsahuje zákaz stavby na tomto pozemku).<sup>308</sup>

### 6.2.3. Splynutí

Služebnost zaniká splynutím, jestliže pozemek služebný a pozemek panující mají stejného majitele. Platí zde totiž zásada římského práva *nemini res sua servit*. Vlastník tedy nesmí být oprávněným ze služebnosti, která vázne na jeho vlastním pozemku. Služebnost zaniká, ať už je způsob splynutí jakýkoliv. Může se jednat jak o koupi, tak o darování, dědění nebo vydržení.

Splynutí dvou nemovitostí však není definitivní. Jestliže pozemky začnou opět patřit různým majitelům, služebnost může ožít. Záleží zde však na typu události, kvůli které pozemky přestaly být spojené. Pokud má událost, na základě které došlo k novému oddělení pozemků retroaktivní účinky, služebnost ožívá do té samé podoby,

---

<sup>306</sup> Tamtéž, s. 453.

<sup>307</sup> Rozhodnutí Civ 3<sup>e</sup>, 11 janv. 2006, n. 04-16.400, LPA 28 2006.

<sup>308</sup> REBOUL-MAUPIN, Nadège. *Droit des biens*. 4. éd. Paris: Dalloz, 2012, s. 453, 608 s. ISBN 978-2-247-12022-2.

ve které existovala dříve. Jestliže však tato událost retroaktivní účinky nemá, služebnost neožívá.<sup>309</sup>

#### 6.2.4. Zánik jednoho z pozemků

Služebnost jako taková spočívá v právním vztahu mezi pozemkem služebným a pozemkem panujícím, přičemž jeden z nich má vždy v tomto vztahu roli aktivní a druhý pasivní. Tento vztah však přestane existovat, jestliže zmizí jedna ze stran tohoto vztahu.

K zániku služebnosti tímto způsobem může dojít jednak na základě fyzického zániku jednoho z pozemků, a jednak z právních důvodů tím, že se majitelem pozemku panujícího stane táž osoba, jež je majitelem pozemku služebného a *vice versa*, a jednak vyvlastněním.

Fyzický zánik jednoho z pozemků není jevem příliš obvyklým. Může k němu dojít například při živelných katastrofách, či při říční nebo mořské erozi. Zánik služebnosti však předpokládá zničení totální, s úplnou nemožností návratu v předchozí stav, a k tomu dochází skutečně zřídka.

Pravděpodobnější je zánik pozemku z právních důvodů. Může k němu dojít jednak tím, že se majitelem pozemku panujícího stane táž osoba, jež je majitelem pozemku služebného (a *vice versa*) a jednak vyvlastněním.

Při vyvlastnění pozemek služebný přejde z důvodu vyvlastnění ve veřejném zájmu ze sféry soukromého vlastnictví do sféry vlastnictví veřejného.<sup>310</sup> Veřejným vlastnictvím se v tomto případě rozumí „*nemovitá věc, která patří osobě práva veřejného a která je určena buď k veřejnému užívání, nebo je určena k poskytování veřejné služby*“.<sup>311</sup> Pokud je pak věc určena k poskytování veřejné služby, bývá součástí určitého speciálního zařízení (např. nádraží).<sup>312</sup> Věci ve veřejném vlastnictví (např.

---

<sup>309</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s. 808-809. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

<sup>310</sup> Tamtéž, s.810.

<sup>311</sup> MALANDIN, Ghislaine a Martine BARRIER. *Dictionnaire des servitudes: nature, définition, régime*. Paris: Moniteur, 2003, s. 65. ISBN 2281124290.

<sup>312</sup> Tamtéž.

vodní toky nebo vodní plochy) mohou být zatěžovány pouze služebnostmi ve veřejném zájmu a nikoliv služebnostmi v zájmu soukromém. Jediná věc, o kterou tak může vlastník panujícího pozemku žádat, je to, aby byl odškodněn za ztrátu práva odpovídajícího služebnosti.<sup>313</sup>

Zánik služebnosti vyvlastněním je definitivní. I když je vyvlastněný pozemek následně navrácen původnímu majiteli, služebnost znovu neožívá.<sup>314</sup>

### 6.2.5. Vzdání se služebnosti

Podle práva obecného má majitel panujícího pozemku právo se služebnosti vzdát a to buď bezúplatně, nebo za úplatu. Může tak učinit jak výslovně (např. písemně tím, že dá souhlas s postavením díla, které mu ve výkonu služebnosti brání) nebo mlčky (např. tím že nevznáší námitky např. proti plotu, který mu brání ve výkonu služebnosti cesty).<sup>315</sup> Toto vzdání se služebnosti se před soudem nepresumuje a musí se dokazovat.

Vzdát se služebnosti není možné vždy. Je zakázáno se služebnosti vzdát, pokud pozemek služebný má z věcného břemene také určité výhody a zvláště tehdy, pokud jsou oba pozemky navzájem jak pozemky služebními, tak pozemky panujícími.<sup>316</sup>

---

<sup>313</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s.810. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

<sup>314</sup> Tamtéž.

<sup>315</sup> REBOUL-MAUPIN, Nadège. *Droit des biens*. 4. éd. Paris: Dalloz, 2012, s. 454, 608 s. ISBN 978-2-247-12022-2.

<sup>316</sup> TERRÉ, François a Philippe SIMLER. *Droit civil: Les biens*. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s.810. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

### 6.3. Srovnání obou právních úprav

Úprava zániku služebností zřejmě představuje oblast, ve které se NOZ a *Code civil* odlišují nejvíce.

Podobné jsou si pouze zánik služebnosti na základě trvalé změny služebné věci (NOZ) s nemožností výkonu služebnosti (*Code civil*) a zánik z důvodu zániku jednoho z pozemků (*Code civil*), který lze rovněž připodobnit zániku služebnosti na základě trvalé změny služebné věci.

Pokud srovnáváme zánik služebnosti z důvodu nemožnosti výkonu služebnosti a zánik služebnosti na základě trvalé změny služebné věci, pak k tomuto zániku služebnosti dochází přibližně ze stejných důvodů. V obou případech se totiž musí jednat o změnu trvalou, pro kterou již nemůže služebná věc sloužit panujícímu pozemku. V obou právních úpravách rovněž nezáleží na příčině, která k této trvalé změně vedla. Rozdílem je však to, že francouzská právní úprava připouští tzv. „ožítí služebnosti“ na základě čl. 704 *Code civil* a to v tom případě, že se věci vrátí do takového stavu, aby mohla být služebnost znovu vykonávána. Podmínkou pro toto ožítí je rovněž to, že nedošlo k uplynutí doby, aby se mohla služebnost považovat za zaniklou z důvodu jejího neužívání (tzn. třicet let).

Zánik služebnosti z důvodu zániku jednoho z pozemků upravený *Code civil* lze v české právní úpravě podřadit pod zánik služebnosti na základě trvalé změny služebného pozemku.

Hlavní odlišnosti obou právních úprav pak vidím v tom, že ve francouzské právní úpravě (na rozdíl od právní úpravy české) dochází k zániku služebnosti na základě splnutí.

NOZ se od *Code civil* se totiž liší v tom, že na základě § 1257 odst. 2 NOZ lze zřídit tzv. vlastníkovu služebnost. Tento institut pak představuje popření římskoprávní zásady *neminem re sua servit* (nikomu neslouží věc vlastní), ze které vychází *Code civil* při úpravě zániku služebnosti splnutím.

Dalším institutem, který NOZ nezná, je pak zánik služebnosti z důvodu neužívání po dobu třiceti let, kterým podle *Code civil* mohou zaniknout všechny služebnosti kromě těch, které byly zřízeny zákonem ve veřejném zájmu.

## Závěr

V této práci jsem provedla srovnání pozemkových služebností jednak na základě české právní úpravy, která je obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku (NOZ) a jednak na základě francouzského občanského zákoníku (*Code civil*).

V zásadě lze říci, že si jsou tyto úpravy určitým způsobem velmi blízké, což je nepochybně způsobené tím, že obě vycházejí při úpravě institutu pozemkových služebností z římského práva.

V obou právních úpravách však docházelo k odlišnému vývoji tohoto institutu. Společné pro obě úpravy je to, že k prvnímu ucelenému zakotvení pozemkových služebností došlo v obou právních úpravách přibližně ve stejné době (tzn. v roce 1804 v *Code Civil* a v roce 1811 v OZO). Zde však podobnost historického vývoje institutu pozemkových služebností v obou právních úpravách končí. Zatímco česká právní úprava tohoto institutu prošla velmi bouřlivým vývojem (především v druhé polovině 20. století) a pozemkové služebnosti jako takové do ní byly vráceny až zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, francouzská úprava pozemkových služebností se od přijetí *Code civil* v roce 1804 ve své podstatě příliš nezměnila.

Pojem služebnost se v obou úpravách odlišuje především tím, že česká právní úprava zná jak pozemkové služebnosti (subjektem oprávněným ze služebnosti je vlastník pozemku), tak osobní služebnosti (subjektem oprávněným ze služebnosti je určitá osoba), zatímco *Code civil* zřízení služebností osobní povahy výslovně vylučuje v čl. 637, kde výslovně stanoví zákaz toho, aby služby, které jsou obsahem služebnosti, byly uloženy určité osobě nebo zřízeny ve prospěch určité osoby. Odlišné je rovněž to, že česká právní úprava chápe pozemkové služebnosti jako institut, který spočívá v pasivní povinnosti subjektu povinného ze služebnosti (tzn. vlastníka služebného pozemku), který se buď musí něčeho zdržet (*omittere*) nebo něco strpět (*pati*), zatímco francouzská úprava vychází z toho, že služebnosti musí zatěžovat jen pozemek a prospívají pouze pozemku. Ve francouzské právní úpravě však dochází k určité relativizaci tohoto pravidla tím, že se na základě institutu tzv. akcesorických reálných služebností (tzn. povinností souvisejících s vlastnictvím věci) připouští to, že břemeno,

keré vázne na služebném pozemku, ve své podstatě zatěžuje i vlastníka tohoto pozemku, který má pak na základě výše zmíněného institutu povinnost respektovat výkon služebnosti na svém pozemku.

Rozdílné je rovněž to, že NOZ (na rozdíl od *Code civil*) výslovně připouští zřízení tzv. vlastníkovy služebnosti, která představuje prolomení římskoprávní zásady *neminem re sua servit*, na které je úprava služebností v *Code civil* založena.

Dělení služebností do různých kategorií je v obou právních úpravách odlišné. Zatímco NOZ dělí služebnosti podle toho, kdo je subjektem ze služebnosti oprávněným, na služebnosti pozemkové a osobní, *Code civil* toto dělení služebností vůbec nezná a naopak výslovně zakazuje to, aby byly zřízeny služebnosti osobní povahy (tzn. které zatěžují osobu, nebo jsou zřízeny ve prospěch osoby). Pro obě úpravy je pak společné to, že i v české právní úpravě by šlo použít jak francouzské dělení služebností podle způsobu jejich vzniku, tak i francouzské dělení na služebnosti zřizované ve veřejném zájmu a služebnosti zřizované v soukromém zájmu.

V podstatě lze říci, že zřizování služebností si je v obou právních úpravách velmi podobné s tím rozdílem, že *Code civil* může stanovit, že lze určitým způsobem zřídit pouze určitý druh služebnosti (všechny druhy služebností mohou ve francouzském právu vzniknout pouze na základě právního titulu, tzn. na základě smlouvy nebo závěti), přičemž česká právní úprava žádné takové výslovné omezení neobsahuje. Obě právní úpravy shodně umožňují zřídit služebnost na základě smlouvy, na základě závěti, na základě vydržení, ze zákona a rozhodnutím soudu.

V obou právních úpravách vznikají služebnosti nejčastěji na základě smlouvy, přičemž obě právní úpravy požadují to, aby se jednalo o smlouvu písemnou a v případě zřizování pozemkové služebnosti i shodně požadují registraci této smlouvy ve veřejném seznamu.

Úprava vzniku pozemkových služebností na základě vydržení si je v obecných rysech podobná, rozdílné je však to, že ve francouzském právu mohou na základě vydržení vzniknout pouze ty služebnosti, které jsou zároveň kontinuální a zřejmé. Rozdílná je rovněž délka vydržecí doby, ve francouzské právní úpravě je podstatně delší (třicetiletá) než v české právní úpravě, kde je vydržecí lhůta pouze desetiletá.

Zajímavým způsobem vzniku služebností, který je v podstatě obdobou tzv. vlastníkovy služebnosti v české právní úpravě, je vznik tzv. určením hospodáře.

V podstatě jde o to, že vlastník, který vlastní dva pozemky, které spolu sousedí, vytvoří mezi těmito pozemky určité materiální uspořádání, které by mohlo být v případě, že by byli vlastníci těchto pozemků rozdílní, považováno za pozemkovou služebnost. Následně pak skutečně dojde k tomu, že budou oba vlastníci služebností rozdílní a dnem, kdy k tomuto dojde, se materiální uspořádání mění na titul, který dává vzniknout služebnosti.

Česká a francouzská právní úprava změny služebností si nejsou moc podobné, jelikož francouzská právní úprava v zásadě vychází z tzv. principu nezměnitelnosti služebnosti, který je pouze určitým způsobem relativizován judikaturou, zatímco česká úprava vychází z toho, že může dojít jak ke změně subjektu služebnosti, tak ke změně jejího obsahu nebo předmětu.

Úprava zániku služebností pak podle mého názoru představuje oblast, kde se obě právní úpravy odlišují nejvíce. Určité podobné znaky pak můžeme najít pouze v případě, že se v české právní úpravě jedná o zánik služebnosti na základě trvalé změny služebné věci a ve francouzské právní úpravě buď o zánik služebnosti na základě nemožnosti jejího výkonu, nebo o zánik služebnosti z důvodu zániku jednoho z pozemků. Nejvíce podobných znaků shledávám v případě, že ve francouzské právní úpravě dojde k první alternativě (tzn. k zániku služebnosti na základě nemožnosti jejího výkonu). Obě úpravy totiž požadují, aby se jednalo o změnu trvalou, pro kterou již služebný pozemek nemůže sloužit pozemku panujícímu. Stejně je rovněž to, že obě úpravy nepokládají za důležité okolnosti, které k této trvalé změně vedly. Francouzská právní úprava je však zásadně odlišná v tom, že připouští, aby služebnost tzv. ožila. Aby mohla služebnost tzv. obživnout tak *Code civil* požaduje, aby jednak neuplynula třicetiletá lhůta od jejího zániku (která by totiž vedla k zániku služebnosti na základě jejího nevykonávání) a jednak to, aby se věci navrátily do takového stavu, aby mohla být služebnost znovu vykonávána.

Významnou odlišnost pak představuje to, že francouzská právní úprava jednak na rozdíl od české právní úpravy umožňuje zánik služebnosti splynutím, a jednak umožňuje zánik služebnosti na základě toho, že nebude vykonávána po dobu třiceti let.

Na úplný závěr bych ráda zmínila, že ani jednu z analyzovaných úprav nepovažuji za lepší či horší. Dle mého názoru jsou si velmi podobné s tím, že mi francouzská právní úprava pozemkových služebností přijde podrobnější a o něco lépe

propracovaná, což však nepochybně vyplývá ze zcela odlišného vývoje pozemkových služebností v obou těchto právních úpravách.

## **Seznam zkratk**

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

**OZO** Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

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

## **Použitá literatura**

### **České publikace**

ADAMOVIÁ, Karolina. Dějiny soukromého práva ve střední Evropě: Stručný nástin. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 25. Právnícké učebnice. ISBN 80-7179-283-7.

BÍLÝ, Jiří Libor. Právní dějiny na území ČR: vysokoškolská učebnice. Praha: Linde, 2003, s. 399. Vysokoškolské právnícké učebnice. ISBN 80-7201-429-3.

BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde, 2009, s. 61-69. Praktická právnícká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

DROBNÍK, Jaroslav. Základy pozemkového práva. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, 199 s. ISBN 978-80-904209-8-4.

FIALA, Josef. Věcná břemena. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně - právnícká fakulta, 1988, s. 16.

FRANKOVÁ, Martina. Úvod do pozemkového práva. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 177. ISBN 9788087488195.

KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 279. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.

KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. Římské právo. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 190. Právnícké učebnice. ISBN 80 - 7179 - 031 - 1.

SKŘEJPEK, Michal. Římské soukromé právo: Systém a instituce. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2011, s. 126-127. Vysokoškolské učebnice. ISBN 978-80-7380-334-6.

SPÁČIL, Jiří. Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 1038. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

ŠVESTKA, J., Dvořák J. Fiala J. Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1. Komentáře (Wolters Kluwer). ISBN 9788074783692.

ŠVESTKA, Jiří a Jan DVOŘÁK. Občanské právo hmotné. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, s. 408. ISBN 978-80-7357-468-0.

VANĚČEK, Václav. Dějiny státu a práva v Československu do roku 1945. Praha: Orbis, 1970, s. 105. Učebnice (Orbis).

## **Francouzské publikace**

ATIAS, C., J. L. BERGEL, J. de LAVERSIN a A. LANZA. Lexique du droit immobilier 2e édition. Paris, 1994, s. 88.

BERGEL, Jean-Louis, Marc BRUSCHI a Sylvie CIMAMONTI. Traité de droit civil: Les biens. 2e édition. Paris: LGDJ, 2010, s.342, Lextenso éditions. ISBN 987.2.275.03375.4.

CARBONNIER, Jean. Droit civil: monnaie, immeubles, meubles. 19e éd. Paris: Presses Universitaires de France, 2000, X, 398 s., s. 276-277, ISBN 2-13-050584-8.

CORNU, Gérard. Droit civil: Introduction, les personnes, les biens. Monchrestien, 1999. Précis Domat Droit privé, 9ème édition. ISBN 2707611530.

FOIX, Christian. Droit des servitudes. Paris: Ellipses, 2008, s.347-348. ISBN 9782729837020.

MÉMETEAU, Gérard. Droit des biens. Paris: Centre de publications universitaires, 2000, 234 s. ISBN 2-911377-49-4.

NADÈGE REBOUL-MAUPIN,.., Nadège Reboul-Maupin,.. Droit des biens. 4e éd., 2012. Paris: Dalloz, 2012. ISBN 9782247120222.

PATRICK COURBE,.. MATHIAS LATINA,.., Patrick Courbe,.. Mathias Latina,.. Les biens: droit civil. Paris: Dalloz, 2011. ISBN 9782247107391.

SYLVIE DIBOS-LACROUX,.. EMMANUELLE VALLAS-LENERZ,.., Sylvie Dibos-Lacroux,.. Emmanuelle Vallas-Lenerz,.. Servitudes et mitoyenneté le guide pratique. Nouvelle édition 2011. Issy-les-Moulineaux: Prat éd, 2010, s. 42. ISBN 9782809502213.

TERRÉ, François a Philippe SIMLER. Droit civil: Les biens. 8e édition. Paris: DALLOZ, 2010, s. 771. Précis Droit privé. ISBN 978-2-247-10326-3.

## **Odborné články**

THÖNDEL, Alexandr. Služebnosti: vybrané aspekty starého právního institutu. Právník. 2014, roč. 153, č. 10, s. 917-936.

## České právní předpisy

Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

Zákon č. 127/2000S o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů

Zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

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

Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy, ve znění pozdějších předpisů

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

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

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) ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 222/1994 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci (po novelizaci provedené zákonem č. 83/1998 Sb.)

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 266/1994 Sb. o dráhách, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 49/1997 Sb. o civilním letectví

Zákon č. 61/1988 Sb. o hornické činnosti, výbušninách a ostatní báňské správě ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## **Francouzské právní předpisy**

Code civil (občanský zákoník z roku 1804)

Code de l'urbanisme (Code de l'urbanisme et de l'habitation z roku 1954)

Code rural (Code rural et de la pêche maritime z roku 2010)

## Česká judikatura

Nález Ústavního soudu, ze dne 21. 5. 2005, Pl. ÚS 25/04

Rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp. zn. 9 Co 415/95

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 10. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1624/2000

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3247/2008

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

Rozsudek Městského soudu v Praze, sp. zn. Ca 86/94 (Sbírka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, 1995, č. 6)

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.1.2001. sp. zn. 22 Cdo 2480/2000

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

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 8. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2044/2000

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 8. 2006, sp. zn. Cdo 1993/2005

Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2231/2007.

Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3671/2007.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cdon 269/96.

## **Francouzská judikatura**

Rozhodnutí Civ 3e, 11 janv. 2006, n. 04-16.400, LPA 28 2006

Rozsudek Kasačního soudu, Cass. 3e civ, 4 juill. 1979, D. 1980, IR, s. 221.

Soudní rozhodnutí Civ., 25. oct. 1887, DP 1888, 1, 106; 22 nov. 1892, DP 1894, 1, 45 a  
Civ 1re , 5.nov. 1956, D. 1957.

## **Abstrakt v českém a anglickém jazyce**

### **Abstrakt**

Tato diplomová práce se zabývá tématem pozemkových služebností, které představují jednu z forem omezení vlastnického práva k pozemkům. Jedná se o součást věcných práv, konkrétně věcných práv k věci cizí. Historie tohoto právního institutu sahá až do římského práva, kde stejně jako dnes, představovala omezení rozsahu vlastnického práva jednoho pozemku, ve prospěch lepšího užívání pozemku druhého. Jejich podstatou je jednak to, že existuje pozemek, v jehož prospěch je služebnost zřízena (pozemek panující), a pozemek, který je služebností zatížen (pozemek služebný) a jednak to, že omezují vlastnické právo vlastníka jednoho pozemku (tzv. pozemku služebného) ve prospěch vlastníka druhého pozemku (tzv. pozemku panujícího).

Institut služebností je srovnán z hlediska dvou právních úprav, tzn. z hlediska právní úpravy české, která je obsažena v zákoně č. 89/2012, a z hlediska právní úpravy francouzské, která je obsažena ve francouzském občanském zákoníku, *Code civil*.

### **Abstract**

The present diploma thesis studies the topic of landed servitude, which represents one of the forms of restriction of real estate ownership rights. Landed servitudes form part of the real property rights, in particular of the rights in rem to another person's property. This legal institute dates back to Roman law when, like today, it represented a restriction of real estate ownership rights of one property in benefit of a better use of another property. The base of the landed servitudes is twofold: first, there is real estate for whose benefit the servitude is established (the dominant land) and a real estate burdened by an easement for another property (the servient land). Second, the servitudes limit the property rights of one real estate (the servient land) for the benefit of the owner of the other property (of the dominant land).

The institute of servitude is compared between two legislations: Czech, covered by law n° 89/2012, and French, contained in the French civil code, *Code civil*.

## Summary

The present diploma thesis studies the topic of landed servitude, which represents one of the forms of restriction of real estate ownership rights. Landed servitudes form part of the real property rights, in particular of the rights in rem to another person's property. This legal institute dates back to Roman law when, like today, it represented a restriction of real estate ownership rights of one property in benefit of a better use of another property. The base of the landed servitudes is twofold: first, there is real estate for whose benefit the servitude is established (the dominant land) and a real estate burdened by an easement for another property (the servient land). Second, the servitudes limit the property rights of one real estate (the servient land) for the benefit of the owner of the other property (of the dominant land).

The institute of servitude is compared between two legislations: Czech, covered by law n° 89/2012, and French, contained in the French civil code, *Code civil*. Both of these legal regulations are based on Roman law and are very similar in certain aspects.

The thesis consists of six parts. The first part covers the historical evolution of the institute of servitudes with emphasis on landed servitude.

The second part describes the definition and functions of the servitudes. In the third part, the servitudes are divided into different categories. In the fourth part, the creation of the servitudes is described. In the fifth part, the changes in servitudes in both legislations are addressed, and their extinction in the sixth part.

Individual parts are always focused on landed servitudes and in each chapter, first the Czech and then French legislation is interpreted, followed by a brief comparison of both legislations in a final separate paragraph.

General comparison of the Czech and French legislations is included in the conclusion.

## **Název práce v českém a v anglickém jazyce**

POZEMKOVÉ SLUŽEBNOSTI – SROVNÁNÍ ČESKÉ A FRANCOUZSKÉ PRÁVNÍ  
ÚPRAVY

THE LAND EASEMENTS – COMPARAISON BETWEEN CZECH AND FRENCH  
LEGAL REGULATION

### **Klíčová slova**

služebnosti – servitudes

pozemkové služebnosti – landed servitudes/land easements

věcná břemena – easements

pozemek panující – dominant land

pozemek služebný – servient land