

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**  
**Právnická fakulta**

Dora Nožičková

**Věcná břemena**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce: JUDr. et. MUDr. Alexandr Thöndel,  
Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 29. 6. 2016

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracovala samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 29. 6. 2016

.....  
Dora Nožičková

## **Poděkování:**

Na tomto místě bych ráda poděkovala svému vedoucímu diplomové práce JUDr. et. MUDr. Alexandru Thöndelovi, Ph.D., za odborné vedení, cenné rady, vstřícnost a ochotu v době tvorby této diplomové práce.

## Obsah

Úvod.....	1
1. Věcná práva k věci cizí.....	3
1. 1 Vymezení institutu věcných břemen.....	4
2. Historický vývoj institutu .....	6
2. 1 Římskoprávní úprava .....	6
2. 2 ABGB a Obecný zákoník občanský .....	8
2.2.1 Nabytí práva služebnosti, zánik služebností.....	11
2. 3 Reálná břemena v Obecném zákoníku občanském.....	12
3. Věcná břemena podle středního občanského zákoníku .....	13
4. Úprava v Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. ....	16
5. Věcná břemena v občanském zákoníku 89/2012 Sb.....	19
5. 1 Služebnosti.....	21
5. 1. 1 Vlastníková služebnost.....	22
5. 1. 2. Rozsah, obsah služebností a zákaz rozšiřování .....	25
5. 1. 3 Ochrana služebnosti.....	28
5.1.4 Nabytí služebnosti a vznik služebnosti.....	32
5.1.5 Právní poměry ze služebnosti.....	36
5.1.6 Konkurence služebností.....	39
5.1.7 K jednotlivým služebnostem .....	43
5.1.8 Zánik služebnosti.....	48
5.2 Reálná břemena.....	52
5.2.1 Vykupitelnost reálného břemene .....	55
5.2.2 Zřízení reálného břemene právním jednáním.....	55
5.2.3 Reálné břemeno spočívající v opakovaném plnění .....	57
5.2.4 Povinnost vlastníka zatížené věci.....	60
5.2.5 Zánik reálných břemen .....	61
6. Věcná břemena v německé právní úpravě .....	62
6.1 Věcná břemena spojená s vlastnictvím určité nemovitosti – Grunddienstbarkeit .....	62
6.2 Poživací právo – Nießbrauch .....	63
6.3 Omezená osobní břemena - Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....	63

<i>6.4 Hospodářské využití věcných břemen, propojení věcných břemen a soutěžního práva v německé úpravě</i> .....	64
Závěr .....	65
Seznam použitých pramenů .....	67
<i>Monografie, komentáře, učebnice</i> .....	67
<i>Časopisecké články</i> .....	69
<i>Elektronické zdroje</i> .....	70
<i>Judikatura</i> .....	70
<i>Použité právní předpisy</i> .....	72
<i>Zahraniční právní předpisy</i> .....	73
Seznam zkratk .....	74
Název diplomové práce v anglickém jazyce .....	75
Abstrakt .....	76
Abstract .....	77
Klíčová slova .....	78
Key words .....	78

## Úvod

Pojem věcných břemen má v českém právním prostředí dlouholetou tradici. Jedná se o velmi významný institut, jehož kořeny sahají až do práva první republiky. Přestože judikatura i odborná literatura občas použily pojem „věcné břemeno“ pro označení závazku váznoucího na věci již v době obecného občanského zákoníku z roku 1811, jako institut byla věcná břemena zavedena občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb., který spojil dosavadní služebnosti a reálná břemena<sup>1</sup>. I přes jeho bohatou historii je s ním spjatá tematika velmi aktuální, o čemž svědčí i bohatá judikatura, které se ve své práci rovněž věnují. Jednou z hlavních funkcí věcných břemen je umožnění uspokojení individuálních potřeb fyzických a právnických osob a dosažení dokonalejšího sociálně- ekonomického využití věci. Tento institut se prolíná s mnoha dalšími odvětvími jako je hospodářství či energetika a zároveň výrazně zasahuje do mezilidských vztahů, např. v otázce sousedských vztahů.

Občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb., který se stal účinným od 1. 4. 1964, hodnotil na počátku své účinnosti věcná břemena jako přežitek minulosti a přikládal jim pouze nepatrný význam. Zabýval se pouze otázkou zániku věcných břemen. Tato úprava se ukázala být nedostačující, postupem času s nově přichozími novelami nabýval význam tohoto institutu opět na síle. Institut věcných břemen byl novelizací občanského zákoníku od 1. 1. 1992 upraven v §§ 151n až 151p. Jednalo se o tři velmi obecná ustanovení. Konkrétní výslovná úprava jednotlivých typů věcných břemen však zcela chyběla. Právní úprava věcných břemen je v občanském zákoníku, zákoně č. 89/2012 Sb., mnohem podrobnější. Právní úprava služebností nabízí možnost pro lepší využití institutu. I přes podrobné vymezení některých služebností se jedná o demonstrativní výčet. Ustanovení zákona pracuje s řadou nových pojmů, které byly předchozí právní úpravě neznámé. Soudní praxe bude muset vyložit rozsah a obsah služebností a pracovat tak s pojmy jako je např. vykupitelnost služebností, slušné odbytné či místní zvyklosti.

Cílem mé diplomové práce je komplexně obsáhnout téma věcných břemen a s ním související problematiku. Ráda bych vymezila pojem věcných břemen jako

---

<sup>1</sup> SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Vydání první. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 8.

takových, jejich funkci, členění a nabídla tak ucelený pohled na toto téma. Chtěla bych upozornit na význam a účel jednotlivých ustanovení v občanském zákoníku, a to i v souvislosti s jinými právními předpisy. Má práce se bude zabývat také historickým vývojem tohoto institutu a srovnáním nynějších a předchozích právních úprav. Jelikož se jedná o tradiční institut, pojednávám v kapitole historie o nejvýznamnějších historických meznících. Pro zajímavost jsem se rozhodla zařadit do své práce komparaci s německou právní úpravou. Mezi základní pilíře mé práce patří práce s judikaturou, neboť bych ráda dokázala aktuálnost tohoto tématu a budu se zabývat otázkou použitelnosti judikatury v souvislosti s nedávnou rekodifikací soukromého práva. V mé práci bych také ráda nastínila možné problémy, se kterými se lze v praxi setkat.

# 1. Věcná práva k věci cizí

Než se začneme zabývat samotným institutem věcných břemen, je třeba nejprve vymezit pojem věcná práva k věci cizí.

Literatura o římském právu tradičně zahrnuje do okruhu věcných práv právo vlastnické a věcná práva k věci cizí („*iura in re aliena*“). Pojem věcných práv je starověkého původu, k hlubšímu rozpracování dochází až pod vlivem římskoprávních škol. Vrchol teoretických koncepcí vlastnického práva a věcných práv představuje především historickoprávní škola v 19. století v Německu. Výraznou osobností a představitelem této školy byl Friedrich Carl von Savigny (1779 - 1861)<sup>2</sup>. Věcná práva k věci cizí označují skupinu právních institutů upravených v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění účinném k 31. 12. 2013 jako věcná břemena, zástavní právo, a zadržovací právo<sup>3</sup>. Takto uvádějí Eliáš a Psutka, podle současné právní úpravy do této skupiny náleží právo stavby, věcná břemena, zástavní a podzástavní právo, zadržovací právo, předkupní právo zákonné a předkupní právo smluvní zřízené jako věcné. Do části o věcných právech byl zákonodárcem zařazen i institut správy cizího majetku (§ 1400 a násl. OZ). Správa cizího majetku by však pro její převažující závazkové (obligační) prvky měla být řazena spíše mezi relativní majetková práva<sup>4</sup>. A. Bradáč ve své publikaci<sup>5</sup> uvádí, že se jedná o soubor několika institutů, které plní samostatné funkce. Jde o skupinu subjektivních práv umožňujících užívání cizích věcí stanoveným způsobem, která jsou charakterizována svojí „věcně právní povahou“, což představuje sepětí jejich obsahu (práv a povinností z nich vyplývajících) s určitým subjektivním právem k věci (tradičně a nejčastěji s právem vlastnickým)<sup>6</sup>. Věcí cizí se rozumí věc, která vlastnicky nenáleží osobě z tohoto věcného práva oprávněné. Tato práva jsou řazena jako majetková práva do kategorie práv věcných, a tudíž i do kategorie práv

---

<sup>2</sup> THÖNDEL, A., Vlastnické právo- římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu, Právo, Časopis pro právní teorii a praxi, číslo třetí, ročník 2008, str. 19.

<sup>3</sup> ELIÁŠ, K., PSUTKA J., *Věcná břemena § 151n - § 151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*, Praha: Linde Praha, a.s., 2012, str. 11

Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), Praha: Linde Praha, a.s., 2012, str. 11.

<sup>4</sup> ŠVESTKA in DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 25.

<sup>5</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2009.

<sup>6</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2009, str. 7.

absolutních. Toto zařazení odpovídá civilistickému konceptu opřenému o pandektní nauku a systém, jak jej vytvořila německá právní věda<sup>7</sup>. Důležité je vymezení rozdílu mezi věcnými a závazkovými právy. Věcná práva se od závazkových liší především tím, že ve skupině věcných práv jsou vzájemná práva a povinnosti osob podmíněny skutečností, že alespoň jedné z nich náleží úplné nebo částečné právní panství nad věcí. Tato osoba je určena tímto právním panstvím. U obligačních práv tuto podmínku nenajdeme. Ten, kdo má subjektivní věcné právo, není při jeho výkonu závislý na jiné osobě. Může působit na věc vlastním jednáním bez dalšího. Naproti tomu ten, kdo má subjektivní obligační právo (pohledávku), je oprávněn působit přímo na dlužníka, aby konal. Nepůsobí na jeho věc, neboť ji dlužník nemusí mít. Eliáš a Psutka poskytují ve své publikaci<sup>8</sup> prostor pro diskusi nad otázkou absolutní povahy věcných břemen. Absolutní povaha věcných práv k věci cizí je odvozována z jejich povahy právního panství nad věcí, které je na rozdíl od generálního vymezení při vlastnictví, dáno oprávněnému výhodami určenými speciálně. To znamená, že oprávněný z věcného práva k věci cizí může jen to, co je mu v mezích práva zvláště vyhrazeno, ale absolutní povaha jeho práva je dána tím, že působí erga omnes. Působí nejen vůči držiteli nebo vlastníkovu zatížené věci, nýbrž zakládá i povinnosti třetích osob<sup>9</sup>.

### ***1. 1 Vymezení institutu věcných břemen***

Termín „věcné břemeno“ se v právním jazyku běžně užívá v několika významech. V objektivním smyslu se rozumí věcnými břemeny právní institut, v subjektivním smyslu povinnost určitého subjektu. Věcná břemena jsou především materiálním vztahem, resp. souhrnem vztahů, které umožňují – za účelem dosažení dokonalejšího sociálně-ekonomického využití věci, či plnějšího uspokojení individuálních potřeb jednotlivce – určité opakující se nebo trvající možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci, a z pohledu druhého účastníka, opakovaně nebo trvale omezují možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch Bd.6. 3.vydání, München:C.H.BECK,1997, str. 8 an.

<sup>8</sup> ELIÁŠ, K., PSUTKA, J., Věcná břemena § 151 n - 151r občanského zákoníku Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č.89/2012 Sb.), Praha: Linde Praha, a.s., 2012.

<sup>9</sup> KRČMÁŘ, J., *Právo občanské. II. Právavěcná*. 3. vydání. Praha: Všehrd, 1934, str. 255.

<sup>10</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4.akt. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2009, str. 8.

Pojem věcná břemena je kategorií věcných práv váznoucích na věci cizí. Úpravu tohoto institutu nalezneme v hlavě třetí druhé části občanského zákoníku, v ustanoveních §§ 1257 až 1308, věcná břemena se dělí na služebnosti a reálná břemena. Věcná břemena se jako legislativní termín z hlediska moderní právní historie vyskytují až v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb., kde jejich koncepce odpovídá sjednocení služebností a reálných břemen jakožto vývojově mladších a koncepčně protichůdných věcných práv k věci cizí. Co rozumíme pod pojmem břemeno? Břemeno je trvalá tíže, která omezuje vlastníka věci nějakými povinnostmi. Mezi předchozí právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění k 31. 12. 2013<sup>11</sup> a občanským zákoníkem č. 89/ 2012 Sb. jsou nejen terminologické, ale též konstrukční a obsahové rozdíly. Práva z věcných břemen byla obecně chápána jako omezená užívací práva k cizí nemovité věci, jimž odpovídá závazek vlastníka ve prospěch jiného něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Občanský zákoník upouští od toho, že předmětem služebnosti může být jen nemovitá věc. Dle důvodové zprávy služebnost může vzniknout také k movité věci<sup>12</sup>. Tento závěr můžeme dovozovat z následujícího spojení: „*Služebnost zatěžující věc nezapsanou ve veřejných seznamech vzniká účinností smlouvy o jejím zřízení.*“

K charakteristice věcných břemen se váže bohatá judikatura. K samotnému vymezení pojmu věcné břemeno judikatura uvádí, že tento pojem se v plném rozsahu vztahuje i na věcná břemena zřízená správním (veřejnoprávním) aktem<sup>13</sup>. Konkrétní vymezení zřizovaného věcného břemene ve výroku rozhodnutí správního orgánu musí především odpovídat obsahu pojmu (podstatě) věcného břemene, tedy v první řadě tomu, že práva odpovídající věcným břemenům jsou právy věcnými<sup>14</sup>.

---

<sup>11</sup> Pro účely této práce bude dále uváděno jako „ObčZ 1964“.

<sup>12</sup> ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012 zpráva, str. 542

<sup>13</sup> Např. podle § 17 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

<sup>14</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 12. června 2001, sp. zn. 5 A 31/99.

## 2. Historický vývoj institutu

Jak již bylo výše zmíněno, institut služebnosti (*servitutes*), jehož historie sahá až do období zákona XII. desek, má v našich zemích velmi dlouhou tradici, neboť oprávnění k věci cizí, jejichž náplň se podobala římským služebnostem jsou pod názvy svoboda či svévole doložena již ve středověku a raném novověku<sup>15</sup>. Jak již jsem nastínila výše, samotný pojem věcných břemen zavedl až o několik století později tzv. střední občanský zákoník č. 141/1950 Sb. Tento institut byl upraven v hlavě deváté, v §§ 166 až 187. Věcná břemena byla v tomto zákoně vymezena jako povinnost vlastníka věci něco trpět něčeho se zdržet nebo něco činit. Chyběla povinnost něco dát.

### 2. 1 Římskoprávní úprava

Historicky je služebnost klasickým institutem římského práva, které vygenerovalo nejdříve služebnosti pozemkové (*servitutes prediorum*) – název pochází od označení statku (*praedium*) a posléze osobní (*servitutes personales*). Pozemkové služebnosti se podle hospodářské povahy dělily na venkovské a městské. Typicky osobní služebnosti sestávají v požívání (*ususfructus*), nebo v užívání (*usus*) včetně bydlení (*habitatio*). Klasické římské právo chápalo posledně uvedená práva jako zvláštní práva k cizí věci, kategorii osobních služebností vytvořil až Justinián.<sup>16</sup> V římském právu byla služebnost charakterizována jako určité věcné právo k věci cizí, které je neoddělitelně spjata buď s určitým pozemkem, anebo s určitou osobou. Rozlišovalo se mezi pozemky panujícími (*praedium dominans*) a pozemky služebními, které byly zatíženy povinností (*praedium serviens*)<sup>17</sup>. Římskoprávní pojetí služebností spočívalo na několika výrazných zásadách. Za nejdůležitější zásadu byla považována ta, která říká, že služebnost se mohla vztahovat toliko k věci cizí; podle dikce římskoprávních pramenů nemohla nikomu „sloužit“ jeho vlastní věc —, *nemini res sua*

---

<sup>15</sup>Fiala, J.: Věcná břemena. Univerzita J.E.Purkyně v Brně, 1989, str. 10.

<sup>16</sup>Bonfante, P. Instituce římského práva. 9. vydání (1. České). Brno: Právnick, 1932, str. 353-354.

Bartošek, M., Dějiny římského práva ve třech fázích jeho vývoje, 1. vydání. Praha: Academia, 1988, str. 206, 214.

<sup>17</sup>Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 2.

*servit*<sup>18</sup>. Vlastník obtížená věc nikdy nebyl nositelem pozitivní povinnosti, výkon služebnosti měl jen snášet<sup>18</sup>.

Podle okolností konkrétního případu je vlastník povinen výkon služebnosti opravdu jen snášet (*pati*), nebo svoje vlastnické právo vykonávat tak, aby jeho výkonem nebyl dotčen výkon služebnosti, tedy vlastnické právo v jistém ohledu omezit, popř. nevykonávat ho v určitém směru. Všechny tyto možnosti vyjadřovalo římské právo pravidlem, že „*služebnost nemůže záležet v konání*“ („*servitus in faciundo nequit*“)<sup>19</sup> V tomto směru nebylo ani římské právo důsledné, neboť uznávalo teoretickou výjimku v podobě služebnosti opory cizího trámu *ius tigni immittendi*.

Služebnost byla chápána jako určitá vlastnost pozemku, která přecházela na každého, kdo se stal vlastníkem pozemku<sup>20</sup>. Právo služebnosti bylo nerozlučně spjata s panujícím pozemkem a nemohlo od něj být odděleno. Historicky vznikly dva druhy služebností. Na jedné straně figurovaly služebnosti pozemkové (*servitutes praediorum*), na druhé straně hovoříme o osobních služebnostech (*servitutes personarum*). U pozemkových služebností je služebnost vázána na pozemek panující, který představoval prospěch každého vlastníka tohoto panujícího pozemku. Užitek, který služebnost přináší, vychází přímo z podstaty pozemku, ne z osoby vlastníka. Pokud se právo užívat cizí věc vázalo pouze na určitou konkrétní osobu, bylo nepřevoditelné, nezděditelné, a nazývalo se osobní služebností. Římské právo vymezilo pro služebnosti určitá pravidla, která se později stala základem definice ve všech právních řádech. Služebnost vlastníka věci služebné nezavazovala k žádnému aktivnímu jednání, ale pouze k tomu, že je povinen něco opominout (*non facere*) nebo něco trpět (*pati*). Římští právníci dospěli k závěru, že služebnost nemůže nikdy spočívat v aktivním jednání. Dalším pravidlem bylo, že služebnosti se mají vykonávat ohleduplně, se zřetelem k vlastníku zavázaného pozemku, a dále, že k služebnosti není možno zřizovat další služebnost. Pozemkové služebnosti se dělily na služebnosti polní a služebnosti domovní. Určujícím kritériem bylo hospodářské určení panujícího pozemku. Mezi polní služebnosti patřilo například právo přechodu přes cizí pozemek,

---

<sup>18</sup>Urfus, V. *Historické základy novodobého práva soukromého*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck 2001, str. 84.

<sup>19</sup>Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: *Římské právo*. 2. vydání. Praha, C. H. BECK 1995, str. 191.

<sup>20</sup>Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 2.

právo hnaní dobytka či právo na vozovou cestu. Mezi domovní služebnosti náležela různá práva stavby, např. odvod dešťové vody přes cizí pozemek.

Osobní služebnosti se rozdělovaly podle rozsahu užívacích oprávnění na právo poživací a další jiné osobní služebnosti. Právo užívací (*ususfructus*) spočívá v užívání cizí nespoteřovatelné věci, která nese plody, v braní plodů z této věci, a to vše při zachování podstaty této věci. Poživací právo nebylo převoditelné ani děditelné. Právo užívací představovalo menší prospěch než právo poživací. Podstatou bylo právo užívat cizí věc, avšak nikoliv z ní brát plody. Věc bylo možné užívat pouze pro vlastní potřebu oprávněné osoby a jejích rodinných příslušníků. Dále mezi osobní služebnosti patřilo právo bydlení, tedy právo bydlet a přebývat v cizím domě a případně ho pronajímat cizím osobám.

Římské právo poskytovalo svým občanům různé žaloby k ochraně služebností a jejich držby. Tyto žaloby měly sloužit jako ochrana proti odnětí nebo rušení práva. Oprávněný ze služebnosti se mohl domáhat ochrany, jak proti vlastníkovu pozemku služebného, ale i proti držiteli nebo tomu, kdo si osoboval právo poživací, ale i jiným eventuálním rušitelům.

## **2. 2 ABGB a Obecný zákoník občanský**

Historicky první ucelené právní úpravy služebností a reálných břemen na území ČR obsahoval tzv. Obecný zákoník občanský z roku 1811 (dále jen „OZO“). Základem právní úpravy byly mnohasetleté zkušenosti s fungováním těchto institutů v předchozích historických typech práva, počínaje již Zákonem XII. Tabulí ve starověkém Římě<sup>21</sup>. Rakouský všeobecný zákoník občanský (ABGB) byl vyhlášen 1. června patentem císaře Františka I. V roce 1918 byl na základě tzv. recepční normy<sup>22</sup> do právního řádu nově vzniklého Československého státu, kde Obecný zákoník občanský (OZO) fakticky platil až do 31. 12. 1950, kdy byl nahrazen tzv. středním občanským zákoníkem.

Obecný zákoník občanský upravoval služebnosti v hlavě sedmé „O služebnostech“. Jak se dočteme v komentáři k Československému obecnému

---

<sup>21</sup>BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2009, str. 14.

<sup>22</sup> Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého.

zákoníku občanskému<sup>23</sup>, služebnosti byly upraveny v §§ 472 až 530. Dá se tedy říci, že tomuto institutu byla věnována dostatečná pozornost. Vymezení samotného institutu bylo následující: „*Prámem služebnosti se vlastník zavazuje, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ke své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné, oproti každému držiteli služebné věci účinné právo.*“ Obecný zákoník občanský rozlišoval více titulů, z nichž mohly vzniknout služebnosti. Existovalo dobrovolné, soudcovské a zákonné právo služebnosti. Dobrovolné právo služebnosti (*servitus voluntaria*) vznikalo např. na základě smlouvy (*servitus conventionalis*) nebo na základě dědického řízení, kdy zůstavitel v závěti učinil příslušný úkon ke zřízení služebnosti (*servitus testamentaria*). Soudcovské právo služebnosti (*servitus iudicialis*) upravovalo první případ tzv. nuceného práva služebnosti (*servitus necessaria*). Jednalo se o první výrok vydaný při rozdělení společných pozemků a kromě toho se jednalo o vznik služebnosti vyvlastněním, na základě rozhodnutí správního úřadu. Druhým případem nuceného práva služebnosti bylo *servitus legalis* neboli zákonné právo služebnosti, které se zakládalo na veřejnoprávním titulu. Zákonné služebnosti byly označovány jako *ad non facere* a ukládaly něco opominout, jednalo se tedy o negativní povinnosti. Jednalo se o povinnosti vyplývající ze zákona vodního, lesního horního nebo honebního. Namátkou uveďme např. strpění opatření lesní státní správy k zajištění potřebného hospodaření v lese.

Dalšími zákonnými služebnostmi byly povinnosti něco snášet – *ad pati*. Šlo o omezení, která vyplývala ze správního práva, např. omezení podle práva železničního, tedy strpět práce ke zřízení železnice. I v Obecném občanském zákoníku byl kladen důraz na to, že služebnost je přímým užívacím právem, což je dáno přímým vztahem k služebné věci. Služebnost představovala absolutní užívací věcné právo, neboť její podstatou byla všem osobám uložená povinnost nerušit toto právo. Za předmět služebnosti byla považována věc cizí. Muselo se jednat o věc hmotnou, movitou nebo nemovitou. Nikdy se nemohlo jednat o nic, co není věcí v právním smyslu. Služebnost na služebnosti nebyla možná, zároveň však byla připuštěna možnost zatížit služebnost závazkem platit úhradu za její výkon. V obecném zákoníku občanském byl kladen důraz

---

<sup>23</sup>ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. II. Díl.* Praha: V.Linhart, 1935, úvodní přehled, strana není uvedena.

na to, že služebnost je přímým užívacím právem<sup>24</sup>, což je dáno přímým vztahem k věci služebné, kde vlastník služebné věci sám pro toto oprávnění ničeho nezařizuje, nic nezprostředkovává. Vlastník služebné věci je povinen něco trpět, co by mohl jinak zakázat, nebo něco nekonat, co by mohl jinak činit. Tento zákoník se držel tradice dělení služebností na pozemkové (*servitutes reales čili praediales*) a osobní (*servitutes personarum*), jak je uvedeno v § 473 OZO<sup>25</sup>. Služebnosti se dále dělily na jistivé a záporné, zřejmé a skryté, stálé a nestálé a úplatné a bezplatné.

Pozemkové služebnosti byly dále rozdělovány podle římského vzoru na domovní a polní. Mezi domovní služebnosti např. náleželo:

- právo opřít vlastní stavbu o cizí stavbu,
- právo svést okap na cizí pozemek,
- právo zapustit trám nebo krokev do cizí zdi,
- právo zřídít okno v cizí zdi,
- právo vést kouř susedovým komínem,
- povinnost nesnižovat dům,
- povinnost nezvyšovat dům,
- povinnost neodnímat panujícímu stavení světlo a vzduch atd.

Dále byly rozeznávány polní služebnosti. Jako příklad uvedme:

- právo stezky, průhonu dobytka nebo vozové cesty,
- právo čerpání vody, napájení dobytka, odvádění či přivádění vody,
- právo hlídání dobytka a právo pastvy,
- právo kácení dřeva, sbírání suchých větví a chrastí, sbírání žaludů a hrabání listí,
- právo honby, rybolovu atd....

---

<sup>24</sup>ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. II. Díl.* Praha: V.Linhart, 1935, str. 812.

<sup>25</sup>Spojí-li se právo služebnosti s držbou pozemku, aby se ho mohlo prospěšněji nebo pohodlněji užívat, vzniká pozemková služebnost, jinak je služebnost osobní.

Osobní služebnosti, byly jiné než pozemkové, byly rozděleny na tři druhy, a to na právo na užívání věci (*usus*), právo požívání (*ususfructus*) a na služebnost bytu (*habitatio*)<sup>26</sup>.

Zajímavostí je, že Obecný zákoník občanský upravoval v § 479 nepravidelné služebnosti (*servitutes irregulares*).<sup>27</sup> Nepravidelné služebnosti měly obsah pozemkové služebnosti, avšak osoba oprávněná byla určena individuálně, tedy jako u služebností osobních. Mohlo se jednat např. o osobní služebnost cesty nebo čerpání vody. Jejich podstatou bylo, že ač v zásadě pozemkové služebnosti předpokládají dva vlastníky pozemku, z nichž jeden je vlastníkem pozemku panujícího a druhý pozemku služebného, v daném případě šlo o právo, které se na straně oprávněného týkalo jen jeho osoby.

Služebnosti zdánlivé tvořily případy, kdy nejde o služebnost, ale o jiné právo nebo poskytnutí ochoty, jehož obsahem je to, co bývá obsahem služebnosti, a to právo odvolatelné, např. právo bytu s výhradou libovolného odvolání.

### **2.2.1 Nabytí práva služebnosti, zánik služebností**

Jak bylo již výše uvedeno, rozlišovalo se dobrovolné, soudcovské a zákonné právo služebnosti. Toto rozdělení se odráželo i při nabytí práva služebnosti. Obecný zákoník občanský vycházel z toho, že ke vzniku služebnosti jsou potřeba způsobilé subjekty, způsobilé objekty a způsob zřízení služebnosti – zapotřebí byl jednak titul (*titulus*), jednak způsob nabytí (*modus*). Dle § 480 OZO se titul zakládal na smlouvě, projevu poslední vůle, právním výroku vydaném při rozdělení společných pozemků nebo promlčení. V komentáři se uvádí, že tímto „promlčením“ je míněno „vydržení“<sup>28</sup>, v němž zákon vidí jeden z druhů „promlčení“. Způsoby nabytí byly stanoveny podle toho, zda věci byly zapsány ve veřejných knihách. V případě, že se jednalo o věci zapsané v pozemkové knize, došlo k nabytí služebnosti zápisem do těchto knih,

---

<sup>26</sup>§ 478 OZO: Osobní služebnosti jsou: nutné užívání věci, požívání a bydlení.

<sup>27</sup>„Služebnosti, které o sobě jsou služebnostmi pozemkovými, mohou se však povolití také jen osobě; nebo výhody, které řádným způsobem jsou služebnostmi, pouze do odvolání. Nemá se však za to, že jsou to odchylky od povahy služebnosti; kdo to tvrdí, tomu náleží to dokázati.

<sup>28</sup>ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. II. Díl*. Praha: V.Linhart, 1935, str. 835.

v případě, že se jednalo o věci, které nebyly zapsány ve veřejných knihách, nabývalo se práva soudním uložením listiny, k jiným věcem odevzdáním<sup>29</sup>.

Zánik služebností byl upraven v § 524 an. Služebnosti mohly zaniknout různým způsobem, např. promlčením nebo jednostranným právním úkonem, kterým bylo např. zřeknutí se služebnosti, nevykonávání služebnosti. Pokud bylo trvání služebnosti omezeno na určitou dobu, zanikala služebnost také uplynutím této doby. Služebnosti osobní zanikaly smrtí osoby oprávněné.

### **2. 3 Reálná břemena v Obecném zákoníku občanském**

Ohledně reálných břemen Obecný zákoník občanský obsahoval pouze všeobecné ustanovení §443, které uvádělo, že kdo je vlastníkem nemovitých věcí, přijímá na sebe také břemena na nich váznoucí, ve veřejných knihách zapsaná a ustanovení § 530, které upravovalo stále roční důchody<sup>30</sup>. „*Stále roční důchody nejsou osobní služebností a mohou se tedy podle své povahy na všechny nástupce převáděti.*“ Z tohoto ustanovení vycházela dobová právní teorie a stále roční důchody chápala jako reálná břemena. Jednalo se o reálné břemeno, na rozdíl od služebností, převoditelné. Pojem reálného břemene je v komentáři vymezen jako zatížení pozemku s ručením dočasného jeho vlastníka za plnění<sup>31</sup>. Předmětem reálného břemene bylo plnění, které spočívalo v určitých opakujících se dávkách, které nemusely být stejné (ani co do výše, ani co do způsobu, ani pravidelné co do času), ale musely být tak samostatné, že nebyly dílčím plněním celku.

---

<sup>29</sup>§ 481: „Věcného práva služebnosti k věcem, které jsou zapsány ve veřejných knihách, lze nabýti toliko zápisem do nich. K nemovitostem v knihách nezapsaným (§ 434) nebo stavbám (§ 435) nabývá se věcného práva soudním uložením ověřené listiny, vydané o zřízení služebnosti; k jiným věcem však způsoby odevzdání výše uvedenými (§§ 426 až 428).

<sup>30</sup>BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. Akt. Vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2009, str. 18.

<sup>31</sup>ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. II. Díl.* Praha: V.Linhart, 1935, str. 926.

### 3. Věcná břemena podle středního občanského zákoníku

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. nabyt účinnosti 1. 1. 1951, nepřevzal však do té doby platnou úpravu služebností a reálných břemen. Tímto zákoníkem byl zaveden pojem věcná břemena<sup>32</sup>. Nové označení bylo přijato především z politicko – ideologických důvodů. Hlavním důvodem pro přijetí byl fakt, že dosavadní dělení na služebnosti a reálná břemena vycházelo z buržoazní právní teorie a bylo údajně zbytečně formalistické a učebnicové<sup>33</sup>. Důvodová zpráva k §§ 166 až 171 OZ 1950 hodnotila rozlišování služebností a reálných břemen jako ryze formální, bez hospodářského a sociálního odůvodnění a jejichž význam – „vzhledem k nové úpravě vlastnictví k půdě a přechodu k jejímu kolektivnímu obhospodařování“ – značně poklesl<sup>34</sup>. Výraz věcné břemeno se však objevil již v knihovním zákoně č. 96/1871 ř. z. Tento zákon platil až do doby účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.

Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. upravoval nový institut v §§ 166 až 187. Vymezil věcné břemeno jako omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného tak, že tento vlastník je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco činit. Povinnosti něco trpět nebo se něčeho zdržet charakterizovaly služebnosti a povinnost něco konat byla příznačnou pro reálná břemena. Rozlišoval také, zda je věcné břemeno spjato s vlastnictvím určité nemovitosti nebo nikoliv. Pokud bylo věcné břemeno spojeno s vlastnictvím určité nemovitosti, deklaroval, že v případě převodu této nemovitosti nebo jiné změny vlastníka věcné břemeno nezaniká, nýbrž přechází na nového vlastníka. V případě, že se jednalo o věcné břemeno – právo spojené s určitou osobou, potom toto věcné břemeno náleželo jen určité osobě, nebylo převoditelné. Toto věcné břemeno sloužící určité osobě mohlo náležet jak osobě fyzické, tak osobě právnické.

A. Bradáč uvádí, že střední občanský zákoník nevymezil jednotlivé druhy věcných břemen působících in rem. Jejich existenci ponechal zcela na smluvní volnosti, případně na ustanovení jednotlivých předpisů. Jediným obecným vodítkem byla jejich prospěšnost pro oprávněného (§ 166), která se dokonce považovala za podstatnou náležitost věcných břemen. Občanský zákoník tedy odmítl kazuistické vypočítávání

---

<sup>32</sup>Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 9.

<sup>33</sup>Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 9.

<sup>34</sup>BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. Akt. Vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2009, str. 18.

druhů věcných břemen, přitom připouštěl veškerá věcná břemena, která měla své sociální a ekonomické odůvodnění. Odlišnou pozici však zaujal k věcným břemenům působícím in personam. Výslovně upravil právo požívání, právo užívání k osobní potřebě a výměnek.

Požívání spočívalo v právu na výnos cizí věci, s povinností šetřit při užívání její podstatu. Poživatel měl nárok na celý výnos věci (řádný i mimořádný). Z tohoto důvodu musel poživatel převzít všechny povinnosti plynoucí ze závad, které na věci vázly v době zřízení požívání (§ 173), tedy hypotéka, daně, dávky aj. Poživatel ovšem nenesl povinnosti ze závad zřízených později a jeho povinnost byla omezena pouze na dávky splatné za trvání poživacího práva. Mezi další povinnosti poživatele patřila povinnost udržovat věc v tom stavu, v jakém ji převzal a musel také nést náklady na obvyklé pojištění proti škodám.

Právo užívání k vlastní potřebě bylo přirovnáváno k právu požívání, pouze s tím rozdílem, že bylo omezeno na vlastní potřebu oprávněného. Tento rozdíl byl považován spíše za kvantitativní než kvalitativní. Uživatel nesměl vůbec měnit podstatu věci, obdobně, jako mohl užívat věc k vlastní potřebě, měl v jejích mezích uživatel právo i na výnos věci. Rozsah potřeby uživatele se určil podle doby, kdy se užívání zřídilo (§ 175 odst. 2), takže pozdější změny v potřebě uživatele (např. v důsledku změny osobních poměrů) zůstaly bez vlivu na rozsah užívání. Pokud porovnáme vzájemné postavení práv a povinností vlastníka a uživatele, dojdeme k závěru, že vlastníkově náležely ty užitky věci, které nesloužily uživateli k vlastní potřebě, naopak proti požívání, všechny závady váznoucí na věci nesl vlastník věci a ten byl také povinen věc na svůj náklad udržovat v dobrém stavu. Práva užívání bytu se týkalo výslovně jediné ustanovení. Bylo-li zřízeno právo užívat byt, mělo se v pochybnostech za to, že se jednalo o právo užívat byt k vlastní potřebě uživatele a příslušníků jeho domácnosti (§ 177). Strohost úpravy byla s největší pravděpodobností důsledkem prosazování zájmů tehdejší státní bytové politiky.

Ustanovení § 181 - 185 představovala první ucelenou úpravu výměnku na území tehdejšího Československa. Aktuálnost výměnku v tomto období byla stále dost vysoká, především v českých krajích, i když se jeho význam v závislosti na uskutečňování systému sociálního zabezpečení zmenšil. Přesto si zachoval svůj původní účel v zajištění staré generace zemědělců. Jeho úprava byla koncipována tak, aby výměnek

v souladu s vývojem sociálních a ekonomických poměrů na vesnici, se nestal brzdou dalšího rozvoje. Také z těchto důvodů byla možnost zřízení výměnku omezena pouze na případy, kdy byl výměnek zřízen ve prospěch dosavadního vlastníka při postoupení zemědělské nemovitosti. Výjimečně mohlo být právo výměnku zřízeno ve prospěch jiné osoby, jen pokud byla odkázána výživou na dosavadního vlastníka, a to nejdéle na dobu jeho potřeby. Pro jiného, jindy než při postupování nemovitosti a k jiné nemovitosti než zemědělské, nemohl být výměnek zřízen. Výměnek představoval souhrn oprávnění: užívání bytu, poskytování naturálních dávek i peněžitého důchodu, práva na osobní úkony, někdy i užívání pozemku aj. Pokud nebylo stanoveno nebo dohodnuto jinak, řídil se výměnek příslušnými ustanoveními o právech, z nichž se skládal.

U vzniku věcných břemen se teoreticky rozlišovalo nabytí originární a derivativní, obdobně jako nabývání vlastnického práva. Originárním nabytím práva odpovídajícímu věcnému břemenu byly případy, kdy toto právo vznikalo nezávisle na právu vlastníka, ale na základě jiných skutečností, např. přímo ze zákona, úředním výrokem a vydržením. Při derivativním vzniku práva odpovídajícího věcnému břemenu se toto právo odvozovalo od práva vlastníka (typicky smlouvou). Nejčastěji přicházel v úvahu vznik věcného břemene smlouvou, úředním výrokem, ze zákona, dále vydržením a závětí.

## 4. Úprava v Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb.

V roce 1964 byl přijat nový občanský zákoník, jenž nabyl účinnosti 1. 4. 1964. Při legislativních přípravách zákonodárce vycházel z toho, že věcná břemena jsou přežitkem minulosti se stále klesajícím významem. Občanský zákoník obsahoval pouze dvě stručná ustanovení. Jednalo se o ustanovení §495 a §506 předmětného zákona. První výše zmíněný paragraf vymezoval pojem věcných břemen, když uváděl, že věcná břemena omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo něco činit anebo se něčeho zdržet. Věcná břemena mohou vznikat pouze ze zákona a přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. Tím se věcná břemena odlišovala od závazkových právních vztahů.

Druhé ustanovení obsahovalo přechodné ustanovení, řešilo možnost omezení nebo zrušení věcných břemen. Po nabytí účinnosti zákoníku se mohl uplatnit pouze jediný obecný způsob vzniku věcných břemen - tedy ze zákona dle § 495 odst. 1.<sup>35</sup> Praktické potřeby vyvolaly extenzivní výklad pojmu „ze zákona“, dokonce se uvádělo, že jde o zkratku zahrnující dva způsoby nabytí práva, a to rozhodnutím státního orgánu a na základě zmocnění („na základě zákona“) a na základě skutečností stanovených zákonem, tedy „ze zákona“ v užším smyslu. Ostatní způsoby zřízení věcného břemena, které připouštěla předchozí právní úprava, nebyly umožněny (tedy ani zřízení závětí)<sup>36</sup>.

Tuto úpravu můžeme považovat za obecnou. Vznik věcných břemen však umožňovaly i některé speciální zákony. Mezi tyto řadíme např.:

- Zákon č. 51/1964 Sb., o drahách,
- Zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích,
- Zákon č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii,
- Zákon č. 61/1977 Sb., o lesích.

Popsaná úprava věcných břemen, zejména striktně omezené možnosti jejich vzniku, byla teorií i praxí hodnocena jako naprosto nedostatečná. Úprava neodpovídala reálným potřebám ani zájmům občanů. Sílily hlasy po zavedení možnosti zřízení

---

<sup>35</sup>§ 495 odst. 1: „Zástavní práva a věcná břemena mohou vznikat jen ze zákona; přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.“

<sup>36</sup>BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. Akt. Vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2009, str. 26-27.

věcného břemene dohodou. Nutnost zabezpečení vznikajících potřeb se řešila uzavíráním nevyhovujících inominátních kontraktů dle § 51 ObčZ 1964.

Smlouva nepojmenovaná totiž upravovala práva a povinnosti stran totožně s rozsahem a obsahem dřívějších věcných břemen. Jednalo se však o práva obligační, nikoliv věcná. Tato smlouva tedy měla pouze obligačně právní účinky, nikoliv věcně právní.

Takový závazek tedy přecházel na univerzálního dědice, nikoliv však na singulárního právního nástupce. Při přechodu vlastnického práva nebyl nový nabyvatel ani oprávněn, ani zavázán (podle nemovitosti, k níž bylo vlastnické právo převáděno), ledaže by byl uzavřen nový závazek nebo byl původní závazek ve smlouvě výslovně převzat.

Z mého pohledu se tato tehdejší právní úprava zdá vysoce nevyhovující. Hlavní problém tkvěl v tom, že inominátní smlouva zavazovala pouze strany této smlouvy a pouze po dobu, po kterou byly vlastníky nemovitostí, kterých se smlouva týkala. Nepůsobila tedy erga omnes. Nedostatky úpravy zavdaly příčiny k vedení soudních sporů a rozhodně neposkytovaly stranám potřebnou právní jistotu.

K této problematice se váže rozhodnutí, které říká, že *„ustanoveniu § 495 ods. 1 a § 51 o. z. neodporuje len také ujednanie, z ktorého práva a povinnosti smerujú len proti určitej osobe a vznikajú z dôvodu daného konkrétne medzi oprávneným a zaviazaným, nie však všeobecne voči ostatným subjektom.“*<sup>37</sup>

Zákon č. 131/1982 Sb., s účinností od 1. 4. 1983, znovelizoval ObčZ 1964 zásadním způsobem. Jednalo se o novelu, která vrátila právní úpravu věcných břemen do občanského zákoníku. Citovaná novela přinesla podstatné rozšíření úpravy věcných břemen, jejich podstata zůstala zachována. Obecná právní úprava byla zařazena do § 135b a § 135c ObčZ 1964. Specifické aspekty konkrétních věcných břemen regulovaly speciální předpisy<sup>38</sup>. Dle této novely věcná břemena omezovala vlastníka nemovitosti a toho, komu náleží právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného, a to tak, že tyto subjekty jsou povinny něco trpět, něco konat nebo se něčeho zdržet. Objektem věcných břemen mohla být jen nemovitost, jíž byl pozemek nebo stavba. Novela přinesla především odstranění rigidního stavu, neboť Občanský zákoník

<sup>37</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 30. 12. 1966, sp. zn. 4 Cz 99/66.

<sup>38</sup> BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. Akt. Vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2009, str. 31.

č.40/1964 Sb. umožňoval vznik věcných břemen pouze ze zákona. Díky novele bylo možné rozlišit pět případů vzniku věcných břemen. Mohla vzniknout ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou, na základě závěti a výkonem práva (vydržením). K účinnosti smlouvy, z níž se nabývala práva odpovídající věcným břemenům, bylo třeba registrace státním notářstvím. Smlouvou mohla zřídit věcné břemeno i socialistická organizace, která měla právo užívání věci.

Novelizací občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. zákonem č. 509/1991 Sb. byla věcná břemena upravena nově v § 151 n až 151p. Jednalo se pouze o tři velmi obecná ustanovení. Bylo v nich stanoveno, že věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Oprávněným mohla být buď určitá osoba, nebo oprávnění odpovídající věcnému břemenu bylo spjato s vlastnictvím určité věci.

## 5. Věcná břemena v občanském zákoníku 89/2012 Sb.

Občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb. – pracuje s pojmem „věcná břemena“ jakožto společným a nadřazeným pojmem pro služebnosti a reálná břemena. Pojem věcných břemen není v občanském zákoníku nikterak charakterizován. Občanský zákoník se navrácí k tradičnímu rozdělení až do jeho účinnosti jednotné kategorie věcných břemen na reálná břemena a služebnosti<sup>39</sup>. Při srovnání s předchozí právní úpravou si nelze nepovšimnout nejen terminologických, ale též konstrukčních a obsahových rozdílů.

Služebnosti jsou upraveny v §§ 1257 až 1302 OZ, reálná břemena se nachází v §§ 1303 až 1308 OZ. Předlohou pro návrh úpravy byl vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937, úprava byla v podstatě recipována s nepatrnými doplňky nebo upřesněními. Jak uvádí důvodová zpráva<sup>40</sup>, při vymezení služebností bylo ve shodě s poválečnou osnovou (a jejím rakouským vzorem) ponecháno široké vymezení nevázané jen na nemovitou věc. Občanský zákoník se tedy odlišuje od některých jiných zákoníků, které spojují služebnost jen s nemovitými věcmi<sup>41</sup>, anebo které vycházejí z jiného pojetí služebnosti<sup>42</sup>. Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. vychází z toho, že věcná břemena vzniklá před účinností tohoto zákona budou do budoucna buď služebnostmi nebo reálnými břemeny, a to podle jejich obsahu. Vzhledem k délce trvání věcného břemene/ služebnosti je možné, že se nynější úprava bude též dotýkat služebností, případně reálných břemen vzniklých ještě za účinnosti ABGB, pokud nebylo prokázáno, že by zanikly. Thöndel v souvislosti s touto transformací upozorňuje na možné aplikační potíže, které mohou vzniknout zejména v oblasti úpravy nákladů na služebnou věc (§151p obč.zák. 40/1964 Sb. a § 1263 obč. zák. č. 89/2012 Sb.). Další spory se mohou objevit při posouzení povahy věcného břemene, např. u služebnosti bytu.

Služebnosti jsou příznačné tím, že postihují vlastníka věci tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet. Naproti tomu reálná břemena

---

<sup>39</sup>Thöndel in Švestka, J.:Dvořák, J.; Fiala, J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014 str. 721.

<sup>40</sup>ELIÁŠ,K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012 zpráva, str. 540.

<sup>41</sup>Např. ZGB čl. 730, lichtenštejnský zákon o věcných právech, čl. 198.

<sup>42</sup>BGB.

zavazují vlastníka věci k tomu, aby ve prospěch oprávněného něco dal nebo konal. Služebnosti i reálná břemena jsou dle § 489 OZ věcmi, přičemž služebnosti a reálná břemena zatěžující nemovitosti jsou dokonce věcmi nemovitými<sup>43</sup>.

To znamená, že oprávněným z věcného břemene je buď určitá konkrétní osoba (tzv. osobní služebnost) anebo je oprávněným každý vlastník určité nemovitosti (tzv. pozemková služebnost). Nynější právní úprava umožňuje zatížit služebností i věc movitou (např. loď nebo automobil)<sup>44</sup>. Tento závěr potvrzuje i důvodová zpráva, ve které je uvedeno<sup>45</sup>: „Převážná většina služebností zatěžuje nemovité věci. Z tohoto důvodu je do ustanovení o nabytí služebnosti začleněn i § 1262 o zápisu služebnosti do veřejného seznamu. Se zápisem služebnosti do veřejného seznamu se pojí konstitutivní účinky v případech, kdy je důvodem vzniku služebnosti právní jednání. Služebnost zatěžující věc nezapsanou ve veřejných seznamech vzniká účinností smlouvy o jejím zřízení. To plyne z obecné úpravy smluv a zde není nutné v tomto směru něco stanovovat.“

Reálným břemenem lze však zatížit jen věc zapsanou ve veřejném seznamu, jak je uvedeno v § 1303 OZ.<sup>46</sup>

A. Thöndel uvádí, že věcné právo a tedy i věcné břemeno k pozemku a samostatné pozemní stavbě je ve smyslu § 498 OZ nemovitou věcí. Platí, že služebnost je právem užívacím. Nejde o právo na cenu cizí věci. Tím se služebnost liší od zástavního práva a v určitém ohledu i od reálného břemene. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí<sup>47</sup> dovodil, že pokud je ve smlouvě o zřízení věcného břemene dohodnuto užívání nemovitosti oprávněným v tom rozsahu, jako by byl vlastníkem nemovitosti, nelze z toho dovozovat, že by měl i právo nemovitost zcizit.

---

<sup>43</sup>Spáčil, J., Hrabánek, D. a kol.: *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, str. 110-111.

<sup>44</sup>OPUS supracit.

<sup>45</sup>ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012 zpráva, str. 542.

<sup>46</sup>Je-li věczapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat. Pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí.

<sup>47</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. května 2002, sp.zn. 30 Cdo 644/2002.

## 5. 1 Služebnosti

Návrh úpravy služebností v novém občanském zákoníku je v podstatě recipován z vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937 s nepatrnými doplňky nebo upřesněními. Při vymezení služebností bylo ve shodě s předválečnou osnovou ponecháno široké vymezení, nevázané jen na nemovitou věc. Pojem služebnosti má tedy být stanoven co nejšíře, aby mohl krýtí jejich rozmanitý obsah<sup>48</sup>. Stejně jako v římském právu, tak i podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. jde o omezení rozsahu vlastnického práva vlastníka jednoho pozemku ve prospěch lepšího využívání pozemku druhého (jiného, ale též stejného vlastníka)<sup>49</sup>. Pojem služebnosti je vymezen v § 1257 OZ. Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Důvodová zpráva uvádí, že slovem „zatížena“ se naznačuje preference zříditi služebnost soukromoprávním jednáním. Služebnost je principiálně charakteristická tím, že vlastník věci má povinnost ve prospěch jiného něco strpět nebo se něčeho zdržet. Může se například jednat o situaci, kdy vlastník věci trpí chůzí dalších osob přes služebný pozemek při právu stezky. Vlastník věci zůstává pasivní, to znamená, že buď trpí výkon práva jinou osobou nebo opomíjí výkon práva vlastního. Nejedná se však o naprostou pasivitu. Vlastník je povinen k jisté míře konání např. u služebnosti opory cizí stavby, případně je povinen udržovat služebnou věc v dobrém stavu u služebnosti užívání.

Dělení služebností navazuje na tradiční pojetí, dělíme je na pozemkové a osobní. Osobní služebnosti, které jsou historicky mladší, se dále dělí na služebnost užívání, služebnost požívání a služebnost bytu. Služebností může být široká škála. Návrh se odklání od abstrakce svého předchůdce a ve shodě s klasickým pojetím uvádí demonstrativním výčtem typické pozemkové a osobní služebnosti<sup>50</sup>.

Nový občanský zákoník se vrací k označení věci zatížené služebností jako „služebné“ a oprávněné věci jako „panující“ – ta tu ovšem není, je-li oprávnění spjata s určitou osobou. Není vyloučeno, aby obě susedící nemovitosti byly současně služebné i panující. Jako příklad uvedme:

---

<sup>48</sup> ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012 zpráva, str. 540.

<sup>49</sup> viz § 1257 odst. 2 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

<sup>50</sup> ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012 zpráva, str. 541.

Přes nemovitost A vede cesta ve prospěch nemovitosti B, naproti tomu vlastníci nemovitosti B mají právo čerpat vodu ze studny na nemovitosti A. Přitom jak A tak B mohou mít podobné závazky i oprávnění k nemovitostem dalším. K téže věci lze zřídit i několik služebností, pokud ovšem novější právo není na újmu právům starším<sup>51</sup>.

Z ustanovení § 1257 především vyplývá, kdo může být subjektem vztahu. Služebnost je dvoustranný vztah mezi povinným tj. vlastníkem služebné věci a oprávněným. Vlastník služebné věci musí něco trpět nebo se něčeho zdržet, zatímco oprávněný je osobou, v jejíž prospěch zní omezení služebností. Např. oprávněný smí chodit přes cizí pozemek. Samotný termín služebnost je vykládán šíře. V širším slova smyslu se užívá k pojmenování vztahu jako celku, v užším slova smyslu jím označujeme onu povinnost, kterou je vlastník nemovitosti ve svých právech omezen. Naproti tomu oprávnění, které odpovídá dané povinnosti, označujeme jako „oprávnění ze služebnosti“.

Povinným je vlastník služebné věci a odvozeně od něj i uživatel, bez ohledu na právní důvod užívání. Oprávněným může být jednak vlastník jiné, zpravidla sousedící nemovitosti, pro kterou se služebnost zřizuje, na kterou je vázána (a také odvozeně od něj její uživatel), anebo určitá osoba jiná, jde-li o osobní služebnost.

U osobní služebnosti je totožnost oprávněného jistá, u oprávněného u pozemkové služebnosti se mění změnou vlastníka panující nemovitosti, protože nový vlastník vstupuje bez jakékoli dohody do tohoto vztahu, ať se stal novým vlastníkem koupí, darem, výměnou, dědictvím či vydržením.

### **5. 1. 1 Vlastníková služebnost**

V druhém odstavci ustanovení § 1257<sup>52</sup> se objevuje možnost pro vlastníka pozemku zatížit vlastní pozemek. Vlastník tak zřídí služebnost ve prospěch jiného svého pozemku. Jedná se o téměř doslovnou recepci článku 733 ZGB.<sup>53</sup> Římské právo ani předchozí právní úprava nepovažovaly za možné, aby na straně oprávněné i povinné byl týž subjekt. Jedná se tak o výjimku ze zásady „*nemini res sua servit*“,

---

<sup>51</sup>Spáčil, J., Hrabánek, D. a kol.: *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, str. 110-111.

<sup>52</sup> Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.

<sup>53</sup> ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012 zpráva, str. 541.

kteřá v překladu znamená, že nikomu neslouží jeho vlastní věc. Podle § 526 OZO platilo, že spojili se vlastnictví služebného a panujícího pozemku v jedné osobě, zaniká služebnost sama sebou, aniž byla předtím služebnost ve veřejných knihách vymazána. Nový držitel panujícího pozemku je oprávněn služebnost vykonávat. Toto ustanovení tedy tvořilo výjimku z pravidla, že splynutím subjektu oprávněného a povinného dojde k zániku služebnosti, a to v případě, že nemovitost byla zapsána ve veřejných knihách. Jestliže nemovitost byla zapsána ve veřejných knihách, služebnost byla též zaknihována a zapsána ve veřejných knihách, služebnost stále trvala, a to až do výmazu. Pokud nastal stav, kdy se sjednotilo vlastnictví služebného a panujícího pozemku v osobě jednoho vlastníka, služebnost sice zanikla, nicméně pokud nedošlo v době, kdy jediný subjekt byl zároveň vlastníkem pozemku služebného a pozemku panujícího, k výmazu, služebnost trvala dál, a v případě prodeje jednoho z pozemků, za této situace, nevymazání služebnosti z veřejných knih, znovu služebnost ožívala, a to bez dalšího<sup>54</sup>.

Jinak řečeno, platilo, že tím, že nedošlo k výmazu ve veřejných knihách, v případě opětovného vzniku rozděleného vlastnictví služebného a panujícího pozemku, služebnost dále pokračovala, jako by ke spojení v jediné osobě vlastníka nedošlo. Již za existence obecného zákoníku občanského byla rozvíjena teorie zřízení vlastní služebnosti vlastníkem. Bylo argumentováno tím, že pokud může vlastník libovolně svůj pozemek ve prospěch druhého zmenšovat, může ho také zatěžovat. Vlastníkovi bylo dovoleno, aby pro jeden ze svých pozemků před prodejem druhého zřídil na tomto pozemku služebnost nutnou k řádnému obhospodařování jeho prvního pozemku.

Domnívám se, že možnost zatížení vlastního pozemku má v současném občanském zákoníku značný význam. Jedná se o krok vpřed, který přináší zjednodušení a urychlení procesu dispozice s nemovitostmi. Jednou z forem využití této právní konstrukce je předběžná úprava poměrů mezi jednotlivými pozemky vlastníka, než některé z nich přejdou do cizích rukou. Jedná se tak o způsob pro preventivní řešení případných budoucích sporů. Tyto spory mohou vzniknout, pokud by nedošlo ke shodě mezi stranami po prodeji, kdy budou pozemky ve vlastnictví původně stejného vlastníka, již ve vlastnictví odlišných vlastníků. Podle důvodové zprávy se tato úprava

---

<sup>54</sup>Kabelková, E.: Věcná břemena v novém občanském zákoníku, Komentář, 1. vydání, C.H.Beck, Praha 2013, str. 23 an.

může týkat cest, vodovodů, kanalizace, zákazu zastavení nebo podniků souseda obtěžujících apod.

Dle § 584 ObčZ 1964 představovalo sjednocení osoby oprávněné a osoby povinné v jednom subjektu jeden z důvodů zániku věcného břemene. Per analogiam se tak dovozovalo ze způsobu zániku závazkověprávních vztahů.

Na druhé straně ustanovení § 1257 odst. 2 je velmi stručné a při jeho výkladu vyvstává řada otázek, které v praxi mohou činit obtíže. Jednou z nich je způsob vzniku vlastnické služebnosti. Nad touto otázkou se pozastavili ve své stati P. Borovička a D. Šustrová<sup>55</sup>. Autoři upozorňují na určitá specifika, která se s vlastnickou služebností pojí. Absence výslovné úpravy vlastnické služebnosti v OZO byla jedním z důvodů odmítání možnosti jejího zřízení právě s ohledem na skutečnost, že věcné právo k věci cizí jako takové může vzniknout pouze dvoustranným právním jednáním mezi dvěma subjekty.<sup>56</sup> Jediným možným způsobem vzniku bude vlastní volní rozhodnutí, které bude pro knihovní evidenci nutné zhmotnit do podoby listiny, která obstojí ve vkladovém řízení před katastrálním úřadem. Vkladovou listinou bude jednostranné prohlášení vlastníka či spoluvlastníků. Přiměřeně budou použita všechna ustanovení týkající se smlouvy o zřízení služebnosti, se všemi specifiky vyplývajícími z typu zřizované služebnosti. Jednostranné prohlášení by mělo obsahovat označení vlastníka nemovitosti a nabyvatele práva, označení nemovitostí, údaje podle katastrálního zákona a uvedení právní skutečnosti, která ke vzniku práva vedla. Pozornost by měla být také věnována vymezení rozsahu vlastnické služebnosti, a to zejména z hlediska určitosti a srozumitelnosti. Je-li vlastnická služebnost zřízena tak, že je nutné její rozsah zobrazit též do katastrální mapy, pak nedílnou součástí prohlášení bude geometrický plán<sup>57</sup> s vyznačením průběhu služebnosti, jak je uvedeno ve výše zmíněném článku. Prohlášení o zřízení služebnosti bude vkladovou listinou, která bude předložena společně s návrhem na vklad a která bude předmětem vkladového přezkumu podle § 17 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

---

<sup>55</sup> Petr Borovička, Daniela Šustrová: *Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí*, Bulletin advoacie 10/2014, str. 23.

<sup>56</sup> Fiala, J., Kindl, M. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář*, I. vydání, Wolters Kluwer ČR, Praha 2009, komentář k § 151p.

<sup>57</sup> Rohodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 31.5. 1995, sp. Zn. 25 Ca 198/95-18.

Autoři článku se dále zabývají otázkou, zda je možné zřídit vlastnickou služebnost k „nepozemkům“. Thöndel v Komentáři uvádí, že text zákona výslovně zdůrazňuje, že takto lze zatížit jen pozemek. Definicí pozemku občanský zákoník nepodává, nicméně jako v předchozí úpravě vychází z § 2 katastrálního zákona. Vzhledem k platnosti zásady „*superficies solo cedit*“ neboli „*povrch ustupuje půdě*“ bude takto zřízená vlastnická služebnost zatěžovat i stavbu na pozemku zřízenou<sup>58</sup>. Vlastnická služebnost se tak s největší pravděpodobností nebude vztahovat pouze k pozemku. Dle mého názoru vyvstane v praxi potřeba zatížit i jinou nemovitou věc, což potvrzuje i důvodová zpráva k občanskému zákoníku<sup>59</sup>, která uvádí, že ač se právní úprava výslovně vztahuje jen k pozemku, nevylučuje, aby služebnou věcí byla i jiná nemovitá věc než pozemek. V tom směru se použije analogie. V krajním případě by bylo možné uplatnit postup podle § 1 odst. 2 OZ a presumovat tak, že zmíněná kategorie pozemku je pouze dispozitivním ustanovením.

### **5. 1. 2. Rozsah, obsah služebností a zákaz rozšiřování**

Rozsah a obsah služebností je upraven v § 1258 OZ, který stanoví: „*Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není - li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti*“. Jak uvádí D. Hrabánek v komentáři<sup>60</sup> konkrétní rozsah práv a povinností je dán právní skutečností, která vznik služebnosti zakládá. Z § 1260 odst. 1 OZ pak můžeme vyčíst, že se bude jednat o smlouvu, pořízení pro případ smrti, zákon nebo rozhodnutí příslušného orgánu. Rozsah služebnosti může být širší než jen pouhé strpění nebo zdržení se ve smyslu § 1257 odst. 1 OZ. Co je potřebné k výkonu služebnosti, bude muset být posouzeno v závislosti na individuálních podmínkách a konkrétní služebnosti. Důvodová zpráva uvádí, že se zřízením služebnosti bývají spojena i určitá vedlejší plnění vlastníka služebné věci. Např. jde-li o služebnost cesty, hovoříme o povinnosti přispět za určitých okolností na údržbu cesty, anebo při osobní služebnosti spočívající v právu užívání povinnosti udržovat služebnou věc v dobrém stavu.

---

<sup>58</sup>Thöndel in Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J., a kol.: *Občanský zákoník. Komentář, svazek III.*, Wolters Kluwer, a.s., Praha 2014, str. 726.

<sup>59</sup>ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012 zpráva, strana str. 331.

<sup>60</sup>Hrabánek in Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 -1474). Komentář*. 1.vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 919-920.

Pokud není rozsah nebo obsah služebnosti určen, představuje věta druhá výše uvedeného ustanovení jakousi výkladovou pomůcku. Požadavek určitosti právního jednání však stále trvá a nesmí být opomenut. Budou-li např. smluvní strany zřizovat služebnost na základě smlouvy, musí být jejich jednání dostatečně určité. V opačném případě o právní jednání nejde dle § 553 OZ.<sup>61</sup> V praxi toto bude mít dopad na nepojmenované služebnosti, u kterých by z hlediska určitosti mělo být aspoň zřejmé, čeho se má vlastník služebného pozemku zdržet nebo jaké jednání má strpět. Nebyly-li podrobnosti dohodnuty, rozsah služebnosti se posoudí podle místních poměrů, tedy zejména podle podmínek v daném čase a místě obvyklých. Jako příklad uvedme služebnost cesty dle § 1276 OZ. Ve služebnosti cesty na louku je zahrnuto právo jezdit po cestě několikrát ročně s traktorem, sekačkou, obracečkou nebo fůrou sena, nikoli však již právo, aby přes ni jezdily tisíce účastníků technoparty. Určení možnosti posouzení rozsahu obsahu služebnosti podle místní zvyklosti je zcela novým prvkem. Pojem místní zvyklosti v sobě zahrnuje určitá pravidla a zásady jednání, jež jsou součástí tzv. dobrých mravů a jsou v souladu s těmito dobrými mravy<sup>62</sup>. Zvyklostí je nutno rozumět určité pravidlo chování. Toto pravidlo chování existuje dlouhodobě a je opakovaně dodržováno určitou společností na určitém místě bez toho, že by bylo výslovně součástí zákona.<sup>63</sup> Místní zvyklost je lokální pravidlo, které je jako nepsané právo dodržováno v určitém místě, regionu či oblasti. Nebude-li možné takto rozsah nebo obsah určit, platí vyvratitelná právní domněnka, dle které je rozsah nebo obsah spíše menší než větší. Tento závěr byl potvrzen i judikaturou. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí<sup>64</sup> řešil otázku výkladu § 151n a §151p odst. 3 ObčZ 1964, při řešení otázky týkající se jednostranného omezení práva odpovídající věcnému břemeni. Oprávnění vyplývající z věcného břemene musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně („civiliter“). Věcná břemena nemohou být svémocně rozšiřována; v případě pochybností o rozsahu věcného břemene platí i bez výslovné úpravy, že povinný má být omezován spíše méně než více.

---

<sup>61</sup> § 553 OZ.: „*O právní jednání nejde, nelze - li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem.*“

<sup>62</sup> Jak bylo judikováno vyššími soudy, dobré mravy představují souhrn určitých etických a kulturních norem, z nichž některé jsou trvalou a neměnnou součástí tzv. dobrých mravů a jsou v souladu s těmito mravy.

<sup>63</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 28-29.

<sup>64</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004.

Ustanovení § 1258 je tedy výkladovým pravidlem, z kterého plyne, že pokud nebude možné v případě sporu určit rozsah nebo obsah služebnosti podle místních poměrů, je nutné tento rozsah nebo obsah služebnosti vykládat spíše v neprospěch oprávněného. Jedná se o projev zásady, že služebnost nejde bez souhlasu povinného rozšiřovat<sup>65</sup>.

Je patrné, že na prvním místě zákon vychází z toho, co je mezi smluvními stranami ujednáno, smluvní ujednání má přednost. Podpůrně, není-li rozsah nebo obsah služebnosti určen, posuzuje se podle místní zvyklosti. Pravidlo, že rozsah nebo obsah služebnosti je spíše menší, než větší v sobě odráží zásadu šetrného výkonu služebnosti. Je vždy třeba hledat takový rozsah nebo obsah služebnosti, který je příznivější pozemku služebnému.

Zásada, že služebnost má zavazovat spíše méně než více plyne i z dalších ustanovení občanského zákoníku. V § 1151 OZ se uvádí, že při rozdělení panující věci trvá věcné břemeno pro všechny díly zpravidla nadále, nesmí však být rozšířeno, ani se stát obtížnějším.

V § 1257 odst. 1 OZ je zakotveno vyloučení spojení pozemkové služebnosti s jiným panujícím pozemkem. Tento zákaz vychází z toho, že určitá pozemková služebnost má sloužit konkrétnímu pozemku. Její spojení s jiným panujícím pozemkem by vždy vyžadovalo zvláštní, novou dohodu stran, např. v tom směru, že určitá služebnost bude sloužit nejen panujícímu pozemku, jemuž již sloužila, ale též jinému pozemku, případně přestane sloužit původnímu pozemku panujícímu a začne sloužit pozemku jinému<sup>66</sup>. Tento závěr potvrzuje i komentář<sup>67</sup>, který uvádí, že vzhledem ke smluvní svobodě není vyloučena dohoda o rozšíření služebnosti na základě dohody. Tak je možno postupovat jen v intencích § 1266. Nutno podotknout, že splnutím vlastnictví panujícího a služebného pozemku služebnost nezaniká<sup>68</sup>. Úprava má zabránit svévolnému rozšiřování tím způsobem, že vlastník panujícího pozemku nabude

---

<sup>65</sup>Hrabánek in Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 -1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 919-920.

<sup>66</sup>Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 109.

<sup>67</sup>Thöndel in Švestka, J.;Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*.Praha: Wolters Kluwer,a.s., 2014 , str. 760.

<sup>68</sup>Thöndel in Švestka, J.;Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*.Praha: Wolters Kluwer,a.s., 2014 , str. 760.

do vlastnictví (originárně, smlouvou, rozhodnutím orgánu, děděním) ještě jiný pozemek a bude požadovat právo služebnosti i pro tento.

Není vyloučeno, že pozemková služebnost bude zřízena pouze ve prospěch určité osoby (*ad personam*). Taková služebnost bude sloužit jen osobě z ní oprávněné, a to s časovým ozečením platným pro osobní služebnosti<sup>69</sup>.

### 5. 1. 3 Ochrana služebnosti

Dosavadní právní úprava v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. neobsahovala žádné konkrétní ustanovení, jak se má oprávněný z věcného břemene bránit případným zásahům do svého práva. Ochrana oprávnění vyplývající z věcného břemene byla představována možností využití těch ustanovení, která poskytovala obecně použitelné právní nástroje ochrany.

Nynější právní úprava zakotvuje ochranu práv služebnosti v § 1259 OZ. Kdo je oprávněn ze služebnosti, může se domáhat ochrany svého práva; §§ 1040 až 1043 se použijí obdobně. V zásadě je možná jak ochrana petitorní, tak posesorní, ve výjimečných případech ochrana svépomocí<sup>70</sup>.

Podle občanského zákoníku je služebnost věcí. Věc je definována v § 489 OZ. Věcí v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Služebnost k nemovitosti je věcí nemovitou. Obsahem služebnosti jsou subjektivní práva a povinnosti. Oprávněný má právo domáhat se stanoveného způsobu chování, jenž je obsahem služebnosti. V případě, že vlastník služebnosti nerespektuje uloženou povinnost strpět nebo zdržet se určitého jednání (§ 1257 odst. 1), případně neplní jiné své povinnosti nezbytné k výkonu služebnosti, má oprávněný k dispozici několik možností, jak se domoci svého práva. Ustanovení §§ 1040 až 1043 upravují prostředky sloužící vlastníkovu k ochraně jeho práva, ať skutečného nebo domnělého. Prakticky připadají v úvahu žaloby obdobné žalobě reivindikační (§1040 a § 1041), žaloby negatorní (§ 1042) a nově žaloby z domnělého vlastnického práva (§ 1043).

Judikatura k tomuto tématu uvádí, že osoba oprávněná z věcného břemene, spočívajícího v právu užívání nemovitosti, je věcně legitimována k podání žaloby proti

<sup>69</sup> THÖNDEL in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 133.

<sup>70</sup> THÖNDEL in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 132.

každému, kdo do jejího práva zasahuje, tedy i proti vlastníku nemovitosti, a to jak na zdržení se zásahů do tohoto práva, tak na vyklizení nemovitosti nebo její konkrétně vymezené části. V případě věcného břemene, spočívajícího v právu užívání nemovitosti společně s jejím vlastníkem, přísluší oprávněné osobě ve vztahu k vlastníku nemovitosti právo na ochranu jen žalobou na strpění jejího práva<sup>71</sup>.

### **5. 1. 3. 1. Žaloba reivindikační**

Aktivně legitimován k podání této žaloby je vlastník, popř. spoluvlastník panující věci, eventuálně kterýkoli z manželů, pokud je věc ve společném jmění, popř. kterýkoli oprávněný ze služebnosti.

Ustanovení § 1041 OZ ukládá žalobci, který se domáhá vydání věci popsat tuto věc tak, aby byla odlišena nezaměnitelně od jiných věcí, věcí druhově shodných. Popis věci se musí stát tak jednoznačně, aby bylo zřejmé, o kterou konkrétní věc v žalobě jde.

Tento problém nezasáhne nemovité věci a věci individuálně určené. Žalobce má povinnost důkazní, musí tvrdit a prokazovat, že mu náleží právo konkrétní služebnosti, v čem nezaměnitelně toto právo spočívá, co je věcí služebnou a kdo je jejím vlastníkem. Musí též prokázat, o jakou služebnost se jedná, v čem tato služebnost spočívá, a prokázat i konkrétní zásah do práva služebnosti, proti němuž se domáhá ochrany, včetně toho, jak a kdo do jeho práva zasahuje nebo si přisvojuje jeho právo na služebnost. Dle ustálené judikatury musí být věcné břemeno v žalobě a ve výroku označeno natolik určitě, aby rozsudek mohl být vykonán v exekučním řízení. Jestliže se poskytuje ochrana výkonu věcného břemene k části nemovitosti, vyznačuje se tato část pozemku na geometrickém plánu, který je potom součástí výroku rozhodnutí; jestliže je však obsah věcného břemene vztahujícího se k části nemovitosti vymezen ve výroku rozsudku slovně zcela určitě, nejde o rozhodnutí vadné<sup>72</sup>.

Oprávněný, který tvrdí, že je vlastníkem věci, musí prokázat své vlastnictví a také vlastnictví k věci služebné u žalovaného. Převážná většina služebností zatěžuje nemovité věci. Z tohoto důvodu je do ustanovení o nabytí služebnosti začleněn i § 1262 OZ o zápisu služebnosti do veřejného seznamu.<sup>73</sup> U nemovitých věcí bude vlastnictví

<sup>71</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. února 2003, sp. zn. 22 Cdo 1856/2002.

<sup>72</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. prosince 2004, sp. zn. 22 Cdo 2131/2004.

<sup>73</sup> Eliáš, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, str. 542.

možné prokázat zápisem ve veřejném seznamu, kde jsou věci evidovány. Určité potíže však mohou nastat při prokazování vlastnictví u věci movité. Služebnost zatěžující věc nezapsanou ve veřejných seznamech vzniká účinností smlouvy o jejím zatížení. I zde je dána povinnost žalobce prokázat svou služebnost, včetně toho, kdo je vlastníkem služebné věci, z čeho je jeho vlastnictví jednoznačně poznatelné. Žaloba může směřovat např. na ochranu proti omezování výkonu služebnosti subjektem ze služebnosti zavázaným, který nedodržuje své povinnosti.

### **5. 1. 3. 2 Žaloba negatorní**

Dalším typem žaloby, který je možno uplatnit, je žaloba negatorní neboli zápůrčí. Tato žaloba je zakotvena v § 1042 OZ. Dává vlastníku možnost domáhat se ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje. Pomocí této žaloby se žalobce domáhá zdržení se rušení a odstranění následků tohoto rušení, včetně uvedení do původního stavu. Žalobce musí prokázat své právo ze služebnosti, existenci služebnosti, její obsah a rozsah i to, jakým způsobem a kým je mu do práva služebnosti zasahováno. Žalobou se domáhá, aby se rušitel zdržel zásahů do práva služebnosti. Žaloba může směřovat proti povinnému ze služebnosti i proti třetí osobě. Subjekt oprávněný ze služebnosti se též může domáhat toho, aby jiný nevykonával jeho služebnost. Pro zajímavost uvádím rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR, který se ve svém rozhodnutí<sup>74</sup> zabýval podmínkami zápůrčí žaloby proti obci. Podmínkou zápůrčí žaloby proti obci jest, že si obec osobuje služebnost, to jest právo na cizí věc z důvodu soukromoprávního. Obec si neosobuje soukromé právo služebnosti cesty přes vlastníkův pozemek, hájí-li svobodné užívání cesty z důvodu, že jde o cestu s právem veřejnosti (že soukromého pozemku bylo od nepaměti veřejností užíváno). Převzala-li obec v takovém případě hájení práva cesty za jednotlivé občany, neznamená to, že si osobuje služebnost samu, třeba ji jednotliví občané vyvozovali i z důvodu soukromoprávního.

### **5. 1. 3. 3 Žaloba z lepšího práva – žaloba publiciánská**

V § 1043 OZ se setkáváme s žalobou na ochranu domnělého vlastnického práva. Římskému právu je tato žaloba známá jako publiciánská. Tato žaloba se uplatní

---

<sup>74</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 6. října 1937, sp.zn. Rv I 823/36 [Vážný 16362].

v situaci, kdy nelze jednoznačně vyřešit otázku vlastnického práva, resp. oprávnění ze služebnosti, a proto se řeší otázka toho, či právo je lepší. Znění ustanovení v tomto směru dává přednost tomu, kdo v dobré víře nabytí dané právo za úplatu. Tento institut je formulován tak, že na toho, kdo nabytí držby vlastnického práva poctivě, řádně a pravým způsobem, se hledí jako na vlastníka proti tomu, kdo mu věc zadržuje či ho jinak ruší, aniž k tomu má právní důvod, nebo pokud k tomu má právní důvod stejně silný nebo slabší. Podle § 1043 OZ platí, že pokud někdo nabytí držby vlastnického práva bezúplatně a jiný za úplatu, považuje se bezúplatné nabytí za slabší právní důvod. Pokud však má rušitel právní důvod stejně silný jako žalobce, bude mít žalobce ve věci ochrany úspěch, neboť jako první podal tuto žalobu. Tatož pravidla budou platit, pokud jde o ochranu držby služebnosti, držitel služebnosti tedy může uplatnit nárok na ochranu proti jinému, kdo mu držbu ruší, jako by byl oprávněným ze služebnosti, pokud žalovaný rušitel nemá k tomu právní důvod silnější než žalobce. V případě žaloby, kde není dostačující její vyjádření popisem, ale je nutné i grafické znázornění, např. u služebnosti cesty, je nutný i geometrický plán.

#### **5. 1. 3. 4 Žaloba určovací**

Další možnou formou ochrany je žaloba určovací. Určovací žalobou se může vlastník věci panující domáhat určení, že mu svědčí právo služebnosti nebo že se domáhá určení, že služebnost má určitý obsah nebo rozsah<sup>75</sup>. Zde je ale třeba k jejímu možnému šikanóznímu potenciálu prokázat tzv. naléhavý právní zájem. Nutno podotknout, že okruh sporů ze služebností je mnohem širší, návrh tak může podat i subjekt povinný, který se brání např. proti rozšiřování služebností.

Žaloby nutně nemusí směřovat pouze proti služebnosti, ale také proti třetím osobám, které nežádoucím způsobem do služebnosti zasahují. Dle judikatury Ústavního soudu, nepřísluší rozhodnutí o existenci či neexistenci věcného práva katastrálnímu úřadu, nýbrž soudu. Proto v případě, že katastrální úřad má pochybnosti o platnosti předmětných smluv z důvodu podané určovací žaloby s tím, že na posouzení předmětné otázky o vlastnictví k předmětným nemovitostem závisí i správné rozhodnutí o vkladu

---

<sup>75</sup> Srov. § 80 Občanského soudního řádu, zákona č. 99/1963 Sb.

práv do katastru nemovitostí, je katastrální úřad povinen řízení přerušit až do doby rozhodnutí soudu o vlastnických vztazích<sup>76</sup>.

Občanský zákoník poskytuje jako jednu z variant ochrany využití svépomoci, upravenou v § 14 odst. 1. Každý si může přiměřeným způsobem pomoci ke svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě. Podmínkou pro použití svépomoci je zřejmost, že zásah veřejné moci nemůže přijít včas.

Nesmíme opomenout zmínit také ochranu držby. Jelikož je právo ze služebnosti právem majetkovým absolutním, které navíc vyhovuje podmínkám § 987 OZ, přihází v úvahu držba takového práva. Proti rušení či vypuzení z držby služebnosti je myslitelná soudní ochrana držby ve smyslu §§ 1002 až 1005 OZ. Ve smyslu § 1006 OZ se držitel smí svémocněmu rušení vzepřít a věci, jež mu byla odňata při rušebním činu, se znovu zmocnit. Podle § 1007 odst. 1 OZ platí, že pokud by byl držitel z držby vypuzen, může se na vypuditeli domáhat, aby se zdržel dalšího vypuzení a obnovil původní stav<sup>77</sup>.

#### **5.1.4 Nabytí služebnosti a vznik služebnosti**

Služebnost je možné nabýt několika způsoby. Dle § 1260 OZ se jedná o nabytí smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením, ze zákona a rozhodnutím orgánu veřejné moci v případech stanovených zákonem.

##### **5.1.4.1 Nabytí služebnosti smlouvou**

Smlouva musí být dostatečně určitá, měla by především obsahovat vymezení oprávněného a povinného, služebné věci, rozsahu a obsahu služebnosti. Služebnost může být zřízena úplatně nebo bezúplatně. Pokud není úplata stanovena, nastupuje vyvratitelná právní domněnka dle § 1747 OZ, že byla zřízena bezúplatně. Služebnost může být zřízena také jako vykupitelná, tj. zaplacení předem stanovené částky přivodí zánik služebnosti<sup>78</sup>. V případě zřízení služebnosti právním jednáním k věci, která je

---

<sup>76</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 25. ledna 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99 ( N 12/17 SbNu 91).

<sup>77</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 730.

<sup>78</sup> THÖNDEL in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Sazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 129.

předmětem evidence ve veřejném seznamu, vzniká služebnost až zápisem do veřejného seznamu. Veřejným seznamem se rozumí např. katastr nemovitostí či patentový rejstřík. Služebnost se vyznačí jako závada u zatížené nemovitosti. Smlouva má v těchto případech pouze závazkový (obligační) účinek – je tedy titulem. Modem je zápis do veřejného seznamu. Při zatížení nemovitostí se hovoří v případě služebnosti (ale také u jiných věcných práv) o tzv. intabulačním principu okamžiku nabytí. Okamžik zápisu se váže ke dni podání návrhu na vklad. Rozhoduje tak o případném pořadí služebnosti. Služebnost může zatížit také movitou věc evidovanou ve veřejném seznamu – např. patent, ochrannou známku. O smlouvě a zápisu platí totéž, co bylo řečeno o nemovitostech evidovaných v katastru nemovitostí.

V případě smluvního zřízení služebnosti k věci neevidované ve veřejném seznamu vzniká služebnost účinností této smlouvy (§ 1262 odst. 2 OZ). Vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti, zapíše se do veřejného seznamu i v takovém případě – § 1262 odst. 1 věta druhá. Jedná se např. o zřízení služebnosti rozhodnutím soudu nebo vydržením služebnosti.

Pokud je právnická osoba v právním úkonu označena nepřesně obchodním jménem nebo názvem, který nenáleží jiné právnické osobě, avšak v tomto úkonu je uvedeno správné identifikační číslo této právnické osoby, není právní úkon neplatný, pokud lze z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem zjistit, kdo byl účastníkem smlouvy.

V případě, že věcné břemeno je ve smlouvě o jeho zřízení nesprávně pojmenováno, ze smlouvy však lze nepochybně zjistit jeho obsah, je rozhodující obsah smlouvy<sup>79</sup>.

#### **5.1.4.2 Pořízení pro případ smrti**

Dle § 1491 OZ se pořízením pro případ smrti rozumí závěť, dědická smlouva a dovětek. Dohodou dědiců o rozdělení pozůstalosti lze zřídit i věcné břemeno nebo zástavní či jiné věcné právo, i když o něm zůstavitel nepořídil (§ 1696 odst. 2 OZ). Usnesení o schválení dědické dohody je vkladovou listinou pro zápis do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Může se jednat např. o situaci, kdy jeden z dědiců získá

---

<sup>79</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2480/ 2000 C 34.

dům a druhý služebnost bytu v tomto domě<sup>80</sup>. Vznik věcného břemene na základě závěti obecně předpokládá jednak existenci závěti, v níž zůstavitel ustanoví dědice k příslušnému věcnému právu, jež bude trpěno jako věcné břemeno na nemovitosti, kterou zdědí jiný dědic, a jednak rozhodnutí soudu (dříve státního notářství), jímž bude v řízení o dědictví věcné břemeno deklarováno<sup>81</sup>.

#### **5.1.4.3 Vydržením**

Jedním ze způsobů nabytí služebnosti je vydržení. Je nezbytné splnit podmínky vydržení, tj. musí jít o kvalifikovanou držbu práva odpovídající služebnosti po stejnou dobu, jaká je potřebná k tomu, aby bylo vydrženo vlastnické právo k věci, která má být služebností zatížena (§ 1260 OZ). U movitých věcí se jedná o dobu tří let, u nemovitých deseti let. Rozlišujeme mezi vydržením řádným a mimořádným.

Zvláštní pravidlo se uplatní při vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku (§ 490 OZ). V tomto případě se stává vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nachází (§ 1260 odst. 1 OZ). Podobnou otázkou se zabývaly soudy již dříve, neboť bylo dovozeno, že o nabytí práva odpovídající věcnému břemeni výkonem práva (vydržením) nejde tehdy, když ten, kdo právo vykonává, se domnívá, že pozemek, k němuž právo vykonává a který je ve vlastnictví fyzické osoby, patří obci, a když tento pozemek slouží k chůzi a jízdě také jiným fyzickým osobám<sup>82</sup>. Ustálená judikatura zastává názor, že z hlediska započtené 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>83</sup>.

#### **5.1.4.4 Ze zákona**

Obecnou podmínkou zřízení služebnosti tímto způsobem je, že tento postup musí umožňovat zákon. Jedná se o projev ochrany vlastnického práva zakotveného Listinou základních práv a svobod v čl. 11 a § 3 odst. 2 písm. e) OZ a dále zásady, že povinnosti mohou být ukládány jen na základě zákona (čl. 4 odst. 1 Listiny).

---

<sup>80</sup> Thöndel in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 130.

<sup>81</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 4. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1280/2007.

<sup>82</sup> Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 4. prosince 1990, sp. zn. 6 Co 1358/90 (Re 37/1992).

<sup>83</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. srpna 2002, sp. zn. 22 Cdo 2044/2000.

#### **5.1.4.5 Rozhodnutím orgánu veřejné moci v případech stanovených zákonem**

Jde o případy předvídané samotným občanským zákoníkem (např. zřízení služebnosti při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem – § 1145 OZ, zřízení nezbytné cesty soudem jako služebnosti – § 1029 odst. 2 OZ). Veřejnoprávní předpisy spíše obsahují zmocnění ke zřízení služebnosti. Jedná se např. o zákon č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon či zákon č. 254/2001 Sb., o vodách<sup>84</sup>.

Zvláštní pravidlo pro zřízení služebností a jejich druh platí pro pozemky určené k plnění funkcí lesa (§ 1261 OZ).

V jiných případech, než které jsou upraveny v ustanovení OZ, nemůže soud svým rozsudkem zřídit věcné břemeno, a to ani tehdy, kdyby se z okolností případu jevílo zřízení věcného břemene nutným východiskem k jeho řešení<sup>85</sup>.

Vznik služebnosti rozdělujeme podle toho, zda se jedná o věc zapsanou či nezapsanou ve veřejném seznamu. Veřejným seznam se rozumí např. katastr nemovitostí či patentový rejstřík. Ke vzniku služebnosti, která se zapisuje do veřejného seznamu, dochází výlučně zápisem do takového seznamu. Pokud je do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje. Tato zásada je stanovena v § 980 OZ. Stanoví-li to právní předpis, zapíše se do veřejného seznamu kromě věcného práva i právo užívání nebo požívání, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání mezi spoluvlastníky. Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Formulace „má se za to“ značí, že se jedná o domněnku vyvratitelnou. Pokud bylo právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje. Uvedené ustanovení souvisí s principem materiální publicity. Zásada materiální publicity se vztahuje nejen k zápisu věcného práva, ale i k poznámkám, které mohou činit takové právo sporným nebo nejistým, k poznámkám pořadí, přednosti apod.<sup>86</sup>. A. Nevečeřalová k této zásadě ve svém článku uvádí: „Zásada materiální publicity představuje vlastní smysl evidence katastru nemovitostí. Plně uplatněná zásada materiální publicity přisuzuje jednání osob opírajícímu se o zápis v katastru

<sup>84</sup> THÖNDEL in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 130.

<sup>85</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. ledna 1989, sp. Zn. 3 Cz 4/89.

<sup>86</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. Vydání*. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 95.

*nemovitostí a učiněnému v dobré víře, že zápis je pravdivý, zamýšlené právní následky i v případě, kdy zápis skutečnosti neodpovídá.*<sup>87</sup> Formální publicita zakládá veřejnou víru v údaje veřejných seznamů. Dále platí zásada, že pokud je určité věcné právo k cizí věci do veřejného seznamu zapsáno, má přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné. O pořadí věcných práv rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva (§ 982 odst. 2 OZ). Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí. Zřizuje-li vlastník věcné právo k vlastní věci, může před tímto právem vyhradit a do veřejného seznamu zapsat přednostní pořadí pro jiné právo; má-li být výhrada do veřejného seznamu zapsána až po zřízení věcného práva, vyžaduje se souhlas osoby, jejíž právo má být dotčeno. K zápisu práva, pro něž bylo vyhrazeno lepší pořadí, se nevyžaduje souhlas osoby, jejíž právo je výhradou omezeno, ledaže má být právo, jemuž svědčí výhrada lepšího pořadí, zapsáno do veřejného seznamu v širším rozsahu, než jak to z výhrady vyplývá. Ustanovení § 984 OZ uvádí, že pokud není stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis. Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se však toto pravidlo neužije.

Služebnost k věci, která není zapsána ve veřejném seznamu, vzniká účinností smlouvy.

### **5.1.5 Právní poměry ze služebnosti**

Ke služebnostem se pojí určitá práva a povinnosti. V praxi je vhodné především vyřešit otázku, kdo nese náklady na zachování a opravy zatížené věci. V § 1263 OZ se uvádí, že oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet. Z dikce tohoto ustanovení

---

<sup>87</sup> NEVEČEŘALOVÁ, A. Zásada materiální publicity dle nové úpravy katastru nemovitostí. [online]. 2013-06-28 [cit. 2016-06-10]. Dostupné také z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zasada-materialni-publicity-dle-nove-upravy-katastru-nemovitosti-91714.html>

můžeme vyčíst základní pravidlo – náklady, jež jsou spojeny s opravami a zachováním věci, která je předmětem služebnosti, ať se jedná o věc movitou či nemovitou, nese ten, kdo je ze služebnosti oprávněn. Tato povinnost je stanovena zákonem. V případě, že osoba oprávněná nebude dobrovolně plnit tuto povinnost, je vlastník věci oprávněn domáhat se svého práva u soudu. Pokud jde o vlastní provedení oprav údržby věci, je povinen vlastník věci služebné toto strpět, pokud oprávněný tyto úpravy provádí<sup>88</sup>. O jinou situaci se však jedná, pokud vlastník věci služebné požívá tuto věc také. Jako příklad uveďme služebnost čerpání vody ze studně na zatíženém pozemku oprávněným, kde čerpá vodu i vlastník zatíženého pozemku. V případě, že nastane situace, kdy vlastník věci do určité míry využívá tuto věc, má zákonnou povinnost poměrně přispívat na náklad na zachování a opravy věci. Pojem poměrně přispívat značí, že náklad na zachování opravy věci bude rozdělen mezi osobu oprávněnou a osobu povinnou v určitém poměru. Tento poměr bude vycházet z dohody obou stran. Pokud nedojde k uzavření takovéto dohody, bude tento poměr určován podle míry užívání věci osobou oprávněnou a osobou povinnou. Pokud tak např. v případě služebnosti cesty podle § 1276 OZ chodí povinný ze služebnosti denně pěšky, zatímco oprávněný jezdí jednou týdně plně naloženou tatrovkou, měl by z hlediska poměru míry užívání na nákladech zachování a opravy věci více plnit uživatel tatrovky, neboť cestu z povahy věci více zatěžuje. V případě sporu bude míra spoluužívání předmětem dokazování, míru užívání a z ní vyplývající přiměřenost nákladů je nutno posuzovat podle jednotlivostí každého případu. Uvedená pravidla vyplývají ze zákona podpůrně<sup>89</sup>.

Domnívám se, že vhodným řešením této situace by mohla být i následná dohoda subjektů, ve které by mělo být přesně vymezeno provedení konkrétní opravy, dohoda, kdo ji zabezpečí a jak přesně bude hrazena. Zajisté se v praxi nevyhneme situaci, kdy pouze jedna ze stran provede úhradu opravy věci s tím, že se poměrné částky bude na protistraně domáhat. Pro předejití komplikacím by osoba oprávněná a povinná měly předem vymezit míru užívání věci a z toho vyplývající poměr, v němž se bude povinný

---

<sup>88</sup>Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 99.

<sup>89</sup>Hrabánek in Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 -1474). Komentář*. 1. vydání . Praha: C. H. Beck, 2013, str. 942.

subjekt podílet na opravách věci, respektive stanovit, na kterých opravách se bude konkrétní subjekt podílet, a to právě se zřetelem na způsob užívání věci.

Pokud nebude povinný subjekt ochoten přispět poměrně na opravu a zachování služebné věci, může se rozhodnout, zda bude pokračovat v užívání věci za těchto podmínek, a tedy na náklady s ní spojené povinně přispívat či nikoliv. Pokud se rozhodne, že přispívat nebude, je povinen se zdržet užívání věci. Zároveň platí, že pokud se povinný subjekt rozhodne tak, že se nadále zdrží užívání služebné věci, není povinen přispívat na náklad na zachování a opravy poměrnou částkou. Subjekty mohou zvolit také zlatou střední cestu v podobě kompromisu, tj. snížení míry užívání služebné věci povinným oproti alikvotnímu snížení i jeho povinnosti přispívat<sup>90</sup>. Kabelková se v souvislosti s tímto tématem zabývá také praktickou otázkou, kdo ponese náklad na zachování a opravy věci, pokud dojde ke zkáze věci, jež je předmětem služebnosti. Dojde-li např. k zániku stavby vlivem živelní události, resp. jejímu výraznému poničení, je otázkou, zda v tomto případě je namístě žádat po osobě oprávněné ze služebnosti, aby nesla náklady věci, byť ona sama věc výlučně užívala. Nejvyšším soudem bylo již za působnosti obecného zákoníku občanského judikováno, že právo užívat stodolu zaniká jejím vyhořením a oprávněný nemá proti zavázanému nárok na to, aby se domohl po povinném subjektu znovu postavení stodoly<sup>91</sup>.

K pojmu přiměřené náklady Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí<sup>92</sup> uvádí, že oprávněný z věcného břemene je povinen nést přiměřené náklady, avšak jen na zachování věci a její opravy, nikoli tedy náklady jiné sledující např. vyšší kvalitu věci, než byla dosavadní. Přiměřené náklady, které má dle znění občanského zákoníku oprávněný nést je nutné vykládat tak, že tyto náklady nemají být neúměrné nebo neúčelné. Judikát Nejvyššího soudu rozebírá Hrabánek v komentáři<sup>93</sup>, kde uvádí, že náklady ve smyslu § 1263 OZ mají směřovat k zachování věci ve stavu, ve kterém byla v době zřízení služebnosti s přihlédnutím k opotřebení, jakož i potřebám, které má služebnost v konkrétním vztahu naplňovat a které stály u zrodu existujícího závazku. Náklady na zachování a opravu služebné věci tudíž musí mít logickou souvislost

---

<sup>90</sup>Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str.100.

<sup>91</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 19. dubna 1928, sp. zn. Rv II 748/27 [Vážný 7976].

<sup>92</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.6.2005, sp.zn. NS 22 Cdo 1577/2004.

<sup>93</sup> Hrabánek in Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 -1474). Komentář*. 1. vydání . Praha: C. H. Beck, 2013, str. 942.

s příslušnou služebností. Výjimku z výše uvedeného zdánlivě představuje § 1291 OZ, podle kterého v případě služebnosti poživacího práva hradí vlastník poživateli náklad, jímž byla věc zlepšena, za stejných podmínek, jako by byl povinen hradit jej nezmocněnému jednateli. Vynaložil-li poživatel náklady ze záliby nebo pro okrasu, má poživatel stejná práva a povinnosti jako poctivý držitel.

### 5.1.6 Konkurence služebností

V § 1266 OZ se setrvává na tradici, že k věci lze zřídit několik služebností, není-li to na újmu služebnostem starším. Obecně je možné, aby ve prospěch jedné osoby bylo služebnostmi zatíženo více věcí (spoluvlastníci panující nemovitosti, spoluoprávnění u osobních služebností), zákon to nezakazuje. K věci nemovité i movité je možné zřídit více služebností. Ze slov „lze zřídit“ plyne jasná dispozice jako projev autonomie vůle<sup>94</sup>. Lze tak vícenásobně omezit výkon vlastnického práva k věci ve prospěch jiné osoby, popř. ve prospěch věci jiného vlastníka. Zákon limituje takové omezení zájmem oprávněného ze služebnosti, který by mohl být vícečetným zřízením služebnosti vlastníkem služebné věci omezen či zkrácen. Při konkurenci služebností musíme brát v úvahu nejen stáří jejich vzniku, ale také také vlastnosti služební věci. Ke zřizování služebností téhož obsahu, byť různým osobám, povede zákonitě k omezení oprávněných ze služebnosti vzniklé dříve<sup>95</sup>. Dle názoru Kabelkové však nelze vyloučit ani stav, kdy bude tatáž služební věc sloužit více oprávněným, jejich právo bude představovat oprávnění stejné a věc bude způsobilá k tomu, aby sloužila více subjektům, aniž by utrpěly ty z nich, které mají starší práva, jakoukoliv újmu. Svůj závěr demonstruje na institutu služebnosti cesty, kdy právo jezdit přes služební pozemek svědčí více panujícím pozemkům, jímž byla služebnost cesty zřízena postupně. Vlastník služebné věci má z titulu vlastnictví veškerá práva, která nejsou spotřebována samou služebností, pokud předchozí služebnost nebyla např. zřízena pro oprávněný subjekt jako výlučná, tedy má vlastník služebné věci právo zřídit další služebnost téhož druhu.

---

<sup>94</sup>Thöndel in Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 763.

<sup>95</sup>Thöndel in Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 763.

Omezení v zákoně nelze vykládat jen ve smyslu autonomie vůle. Slova „nelze zříditi“ se dle A.Thöndela uplatní i při jiných cestách zřízení služebnosti, tj. zřízení služebnosti rozhodnutím soudu, popř. orgánem veřejné moci na základě zákona.

Vznikne-li újma, poskytuje komentované ustanovení návod, jak situaci elegantně řešit. Právo starší, tedy to, které bylo zřízeno dříve než ostatní, nesmí utrpět újmu tím, že byly zřízeny služebnosti pozdější. Právo starší zaujímá privilegované postavení vůči právu novějšímu. V praxi vyvstane především otázka, které právo k té samé věci je starší. U nemovitých věcí, které se zapisují do katastru nemovitostí, se lze orientovat podle okamžiku zápisu vkladu práva. S tím souvisí zásada priority, která je stanovena v § 982 odst. 1 OZ. Pro pořadí věcných práv k věci cizí rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí. Vzhledem k výslovnému znění § 1262 odst. 1 věty druhé se služebnost k evidovaným věcem zapisuje i při jiných případech vzniku nežli smluvních. U věcí, které nejsou předmětem evidence ve veřejném seznamu nebo rejstříku, bude rozhodující okamžik vzniku služebnosti – účinnost smlouvy podle § 1262 odst. 2 OZ.

Jisté komplikace by mohla přinést situace, kdy k dané věci vznikla služebnost, resp. věcné břemeno na základě mimoknihovní skutečnosti, např. vydržením, ještě před účinností OZ. Případný střet pořadí bude řešit soud. Vodítkem jsou §§ 3064 až 3065 OZ. Ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nastanou účinky podle §§ 980 až 986 OZ uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Lhůty stanovené v § 983 a § 986 OZ počnou běžet po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Jedná-li se o věcné právo, které přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nepodléhalo zápisu do veřejného seznamu, nastanou vůči těmto právům účinky přednosti zapsaných věcných práv podle § 981 a účinky pořadí věcných práv podle § 982 odst. 1 dnem 1. ledna 2018.

I přes znění zákona nesmí dojít k újmě služebností starších a vydržených, musíme ctít zásadu *iura quesita* a zamezit ohrožení nabytých práv<sup>96</sup>.

---

<sup>96</sup> THÖNDEL in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 764.

Zatížení věci další služebností je možné do budoucna zabránit ujednáním zákazu dalšího zatížení služebností (§ 1761 OZ). Tento zákaz lze také sjednat jako věcné břemeno s účinky erga omnes (§ 979 OZ). Zřízení další služebnosti k téže věci jejím vlastníkem je možné chápat ve vztahu ke starším právům jako zásah do jejich výkonu. Možným řešením by bylo podání žaloby reivindikační, případně negatorní.

Při zmínce o konkurenci služebností, nesmíme opomenout fakt, že zřízení služebnosti nemá vliv jen na starší obsahově shodné služebnosti, ale ovlivňuje také právo nájmu či pachtu. Jako příklad uveďme zřízení služebnosti polní cesty přes pozemky před tím propachtované (s dorovnáním zmenšené využitelné plochy). Vždy musíme sledovat kolizi omezení plynoucího z obligace, tj. tomu odpovídající oprávnění nájemce nebo pachtýře, a zřizování služebnosti. Komentář k této situaci uvádí následující:

*„Pokud se omezení ze služebnosti obsahově shoduje s omezením plynoucím ze smlouvy, které služebnosti předcházelo, je na vlastníkovi služebné věci, aby tento poměr ukončil. Nelze oslabovat právní postavení nájemce či propachtovatele. To je nakonec chráněno i při změně vlastnictví k pronajaté nebo propachtované věci. Pokud vlastník neukončí nájemní nebo pachtovní poměr a v důsledku toho se zejména uživatel nebude moci ujmout výkonu svého práva, připadá v úvahu možnost požadování náhrady škody po vlastníkovi věci.“<sup>97</sup>*

Nejvyšší soud řešil otázku kolize užívání nebytových prostor na základě práva odpovídajícímu věcnému břemeni na straně jedné a na základě smlouvy o pronájmu nebytových prostor na straně druhé. Z hospodářského hlediska tyto smlouvy směřují ke stejnému cíli – využívání užitné hodnoty cizí věci. Soud zastává názor, že nájem a věcné břemeno vedle sebe při shodném předmětu užívání nemohou obstát. Prostory, jež oprávněná osoba užívá z titulu práva odpovídajícího věcnému břemeni, nemohou být za trvání věcného břemene vlastníkem, kterého věcné břemeno omezuje, platně (znovu) přenechány do užívání nájemní smlouvou, byť by šlo o smlouvu uzavřenou s nositelem práva odpovídajícího věcnému břemeni.<sup>98</sup>

---

<sup>97</sup>Thöndel in Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 764.

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

S tímto názorem se plně ztotožňuji. Jsem přesvědčena o tom, že takto „kombinovaný“ právní vztah, zahrnující mezi stejnými účastníky nájem a věcné břemeno užívání stejné věci, by jen vytvořil nejistotu o tom, jaká jsou práva a povinnosti účastníků vztahu, co účastníci vlastně chtěli a zda jejich vůle byla určitá.

### 5.1.7 K jednotlivým služebnostem

Jak již jsem nastínila výše, služebnosti dělíme na pozemkové a osobní. V zákoně najdeme demonstrativní výčet. Toto vymezení má sloužit jako návod při zřizování služebností smlouvou, případně má napomoci soudům při rozhodování o jejich obsahu. Toto rozdělení plní základní funkci při určení oprávněné osoby. V případě pozemkových služebností je oprávněnou osobou vlastník pozemku označovaného za panující a v případě služebností osobních je to konkrétní oprávněná osoba. Vedle tohoto základního dělení ale existují ještě dvě další kategorie, do kterých lze služebnosti dělit. První kategorie se nazývá opravdovou služebností, druhá kategorie se charakteristice služebností jako soukromoprávnímu zatížení vymyká (ve smyslu důvodové zprávy). Do první kategorie řadíme tzv. služebnosti nepravidelné (*servitutes irregulares*). Nepravidelné služebnosti mají obsah služebnosti pozemkové, ale oprávněná osoba je v tomto případě určena individuálně, tedy jako u služebností osobních. Dnes by se mohlo jednat např. o zřízení služebnosti, která je zařazena do demonstrativního výčtu služebností pozemkových, jako služebnosti osobní. Druhá kategorie bývá označována jako tzv. zákonná neboli legální věcná břemena. V pravém slova smyslu se jedná spíše o veřejnoprávní omezení vlastníka služebné věci.

Rozdíl služebností osobních a pozemkových může být v případě evidovaných nemovitostí patrný z katastru nemovitostí. Zákon neobsahuje výslovnou obecnou definici pozemkové ani osobní služebnosti. Základem je, že zde bude existovat pozemek panující, v jehož prospěch je služebnost zřízena a pozemek služebný, jehož vlastníka služebnost zatěžuje. Na služebnost, která věc zatěžuje, lze pohlížet jako na právní vadu. To, zda přejde na nabyvatele zatížené věci, bude záležet na splnění podmínek předvídaných v §§ 1106 až 1108 OZ. Platí obecné teoretické pravidlo, že služebnost na služebné věci lpí, bez ohledu na změnu jejího vlastníka<sup>99</sup>.

Mezi služebnosti pozemkové náleží:

- Služebnost inženýrské sítě

V rámci této služebnosti vzniká nárok na zřízení a provoz (včetně údržby) vodovodních, kanalizačních, energetických či jiných vedení na zatíženém pozemku, a to na náklady oprávněného. Oprávněný je povinen dbát, aby zřízení

<sup>99</sup>Thöndel in Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 725.

proběhlo vhodným a bezpečným způsobem. Vlastník dotčeného pozemku nesmí činit ničeho, co by mohlo zřízení inženýrské sítě ohrozit, s tím, že po projednání umožní oprávněnému nezbytný přístup na svůj pozemek za účelem jejich kontroly a údržby. Oprávněný je povinen poskytnout ve sjednaném či – není-li dohody – v nezbytném rozsahu vlastníkově dotčeného pozemku dokumentaci sítě. Dojde-li k naléhavému poškození sítě, která je předmětem služebnosti, může oprávněný provést úpravu, jež nesnese odkladu, i bez předchozího projednání s povinným.

- Opora cizí stavby

V minulosti se jednalo o služebnost dosti častou, v současné době bude její využití méně významné. Vzhledem k novým stavebním postupům, technologiím a materiálům, není potřeba opírat stavbu o stavbu jinou. Jedná se o zvláštní druh služebnosti, kdy na straně jedné povinný nese tíži cizí nemovitosti, na straně druhé jeho zdi, které nesou tíži cizí stavby, slouží též potřebám povinného. Promítá se zde zásada uvedená v § 1263 OZ. Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věc i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet. Pokud jde o vlastní realizaci opravy a údržby zdi nebo podpěry, předpokládá se, že je bude realizovat spíše osoba oprávněná. Díkce zákona tomu napovídá výrazem „přispěje“, který svědčí o aktivní roli osoby oprávněné. Úpravu pravidel péče o zdi a podpěry je vhodné zakotvit již ve smlouvě o zřízení služebnosti.

- Služebnost okapu

Služebnost okapu je tradiční služebností, která umožňuje svedení dešťové vody ze střechy oprávněného na cizí nemovitost, a to volně nebo žlabem. Oprávněný může zvýšit vlastní střechu, nesmí tím však ztížit služebnost. Ustanovení § 1270 OZ stanovuje povinnost udržovat svodní žlab v dobrém stavu a případně z něj odklízet sníh. Běžně se vyskytuje odtok dešťové vody, který může přirozeně směřovat na sousední níže položené nemovitosti. Zásadní rozdíl však spočívá v tom, že pokud dojde ke zřízení služebnosti okapu, vlastník panujícího pozemku může odtok dešťové vody na sousední pozemek ponechat, navíc mu svědčí právo dešťovou vodu přímo aktivně odvádět na sousedův pozemek.

Bez zřízení této služebnosti by se dopouštěl přímých imisí, které spadají do úpravy sousedského práva (§ 1013 an. OZ)<sup>100</sup>.

- Právo na svod dešťové vody

Při oprávnění svodu dešťové vody z cizí střechy na vlastní pozemek hradí oprávněný náklady na zřízení příslušných zařízení (§ 1271 OZ).

- Právo na vodu

Tato služebnost stanoví, že tomu, kdo má právo k vodě na cizím pozemku, náleží i současně právo přístupu k ní (§ 1272 OZ).

- Služebnost rozlivu

Služebnost svědčící vlastníkovvi vodního díla a umožňující řízený rozliv povodně. Tato služebnost zahrnuje především právo vodu na služebném pozemku rozlévat. Součástí této služebnosti je i nárok vlastníka vodního díla mít na služebném pozemku potřebná obslužná zařízení, a je-li to výslovně sjednáno, je oprávněn provádět na nich a na vodním díle úpravy sloužící jejich modernizaci nebo zlepšení výkonnosti (§ 1273 OZ).

- Služebnost stezky

Tato služebnost zakládá právo chůze (dopravy lidskou silou) po stezce jak pro oprávněného, tak pro osoby za ním přicházející a odcházející. Obsahem není právo vyjíždět na daný pozemek na zvířatech nebo po něm vláčet břemena (§ 1274 OZ). Z výroku rozsudku, jímž se určuje existence sporného práva cesty, zvláště v případě, kdy služebného pozemku nemá být využíváno v celém rozsahu, musí jednoznačně vyplývat, kudy cesta vede, způsob výkonu a jeho obsah. Musí z něho být také zřejmé, že jde o věcné břemeno ve prospěch každého vlastníka v rozhodnutí přesně uvedené nemovitosti. V případech, kdy je průběh cesty, po které má být právo vykonáváno, sporný, by mělo platit, že součástí rozsudku, jímž je žalobě vyhověno, je geometrický plán, vytyčující, kudy cesta vede<sup>101</sup>.

---

<sup>100</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 28. srpna 1923, sp.zn. Rv I 269/23 [Vážný 2870].

<sup>101</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. února 2008, sp. zn. 22 Cdo 2989/2006 (C 6031).

- Služebnost průhonu

Spočívá v právu hnát před pozemek zvěř a je s ní spojeno právo jízdy jinými než motorovými vozidly. Soud nemůže bez souhlasu vlastníka lesa zřídit právo průjezdu lesem jako věcné břemeno<sup>102</sup>.

- Služebnost cesty

Služebnost cesty zakládá právo jízdy po zatíženém pozemku jakýmikoliv vozidly, přičemž zde není obsaženo právo průhonu.

Plocha pro výkon služebnosti stezky, cesty nebo průhonu musí být přiměřená potřebě a místu. Stanou-li se tyto služebnosti působením náhody neschůdnými, lze se domáhat, aby byla vykázána náhradní plocha, než budou uvedeny v předešlý stav. Dle judikatury nelze zřídit právo cesty skrze budovu, tj. tak, že by cesta vedla přes součást budovy<sup>103</sup>.

Ústavní soud se k tomuto institutu vyjádřil ve svém nálezu<sup>104</sup> následovně: „*Jestliže soudy dospěly k závěru, že věcné břemeno (právo cesty) bylo zřízeno v souladu se zákonem a v souladu s ním existuje, je takovýto zásah do vlastnického práva v souladu s čl. 4 Listiny základních práv a svobod a nelze v něm spatřovat porušení vlastnických základních práv*“.

V souvislosti s právem cesty soudy např. řešily otázku, zda je přípustný výkon věcného břemene automobilem, pokud právo cesty bylo sjednáno v době, kdy automobily ještě neexistovaly, resp. již existovaly, ale byly natolik ojedinělé a cenově nedostupné, že strany na to, že by bylo právo jízdy takto vykonáváno, nemohly pomyslet<sup>105</sup>.

- Právo pastvy

Nejsou-li sjednány podmínky práva pastvy (druh, počet dobytka nebo rozsah a čas pastvy), chrání se pokojná desetiletá držba, jinak se uplatní zákonná úprava.

---

<sup>102</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. března 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006.

<sup>103</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1274/2003 (C 2672).

<sup>104</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 4. března 1999, sp. zn. III. ÚS 499/98 (U 20/13 SbNU 459).

<sup>105</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 16.5. 1939, sp. zn. Rv I 311/39 [Vážný 17303].

Mezi osobní služebnosti řadíme:

- Uživací právo

Uživateli se tímto poskytuje užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Při změně okolností ovlivňujících potřeby pro zřízení služebnosti nevzniká nárok na její rozšíření (§ 1283 OZ). Vlastníkovi užívané věci náleží veškeré užítky z ní, pokud tím nedojde ke krácení práva uživatele. Vlastník věci odpovídá za všechny závady předmětné věci a je povinen ji udržovat v řádném stavu. Přesahují-li tyto náklady užitek, který vlastníkovi zbývá, jsou zde dvě možnosti. Uživatel buď musí tyto zvýšené náklady nést, anebo od užívání upustit (§ 1284 OZ).

- Poživací právo

V rámci této služebnosti má poživatel nárok na užívání cizí věci a brání jejich jejich plodů, užiteků, jakož i mimořádných výnosů, přičemž při výkonu těchto práv je oprávněná osoba povinna šetřit podstatu věci, která je předmětem služebnosti (§ 1285 OZ). Poživatel má právo udržovat věc ve stavu, v němž ji převzal, hradit s tím spojené náklady, včetně běžného pojištění proti škodám. Poživatel není odpovědný, jestliže dojde ke zmenšení hodnoty požívané věci, jež vznikne bez jeho přičinění při jejím řádném užívání (§ 1288 OZ). Stejně jako nezmocněný jednatel má poživatel vůči vlastníkovi předmětu požívání nárok na náhradu nákladů, jejichž pomocí došlo k jejich zlepšení.

Společně pro poživací a užívací právo platí, že u zastupitelných věcí s nimi může uživatel nebo poživatel nakládat podle svého uvážení a po skončení služebnosti vrátí vlastníkovi stejné množství věcí téhož druhu a jakosti (§ 1294 OZ). V případě že je předmětem služebnosti jistina uložená na úrok, mají uživatel nebo poživatel nárok jen na tento úrok. Stejně tak jim náleží úrok z jistiny, která následkem změny nahradí jistinu původní. O nakládání s jistinou rozhodují společně uživatel/poživatel a věřitel s tím, že pokud mezi nimi nedojde k dohodě, rozhoduje soud. Dlužník se dluhu zproští společně úhradou jistiny věřiteli a uživateli či poživateli. Tito se mohou domáhat pouze toho, aby jistina byla pro obě strany složena do notářské či soudní úschovy (§ 1295 OZ). Pokud jistině nehrozí nebezpečí, nemůže se vlastník po uživateli či poživateli domáhat zajištění podstaty. Za situace, kdy nebude poskytnuta

jistina, je vlastník oprávněn domáhat se vydání věci za (slušné) odbytné (§ 1296 OZ).

- Služebnost bytu

Jedná se o zvláštní případ služebnosti, která zajišťuje realizaci bytové potřeby oprávněného (§ 1297, § 1298 OZ). V případě zřízení této služebnosti se má za to, že odpovídá, tj. byla zřízena jako služebnost užívání (§1297 OZ). Vedle samotného bytu může zatěžovat též prostory určené k užívání bytu. Tuto služebnost je však možné zřídit jako právo požívání. Oprávněný může pronajmout byt a brát užitky – nájemné. Jeho povinnosti jsou povinnostmi poživatele. Služebnost byt může být zřízena jak úplatně, tak bezúplatně<sup>106</sup>. Vlastník bytu může volně nakládat se všemi částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje (např. může je užívat sám či je pronajmout). Tato služebnost nesmí vlastníku znesnadňovat potřebný dohled nad domem. Judikatura dovodila, že rozšíření služebnosti bytu je možné v případě, že je vyvoláno změnami, které se v době zřízení bytu daly předpokládat<sup>107</sup>. Za zmínku stojí uvést fakt, že oprávněný z věcného břemene užívání bytu může užívat byt jen pro sebe a nesmí k užívání přibrat cizí osobu (s výjimkou krátkodobé návštěvy)<sup>108</sup>.

### 5.1.8 Zánik služebnosti

Zánikem služebnosti rozumíme zánik věcného práva k věci cizí. Pro zánik služebnosti obecně platí ustanovení o zániku závazků (§ 11 OZ). Vedle toho se však uplatní ještě některá zvláštní pravidla (§ 1299 a násl. OZ). V občanském zákoníku neplatí římskoprávní zásada *neminem res sua servit* (nikomu neslouží věc vlastní). Proto spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká<sup>109</sup>. Ze znění ustanovení vyplývá, že takto nezaniká pozemková služebnost. Oprávněný je totiž určen nikoliv přímo, ale vlastnictvím panující věci.

---

<sup>106</sup> THÖNDEL in DVOŘÁK, J. ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, str. 137.

<sup>107</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. května 1942, sp. zn. Rv II 603/40 [Vážný 18066/41].

<sup>108</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. srpna 2004, sp. zn. 22 Cdo 555/2004.

<sup>109</sup> Srov. § 1301 OZ, § 1993 odst. 1 OZ.

Služebnosti mohou zaniknout následujícími způsoby:

- trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku či oprávněné osobě (§ 1299 odst. 1 OZ),
- při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku neb oprávněné osoby se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu (§1299 odst. 2 OZ),
- uplynutím času,
- smrtí nebo zánikem právnické osoby u osobních služebností (*ad personam*),
- vykoupením služebnosti,
- dohodou,
- promlčením,
- rozhodnutím orgánu veřejné moci.

#### ***5.1.8.1 Zánik trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě***

S tímto typem zániku se setkáme jak u služebností pozemkových, tak u osobních. Zánik služebnosti nastává tím, že služebná věc přestane existovat vůbec, resp. častěji, že ztratí vlastnost nezbytnou pro realizaci oprávnění plynoucího ze služebnosti. Na existenci, resp. zániku, služebnosti nemůže nic změnit ani např. stále přetrvávající zápis o její existenci v katastru nemovitostí. Ten se v tomto ohledu rozchází s realitou<sup>110</sup>.

#### ***5.1.8.2 Zánik při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby***

Změna vyvolávající hrubý nepoměr musí být trvalá a následná, to znamená, že musí nastat po nabytí služebnosti. Služebnost zanikne až rozhodnutím soudu. U věci evidovaných ve veřejném seznamu, zaniká služebnost až jejím výmazem z tohoto seznamu. Aktivní legitimaci k omezení nebo zrušení služebnosti dává § 1299 odst. 2 OZ jen vlastníkovi služebné věci. Thöndel připomíná<sup>111</sup>, že občanský zákoník zná jisté

---

<sup>110</sup> THÖNDEL in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek . Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 138.

<sup>111</sup> Tamtéž.

možnosti, jak takového cíle dosáhnout. Klíčem k takovému postupu je § 11 OZ, podle kterého se vznik, změna a zánik práv a povinností řídí ustanoveními části čtvrté<sup>112</sup>. Dle judikatury změna poměrů, kterou vznikne hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, spočívá nejen v objektivních okolnostech, ale i v osobních poměrech účastníků a za určitých okolností může vzniknout i změnou chování účastníků. Za změnu poměrů se sama o sobě nepovažuje skutečnost, že došlo ke změně vlastnického práva k nemovitosti, ke které se věcné břemeno váže, a to ani tehdy, kdy se nový vlastník ocitl v horší situaci než v době převodu<sup>113</sup>.

#### **5.1.8.3 Zánik uplynutím času**

Tento způsob zániku se uplatní u služebností, které byly zřízeny na omezenou dobu. Pouhé uplynutí času však nezpůsobí zánik služebnosti k věcem, které jsou předmětem evidence ve veřejném seznamu. Zde musí dojít ještě k výmazu služebnosti z veřejného seznamu. Dobu, na kterou byla služebnost zřízena, lze ujednat i tak, že služebnost zanikne, dosáhne-li oprávněná osoba určitého věku. Potom se uplatní vyvratitelná právní domněnka, že dřívější smrt této osoby nemá na trvání služebnosti vliv (§ 1300 odst. 2 OZ).

#### **5.1.8.4 Zánik smrtí nebo zánikem právnické osoby u osobních služebností**

Služebnosti *ad personam* jsou zřizovány ve prospěch určité fyzické nebo právnické osoby. Taková služebnost zaniká smrtí fyzické osoby nebo jejím prohlášením za mrtvou. V § 1302 OZ se však vyskytuje možnost rozšíření osobních služebností i na dědice fyzické osoby, kdy se uplatní vyvratitelná právní domněnka, že jde o dědice první třídy, dle § 1635 OZ.

U právnické osoby dochází k zániku osobní služebnosti pouze tehdy, kdy právnická osoba zanikne s likvidací. Při přeměně bude služebnost trvat i nadále<sup>114</sup>.

Služebnost sloužící závodu nezaniká převodem nebo přechodem závodu. To platí i o takové jeho části, která bude provozována jako samostatný závod (§ 1302 odst. 2 OZ).

---

<sup>112</sup> Např. následná změna poměrů (§ 1765 OZ) nebo výpověď (§ 2000 OZ).

<sup>113</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. Února 2002, sp. zn. 22 Cdo 755/2000.

<sup>114</sup> THÖNDEL in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 139.

#### **5.1.8.5 Zánik vykoupením**

Pokud je služebnost sjednána jako vykupitelná, dochází k jejímu zániku zaplacením předem dohodnuté částky. I zde je však nutný výmaz služebnosti zatěžující věci evidované ve veřejném seznamu<sup>115</sup>.

#### **5.1.8.6 Zánik dohodou**

Osoba oprávněná a povinná ze služebnosti se mohou dohodnout na zániku služebnosti. Pokud se tato dohoda týká nemovitých věcí, musí mít obligatorně písemnou formu. Dohoda je zde pouhým titulem, výmaz z veřejného seznamu je modem zániku služebnosti. Služebnosti zatěžující věci, které nejsou předmětem evidence ve veřejném seznamu, zanikají účinností dohody (§ 1262 odst. 2 OZ a contrario).

#### **5.1.8.7 Zánik promlčením**

V tomto ohledu se zásadně navazuje na předchozí právní úpravu zakotvenou v § 109 občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. Právo zapsané do veřejného seznamu se promlčí za deset ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé (§ 631 OZ). Promlčení spočívá v marném uplynutí času a námitce dlužníka. Dojde k oslabení práva, nikoliv však k zániku práva (prekluzi). Právo by mělo nadále zůstat v podobě naturálního práva, takže by zřejmě nic nebránilo oprávněnému ze služebnosti, pokud by tomu povinný nebránil, obsah služebnosti i nadále po promlčení vykonávat. Dle A. Thöndela je řešením § 618 OZ. „Promlčí-li se právo zapsané ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, vymaže z něj promlčené právo ten, kdo veřejný seznam nebo rejstřík zástav vede, a to na návrh osoby, která na výmazu má právní zájem.“

Podle § 632 OZ se promlčují práva zapsaná do veřejného seznamu, která mohou být vykonávána nepřetržitě nebo opakovaně. Tato práva se promlčí, pokud nejsou vykonávána po dobu deseti let. Jiná situace nastane u zapsaných práv, která se vykonávají jen zřídka. Pro promlčení je potřeba, aby osoba oprávněná z takového práva měla po dobu deseti let alespoň tři příležitosti vykonat toto právo, ale nevykonala je ani jednou. V případě, že se v průběhu deseti let nevyskytne ani jedna příležitost, lhůta se prodlouží, dokud nebude využita žádná ze tří příležitostí.

---

<sup>115</sup> THÖNDEL in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 139.

Pro případ, že někdo brání výkonu práva z věcného břemene, věcné břemeno se promlčí, pokud oprávněná osoba neuplatní své právo do tří let (§ 633 odst. 1 OZ).

Pokud se žalobce brání proti výkonu práva odpovídajícímu věcnému břemeni a prokáže, že toto právo nebylo vykonáváno po stanovenou dobu, a došlo tak k jeho promlčení, a současně námitku promlčení vznese, nelze jeho žalobu zamítnout s poukazem na trvání promlčeného práva jako naturální obligace<sup>116</sup>.

#### **5.1.8.8 Zánik rozhodnutím orgánu veřejné moci**

Služebnosti mohou zaniknout rozhodnutím soudu<sup>117</sup>, usnesením o schválení soudního smíru, v některých případech výkonem rozhodnutí prodeje služebné věci<sup>118</sup> a v insolvenčním řízení.

O zániku služebnosti však mohou rozhodovat i některé jiné orgány veřejné moci. Jedná se např. o stavební úřad (§ 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu).

## **5.2 Reálná břemena**

Rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena má své opodstatnění především z teoretických, historických a v neposlední řadě i praktických důvodů. Zatímco služebnosti vznikly jako institut práva římského, reálná břemena jsou institutem mladším, setkáváme se s nimi až ve středověku. Reálná břemena jsou upravena jako zvláštní věcná práva také v řadě evropských států, jmenujme např. Rakousko, Německo či Švýcarsko<sup>119</sup>. Hlavní rozdíl mezi oběma instituty je především v tom, že služebnosti vycházejí ze zásady *servitus in faciendo consistere nequit* – služebnost nespočívá v konání. Reálná břemena však staví na zcela opačné zásadě, neboť zavazují vlastníka zatížené věci k nějakému plnění ve prospěch oprávněné osoby. Nejedná se tedy o obligační vztah, byť jeho atributem je obligační právo či povinnost *dare* nebo *facere*.

---

<sup>116</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. Listopadu 2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006.

<sup>117</sup> Např. dle § 1299 odst. 2 OZ.

<sup>118</sup> Srov. § 336a odst. 3 o.s.ř.

<sup>119</sup> ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, str. 553-554.

Právní věda k tomuto institutu nezaujímá jednoznačné stanovisko. Často bývá zpochybňován také věcně právní ráz tohoto institutu, důvodem je obsah tohoto institutu, který je většinou shodný s různými typy zaopatřovacích smluv.

Podstata reálného břemene tkví v tom, že zakládá vlastníku věci dočasnou povinnost k plnění s tím, že nebude-li plněno, transformuje se právo z reálného břemene v substituční oprávnění na peněžitou náhradu, pro niž je možné vést výkon rozhodnutí na exekuci nebo zatíženou nemovitou věc obdobně jako při zástavním právu. Obecně lze říci, že oprávněný z reálného břemene má své plnění jištěno jednak osobně – konáním obtíženého, jednak věcně - věcí (zejména nemovitostí, která je zatížena reálným břemenem). Nejedná se o omezené užívací právo k věci cizí, ale o hospodářskou výhodu ze strany oprávněné osoby vůči (dočasněmu) vlastníku cizí věci. Dočasným vlastníkem se rozumí současný (aktuální) vlastník nemovitosti, eventuálně věci evidované ve veřejném seznamu<sup>120</sup>.

Dalším charakteristickým rysem pro reálná břemena je jejich dočasnost, případně vykupitelnost, pokud bylo sjednáno jako časově neomezené. Vykupitelnost představuje jednu ze specifických vlastností reálných břemen a jedná se o další znak, kterým se odlišuje od služebností. U služebností se jedná o vykupitelnost fakultativní, časově neomezená reálná břemena jsou vykupitelná obligatorně.

U reálných břemen nedochází k užívání, ani požívání cizí věci, vlastnictví věci zatížené přináší jejímu vlastníkovu povinnost něco konat. Vlastník věci musí plnit určité dávky, jeho věc samotná neslouží a je pouze předmětem a u tzv. přímého vlastníka limitem jeho záruky za plnění z věcného břemene.

Důležitou podmínkou pro to, aby mohlo být zřízeno reálné břemeno, je, že musí být zatížena věc, která je zapsaná ve veřejném seznamu. Vedle pozemku může reálné břemeno zatěžovat též samostatnou stavbu, bytovou jednotku, dokonce i věc nehmotnou (např. ochrannou známku)<sup>121</sup>.

V § 1303 OZ se setkáváme s pojmem „*oprávněná osoba*“. Z toho je možno dovodit, že oprávněná osoba může být určena prostřednictvím „*panující věci*“ a potom se jedná o jakousi obdobu služebnosti in rem. Pokud bude osoba oprávněná určena

<sup>120</sup> THÖNDEL in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 141.

<sup>121</sup> THÖNDEL in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 859- 860.

přímo, tj. nikoliv zprostředkovaně vlastnictvím panující věci, lze dle A. Thöndela uzavřít, že reálné břemeno může být zřízeno ve prospěch osoby fyzické, ale též právnické. Bude se pak jednat o obdobu služebnosti in personam. Pokud je možná existence reálného břemene in rem nebo in personam, nabízí se otázka analogie s vlastníkovou služebností (viz výše). Thöndel uvádí, že z čistě pragmatického pohledu je tato možnost schůdná, nicméně zatížitelný bude podle § 1257 odst. 2 OZ pouze pozemek<sup>122</sup>.

Kdo může věc reálným břemenem zatížit? Reálným břemen může věc zatížit její vlastník. Teoreticky by tak mohl učinit i poctivý držitel, ovšem v praxi může narazit na problém, zda půjde tuto mimoknihovní skutečnost respektovat, popř. reálné břemeno vůbec zřídit.

Povinnou osobou není osoba zavázaná ve smyslu relativního obligačního vztahu, nýbrž konkrétní vlastník věci, případně osoba, za jejíhož vlastnictví měla být dávka splacena.

Obsah reálného břemene je vymezen dvojím způsobem. Může jím být obsah shodný se zaopatřovacími smlouvami, výměnkem. Výměnek je zakotven v § 2707 an. OZ. Smlouvou o výměnku si vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. Výměnek je obligací, věcně právní charakter získá zápisem do veřejného seznamu, katastru nemovitostí. Takovýto výměnek s věcně právní charakteristikou je tedy reálným břemenem. Druhým případem s obsahem reálného břemene, který je v zákoně výslovně upraven, je tzv. stavební plat. Úpravu stavebního platu, označovaného také jako solárium, nalezneme v § 1247 OZ. Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětuujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Oprávněným z tohoto platu je vlastník pozemku.

Zákonodárce se inspiroval především zahraniční úpravou a v § 1303 odst. 2 OZ zakotvil tzv. simultánní břemena. Simultánní břemena (*vespolná reálná břemena*) jsou pochopitelná z hlediska věcného ručení, tedy toho, že hodnota věci má zajišťovat plnění povinností z reálného břemena, a je zřejmé, že pro oprávněnou osobu je výhodnější

---

<sup>122</sup> THÖNDEL in ŠVESTKA,J.;DVOŘÁK,J.;FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 860.

pozice, kdy pro zajištění jejího práva z reálného břemene je zatíženo více věcí. Jedná se o případ, kdy pro též reálné břemena lze zatížit i několik věcí. Při jeho zřízení musí být všechny takto zatížené věci konkretizovány.

### **5.2.1 Vykupitelnost reálného břemene**

Jedním ze specifických rysů reálných břemen je jejich dočasnost a vykupitelnost. Reálné břemeno může být zřízeno ve dvou variantách – jako časově omezené nebo časově neomezené. Časová omezenost znamená, že je sjednáno na dobu určitou. V případě, že bude reálné břemeno sjednáno ve prospěch osoby, v případě její smrti břemeno zaniká. Časovou neomezenost nevykládáme ve smyslu nekonečnosti, nýbrž je chápána jako neurčitost. Časově neomezené reálné břemena může být zřízeno jen jako vykupitelné.

Pokud hovoříme o vykupitelnosti, musíme si určit podmínky výkupu reálného břemene. Aby mohla být podmínka vykupitelnosti naplněna, musí být přesně stanovena peněžitá částka, jejímž zaplacením osobě oprávněné reálné břemeno zaniká. Určení ceny pouze jejím výpočtem lze považovat za dostatečné. Dalšími neopominutelnými prvky jsou čas a splatnost výše zmíněné částky. Právo na vykoupení reálného břemene se nepromlčuje. Vykupitelnost nelze u časově neomezených reálných břemen vázat na nějakou další podmínku. Podmínky výkupu musí být stanoveny již při zřízení reálného břemene.

Vzhledem k tomu, že reálným břemenem lze zatížit pouze věci, které se zapisují do veřejného seznamu, doporučila bych toto ujednání učinit součástí smlouvy o jejich zřízení.

### **5.2.2 Zřízení reálného břemene právním jednáním**

Věcná práva představují oprávnění, která se povinně zaznamenávají do veřejného seznamu. Tímto seznamem je katastr nemovitostí. Reálné břemena lze zřídit právním jednáním ve smyslu § 545. Z hlediska obsahu musí být vymezena osoba oprávněná, osoba povinná, identifikována zatížená věc a charakterizováno plnění povinného. Může se jednat o plnění jednorázové či opakující se. V případě nemovitostí, vyžaduje toto jednání obligatorně písemnou formu. Požadavek určitosti se týká také identifikace zatížené věci. Pokud se jedná o pozemek, náležitosti jsou stanoveny v § 8 katastrálního zákona, zákona č. 256/2013 Sb. Co se týče formální stránky, může se

jednat o samostatné právní ujednání nebo se může smlouva o zřízení reálného břemene stát součástí smlouvy, která je titulem k zřízení vlastnického práva – např. smlouvy kupní. Tzv. reálná břemena in rem může vlastník zřídit jednostranným prohlášením<sup>123</sup>. Jelikož budou většinou zatíženy nemovitosti, je nutný požadavek písemné formy. Dále je nutné zmínit identifikaci zatížené věci. Účinnost smlouvy může být vázána např. na zaplacení kupní ceny. Stejně jako u vzniku služebností platí, že pokud nebyla sjednána úplata, reálné břemeno bylo sjednáno bezúplatně<sup>124</sup>. Smlouva o zřízení reálného břemene může být po obsahové stránce totožná se smlouvou o výměnku. Dle výše uvedeného právě zápis takového práva do katastru z něj činí reálné břemeno (věcné právo).

Při sepisování smlouvy bychom neměli opomenout jevy, které by se v budoucnu mohly stát předmětem sporu. Smlouva reálného břemene zřízeného analogicky s osobní služebností by měla obsahovat ujednání o tom, zda oprávnění přechází též na dědice. Měla by být ujednána povaha, rozsah a splatnost jednotlivých plnění. Při zatížení pozemku by mohlo být praktické zřídit závazek k plnění jako alternativní- např. placení roční renty nebo poskytnutí naturálií ve srovnatelné hodnotě. Závazek k plnění, které je od počátku nemožné, bude zakládat absolutní neplatnost právního jednání.

Reálné břemeno vzniká zápisem do veřejného seznamu. Okamžik doručení návrhu na vklad je velmi důležitý. Jedná se o skutečnost, která rozhoduje o pořadí věcných práv zapsaných k téže věci. Uplatní se zde zásada priority. Vedle této zásady se uplatní také materiální a formální publicita. Je-li právo zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Jde o zákonnou domněnku správnosti zápisu, tato domněnka je vyvratitelná. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje. Podle § 984 OZ platí, že není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo. Vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, potom se posuzuje dobrá víra k datu podání návrhu na zápis práva.

---

<sup>123</sup>Thöndel in Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník.Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 865.

<sup>124</sup>Tento závěr byl judikován v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.prosince 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

Dle zákona se vyskytují tři výjimky z tohoto pravidla – pro nezbytnou cestu, pro výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisu ve veřejném seznamu. Zde se toto pravidlo nepoužije. Věc zatížená reálným břemenem může být dána do zástavy.

Reálné břemena nemusejí vznikat pouze smlouvou, mezi ostatní možné způsoby vzniku řadíme:

- vznik reálného břemene v rámci dohody o rozdělení spoluvlastnictví,
- vznik zřízením pro případ smrti (závěť, dědická smlouva, dovětek),
- vznik rozhodnutím orgánu veřejné moci – např. soud.

Ohledně možnosti vzniku reálného břemene vydržením nepanuje jednotná shoda. Na tuto problematiku můžeme nahlížet ze dvou úhlů pohledu. První proud zastává názor, že vzhledem k judikovaným závěrům a literatuře ABGB lze připustit vydržení reálného břemene. Zastánci opačného názoru, tedy, že reálné břemeno vydržet nelze, argumentují především tím, že reálné břemeno je výrazným omezením vlastnického práva a pro nemožnost vydržení svědčí samotná koncepce reálného břemene. Pokud by vydržení možné bylo, stala by se problematickou otázka jeho časové omezenosti ve smyslu vykupitelnosti.

### 5.2.3 Reálné břemeno spočívající v opakovaném plnění

Úpravu reálného břemene spočívajícího v opakovaném plnění nalezneme v § 1306 OZ. Zde je stanoveno : „*Záleží –li reálné břemeno v opakovaném plnění, může být zadržena dávka nebo její náhrada požadována jak po osobě, za jejíhož vlastnického práva dávka dospěla, tak od přítomného vlastníka, avšak jen z věci reálným břemenem zatížené.*“

Reálné břemeno v sobě zahrnuje povinnost k určitému plnění. Toto plnění je často ve formě opakujících se dávek. Nesmí se jednat pouze o dílčí plnění celku, nýbrž o opakované dávky<sup>125</sup>. V praxi se zajisté vyskytne situace, kdy určitá dávka opakujícího se charakteru, nebude včas či nebo vůbec poskytnuta. Občanský zákoník na tuto situaci pamatuje a používá výraz „*zadržena dávka*“. Zadržanou dávkou je

---

<sup>125</sup>Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, str. 320.

myšlena dávka včas a řádně nezaplacená, neposkytnutá. Oprávněná osoba má právo domáhat se této dávky. Povinným subjektem bude subjekt, který měl tuto povinnost plnit a neučinil tak. Dle mého názoru může přinášet jisté komplikace změna v osobě povinné. Povinnou osobou v době zadržení nezaplacené dávky je jiný subjekt, než v době, kdy oprávněný subjekt začal plnění zadržené dávky žádat. Zákon používá termín „*přítomný vlastník*“. Jedná se o vlastníka zatížené věci, jemuž svědčí vlastnické právo k ní, a tedy povinnost k oprávněné osobě z reálného břemene v době vznesení požadavku oprávněným subjektem. V případě převodu se však může jednat o zcela jinou osobou než v době, kdy dluh vznikl. Zákon zde poskytuje ochranu oprávněnému subjektu. V takovém případě dojde k zadržení dávky, oprávněná osoba může požadovat zadrženou dávku nebo její náhradu po stávajícím vlastníku (subjekt, který je zavázaným v době uplatnění tohoto nároku) nebo po subjektu, který byl dřívějším vlastníkem, a to v době, kdy se zadržená splátka stala splatnou. Zákon ponechává výběr na vůli oprávněného subjektu, je tedy zcela pouze na něm, vůči kterému ze subjektů uplatní svůj nárok. Zároveň může svůj nárok uplatnit vůči oběma. Otázka dobytnosti a určení vhodnějšího kandidáta bude tedy záviset na posouzení každého jednotlivého případu. V tomto ustanovení se plně projevuje věcné ručení, které je příznačné pro reálné břemeno. Esence tohoto věcného ručení tkví v tom, že zatížená věc má sloužit za podpůrný zdroj pro uspokojení nároku oprávněného subjektu. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že pokud lze vznést nárok oprávněného subjektu i na minulého vlastníka, pak je tento vlastník povinen platit zadrženou částku z veškerého svého majetku, bez ohledu na to, že tento majetek není a ani nikdy nebyl předmětem zatížení reálným břemenem<sup>126</sup>. U tohoto vlastníka, který řádně neplnil dávku v době její splatnosti, dospělosti, se jedná o osobní ručení. Jde tedy o ručení nejen věcné – zatíženou věcí, ale též osobní. Osobní ručení se však neprojeví hned, projeví se teprve tehdy, pokud by ani po převodu vlastnictví k zatížené věci nebyla dávka uhrazena a oprávněný subjekt by se ji rozhodl žádat po minulém vlastníkovi. Vlastník, který již vlastníkem není, je vlastníkem bývalým, přesto i nadále ručí svým majetkem za plnění, která se stala splatnými za doby jeho vlastnictví. Je zde dáno osobní ručení, a to právě za dávky, které dospěly, staly se splatnými v době trvání vlastnictví povinného

---

<sup>126</sup>Kabelková, E. opus supracit, str.322.

bývalého vlastníka. Avšak za plnění, která se stala splatnými v době existence vlastnictví dalšího, stávajícího vlastníka zatížené věci, předchozí vlastník nijak neodpovídá. Vlastník přítomný za plnění, která se stala splatnými, ručí pouze věcně, tedy nemovitostí, která je zatížena reálným břemenem. Pokud by došlo k prodlení s plněním dospělé dávky u vlastníka stávajícího, pak ten odpovídá oprávněné osobě zatíženou věcí. Pokud se stávající vlastník sám neprovinil vůči oprávněnému subjektu neplněním, nenastupuje u něho ručení osobní, tedy i jeho jiným majetkem<sup>127</sup>.

Oprávněný subjekt má právo žádat buď plnění zadržené dávky nebo její náhrady. Dávka může být dávkou věcnou, nikoliv peněžní. Pokud není dávka včas zaplácena, je nárok na její peněžní náhradu. Tento postup byl uplatňován u zadržovaných dávek již v době Obecného zákoníku občanského z roku 1811.

Pro zajímavost bych ráda uvedla, jak na reálná břemena nahlížela dřívější judikatura<sup>128</sup>. Reálnými břemeny jsou závazky k určitým úkonům, které jsou spojeny s nemovitostí takovým způsobem, že každý dočasný vlastník nemovitosti jako takový je povinen konati tyto úkony. Předmětem držby a vydržení může se státi také právo na opakující se dávku, jehož rubem na straně zavázaného předmětu ještě reálné břemeno tížící určitou nemovitost, ať byla dávka ta původně z jakéhokoliv titulu nebo i bez titulu poskytována nebo ať se původně za ni dostávalo protihodnoty, jen když ji vlastník oprávněné nemovitosti počal žádati jako své právo a vlastník zavázané nemovitosti ji počal odváděti jako závazek tížící nemovitost bez odvislosti na získání vzájemné hodnoty. K vydržení stačí, že takováto držba dala se po vydržecí dobu § 1477 obč. zák. Lhostejno, že dávka nebyla přesunuta na odprodanou nemovitost, již se dostávalo vzájemného plnění.

Je velmi zajímavé sledovat komparaci s předchozí právní úpravou. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. neupravoval v rámci věcných břemen žádné věcné ručení zatíženou věcí. Tyto vzájemné právní vztahy by musely být jako soubor práv a povinností dohodnuty určitě a jednoznačně v rámci smlouvy o zřízení věcného břemene něco konat mezi stranami. Předchozí právní úprava neumožňovala vznik věcného břemene něco dát.

---

<sup>127</sup> Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 322.

<sup>128</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR zed ne 25. února 1927, sp.zn Rv II 537/26 [Vážný 6847/27].

#### 5.2.4 Povinnost vlastníka zatížené věci

Vlastník zatížené věci musí o věc náležitě pečovat a bránit zhoršení jejího stavu. Nesmí činit nic, čím by došlo ke zhoršení stavu zatížené věci k újmě osoby oprávněné. Věc musí být udržována ve stále stejné nebo lepší kvalitě, aby mohla plnit funkci podpůrného zdroje pro uspokojení oprávněné osoby jako věřitele.

Jde o typický případ, kdy hodnota věci slouží jako zdroj zajištění uspokojení určitého nároku. Vlastník se tedy nemusí zdržet jakéhokoli jednání vůči věci, dokonce ani jakéhokoli zhoršení. Zákon zakazuje zhoršení v té vlastnosti, která slouží či poskytuje užitek osobě oprávněné<sup>129</sup>.

V § 1307 odst. 2 OZ je upraveno zamezení vzniku újmy oprávněné osoby. Nedostačuje-li věc reálnému břemeni z viny jejího vlastníka nebo pro nedostatek, který vyjde najevo teprve až později, tou měrou, jak se mělo při jeho zřízení za to, napraví vlastník tento stav složením jistoty nebo jinak, aby osoba oprávněná z reálného věcného břemene neutrpěla újmu. I přesto, že je o zatíženou nemovitost řádně pečováno, může dojít ke snížení ceny věci, věc již nedostačuje reálnému břemeni a nemůže posloužit k uspokojení oprávněného. Nemovitost může ztratit na své hodnotě nedbalostním zanedbáním péče, ale může být snížena i úmyslným jednáním – např. vyvoláním požáru. Je třeba chránit oprávněný subjekt, aby nebyl ohrožen jeho nárok. Pokud nedostačuje věc zatížená reálnému břemeni pro své vady nebo nedostatky, které vyjdou najevo teprve později, a to v té míře, jak se při zřízení věcného břemene očekávalo, jde o odpovědnost vlastníka věci zatížené za tento stav, její vadu. Pokud však věc nedostačuje reálnému břemeni vinou jejího vlastníka nebo pro nedostatek, který vyjde najevo teprve později, v té míře, jak bylo předpokládáno při zřízení reálného břemene, je vlastník zatížené věci povinen tento stav nějak napravit<sup>130</sup>. Nápravu lze provést složením jistoty nebo jinak, aby osoba oprávněná neutrpěla újmu. Zároveň je nastaven limit, u snížení hodnoty věci půjde o případ kdy bude zjištěno, že hodnota věci není taková, jak se předpokládalo v době zřizování reálného břemene. Jiný přístup by dle Kabelkové mohl vést k nedolovému rozšiřování reálného břemene. Za srovnávací

---

<sup>129</sup>Thöndel in Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 873.

<sup>130</sup>Kabelková, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář.* 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, str. 324.

hledisko je považován stav věci, při němž došlo ke zřízení reálného břemene. Význam tedy bude mít, co se předpokládalo v době vzniku reálného břemene.

Co se stane za situace, kdy věc zatížená reálnými břemeny nedostačuje bez viny jejího vlastníka? V tomto případě nemá vlastník povinnost učinit opatření k nápravě.

Vlastníku zatížené věci se ukládá povinnost zajištění. Forma tohoto zajištění ovšem není určena. Ze zákona lze vyčíst jako příklad složení jistoty, lze však použít i jinou formu nápravy. Tato jiná forma však není blíže specifikována.

### **5.2.5 Zánik reálných břemen**

O zániku reálných břemen platí obdobně ustanovení o zániku služebností (§ 1308 OZ).

## 6. Věcná břemena v německé právní úpravě

Zákonodárce se při legislativních pracích na občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. inspiroval mimo jiné německou právní úpravou. Tento fakt se odráží také na úpravě věcných břemen. Věcná břemena jsou upravena v německém občanském zákoníku „*Bürgerliches Gesetzbuch*“ (dále jen BGB), který vstoupil v účinnost dnem 1. 1. 1900<sup>131</sup>. BGB se dělí do pěti knih (obecná část, právo závazkové, věcná práva, rodinné právo a dědické právo). Právní úpravu věcných břemen nalezneme v knize třetí, v §§ 1018 až 1093. Henke v komentáři<sup>132</sup> uvádí, že věcná břemena se dají dělit do třech skupin. Ustanovení §§ 1018 až 1029 se zabývá věcnými břemeny, která se pojí k určité nemovitosti ( *Grunddienstbarkeit*). Další skupinou je požívací právo (*Nießbrauch*), které je zakotveno v §§ 1030 až 1089 BGB. Do poslední skupiny jsou řazena tzv. omezená osobní břemena ( *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit*), která jsou upravena v §§ 1090 až 1093 BGB.

Na rozdíl od české právní úpravy nejsou jednotlivé druhy věcných břemen v zákoně vyjmenované.

### 6.1 Věcná břemena spojená s vlastnictvím určité nemovitosti – *Grunddienstbarkeit*

Věcná břemena týkající se určité nemovitosti jsou definována v učebnici Hanse Prüttinga následovně<sup>133</sup>: „*Věcná břemena týkající se nemovitosti slouží k tomu, aby oprávnění vlastníka panujícího pozemku bylo rozšířeno na jiný pozemek.*“ Toto rozšíření může být uskutečněné ve třech variantách. Toto věcné břemeno nemůže být směřováno na aktivní konání vlastníka služebného pozemku. Literatura mezi tyto tři varianty řadí<sup>134</sup>:

- právo užívat služebný pozemek v jednotlivých vztazích,
- právo zakázat provedení určitých jednání na služebném pozemku,

---

<sup>131</sup> PALANDT, Otto a Bassenge, Peter. Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz (Auszug), BGB-Informationspflichten-Verordnung, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz, gewaltschutzgeetz (Auszug), 63., neubearbeitete Auflage, München, C.H.BECK, 2004, str. 2475.

<sup>132</sup> tamtéž, str. 1464.

<sup>133</sup> Prütting, Hans: Sachenrecht, ein Studienbuch, 35. Vydání, München, C.H. Beck 2014, str. 380.

<sup>134</sup> Brehm, Wolfgang : Sachenrecht, Tübingen: Mohr Siebeck, 2000, str. 331.

- vyloučení oprávnění, která vyplývají z vlastnictví služebného pozemku oproti vlastnictví panujícího pozemku.

Strany si nemohou ujednat jiný obsah, neboť se jedná o úpravu numerus clausus věcných práv.

## **6.2 Poživací právo – Nießbrauch**

Dle § 1030 BGB může být věc zatížena takovým způsobem, aby oprávněný mohl věc požívat a brát z ní užitky. Poživací právo dle tohoto ustanovení zahrnuje veškeré požívání zatížené věci. Poživací právo nemůže být zásadně zcizeno a nepřechází na dědice. Poživací právo se nepojí pouze k věcem, nýbrž i právům (např. podíl na zisku akcionáře, pohledávka)<sup>135</sup>. Pro zřízení pořivacího práva k obchodnímu podílu je vhodné užít písemnou formu<sup>136</sup>.

## **6.3 Omezená osobní břemena - Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

Omezené osobní břemeno je definováno v § 1090 BGB jako právo individuálně určené osoby užívat služebnou věc ke svému prospěchu, oprávnění svědčí pouze této osobě. Přiměřeně se užití ustanovení týkající se věcných břemen spojených s vlastnictvím k nemovitosti. Dle § 1092 BGB je toto věcné břemeno nepřevoditelné. Výjimku tvoří případy, kdy se jedná o právnické osoby veřejného či soukromého práva<sup>137</sup>. Zvláštní formou omezeného osobního břemena je právo bydlení („*Wohnungsrecht*“), které je upraveno v § 1093 BGB. Právo bytu představuje pro oprávněného možnost využívat budovu či část budovy jako byt. Toto právo je kombinací užívacího práva a určitého zákazu. Oprávněný má právo užívat byt, zatímco vlastník bytu je z tohoto oprávnění vyloučen. Právo bytu není převoditelné. Oprávněná osoba má však dle § 1093 odst. 2. BGB možnost ubytovat v bytě členy rodiny či osoby v pěstounské péči.

<sup>135</sup> Brehm, Wolfgang : Sachenrecht, Tübingen: Mohr Siebeck, 2000, str. 346.

<sup>136</sup> Schulze, R. ; Grziwotz, H.; Lauda, R.: Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentiertes Vertrags- und Prozessformularbuch, Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2011, str. 1751.

<sup>137</sup> Brehm, Wolfgang: Sachenrecht, Tübingen: Mohr Siebeck, 2000, str. 340.

#### **6.4 Hospodářské využití věcných břemen, propojení věcných břemen a soutěžního práva v německé úpravě**

Hospodářské využití věcných břemen se v posledních desetiletích velmi změnilo. Význam práva cesty ustoupil do pozadí díky výstavbě veřejné infrastruktury. Právo pastvy bylo ovlivněno procesem zintenzivnění zemědělství, obzvláště přeměnou pastvy na louky a pole. Některá věcná břemena však získala na významu a jejich role byla posílena. Německá úprava se v této souvislosti zabývá využitím věcných břemen v oblasti soutěžního práva. Jedná se o tzv. *Wettbewerbsbeschränkende Dienstbarkeiten*. Existuje pět druhů věcných břemen omezujících hospodářskou soutěž:

- Obsahem věcného břemene může být obecný zákaz – např. na zatíženém pozemku nesmí být provozována živnost.
- Obsahem věcného břemene může být také speciální zákaz provozovat určitou živnost. Jedná se např. o situaci, kdy je na určitém pozemku provozován obchodní dům a na sousedním pozemku je zakázáno zřídit další nákupní dům.
- Třetí formou je zákaz určité živnostenské činnosti pro vlastníka služebného pozemku vyjma konkrétního (reálného) práva užívání pro oprávněného.
- Pomocí institutu věcných břemen může být také zajištěn zákaz, aby byla distribuována určitá skupina zboží. Jako příklad je v učebnici uvedena situace, kdy německý spolkový soud rozhodl o zakazu prodávání lahvového piva v obchodu s potravinami.
- Poslední skupinu tvoří případ, kdy je vlastníkovu pozemku zakázáno prodávat či skladovat jiné produkty než jsou produkty vlastníka služebné věci (*Absatzbindung*). Musí tedy docházet k odběru produktů od vlastníka služebné věci.

## Závěr

Hlavním cílem mé práce bylo komplexně pojednat o institutu věcných břemen na našem území a podat jeho ucelený obraz. Přestože se jedná o tradiční institut, jehož kořeny sahají až do páva první republiky, ve své práci poukazuji na jeho aktuálnost a možné způsoby využití.

Má práce se tematicky dělí do šesti hlavních kapitol. V úvodní kapitole jsem se pokusila nastínit vývoj věcných břemen a vymezit nejdůležitější historické mezníky, které se s ním pojí. V dalších kapitolách jsem se zabývala srovnáním právních úprav věcných břemen na našem území. Pilířem mé práce je seznámení s úpravou věcných břemen v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., kterou jsem se pokusila rozebrat z teoretického i praktického hlediska. Ve své práci pojednávám o základním dělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena, které v následujících kapitolách podrobně rozebírám. Práce popisuje vlastnickou služebnost, rozsah a obsah služebnosti, zabývám se také ochranou, právními poměry, procesem vzniku a zániku jak u služebností, tak u reálných břemen. Na závěr práci doplňuji o kapitolu věnovanou německé právní úpravě. Jedná se o stručné shrnutí a pro zajímavost uvádím propojení věcných břemen se soutěžním právem.

Do jednotlivých pasáží jsem zakomponovala judikaturu, neboť k tématu věcných břemen se váže velmi bohatá sbírka soudních rozhodnutí. Je to dáno několika důvody. Za prvé vznik věcných břemen, která vznikla do 1. 1. 2014, bude nutno posuzovat podle předchozího občanského zákoníku a bude tak aplikovatelná i předchozí judikatura. Stručnost předchozí právní úpravy nemohla vyjít z jiných principů než z těch, ze kterých vycházel obecný občanský zákoník z roku 1811. Soudy se musely zabývat řadou otázek, které nebyly v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. upraveny a napomáhala si tak úpravou, literaturou a judikaturou z dob před rokem 1950. Soudy takto např. řešily otázku, zda je přípustný výkon věcného břemene automobilem, pokud právo cesty bylo sjednáno v době, kdy automobily ještě neexistovaly, resp. již existovaly, ale byly natolik ojedinělé a cenově nedostupné, že strany na to, že by bylo právo jízdy takto vykonáváno, nemohly pomyslet. I dnes můžeme najít určité pojitko mezi obecným občanským zákoníkem a platným a účinným občanským zákoníkem, neboť současná úprava se ve velké míře inspiruje svým předchůdcem. Judikatura k obecnému zákoníku občanském většinou vychází z tradičního pojmání služebností,

a proto na ně lze odkázat tam, kde chybí judikatura novější. Z těchto důvodů lze vyvodit závěr, že většina rozhodnutí bude použitelná i nadále.

Co se týče úpravy věcných břemen podle OZ, jedná se, dle mého názoru, o pasáž, která až na výjimky nepřináší závažnější problémy v praxi. Je na místě zabývat se otázkou, zda se do platné právní úpravy zbytečně nevrátila úprava těch věcných břemen, která již nejsou užívána a jsou tedy nadbytečná (např. služebnost opory cizí stavby). Jejich konkrétní úprava však může sloužit jako inspirace pro účastníky právních vztahů a v případě sporů tak aktivně napomoci jejich řešení.

## Seznam použitých pramenů

### *Monografie, komentáře, učebnice*

BARTOŠEK, M. Dějiny římského práva: ve třech fázích jeho vývoje. 2. vydání. Praha: Academia, 1995, 280s. ISBN 80-200-0545-5.

BĚLOHLÁVEK, A.J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRTHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T.; ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 830s. ISBN 978-80-7380-413-8.

BONFANTE, Pietro. *Instituce římského práva*. 9. vyd. Přeložil Jan Vážný. Brno: ČSAS Právník, 1932. 749s.

BRADÁČ, Albert et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. akt. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2009. Praktická právnická příručka. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4.

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

ELIÁŠ, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7280-922-2.

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

FIALA, Josef. *Věcná břemena*. 1. vyd. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně – právnická fakulta, 1988. 151 s. ISBN 80-210-0064-3.

FIALA, J., KINDL, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, I. vydání, Wolters Kluwer ČR, Praha 2009, ISBN 978-807-3573-959.

HURDÍK, Jan et al. Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 308 s. ISBN 978-80- 7380-377-3.

KABELKOVÁ, E. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. 368s. ISBN 978-80-7400-461-2.

KINCL J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M.: *Římské právo*. 2. vydání. Praha, C. H. BECK 1995, 408s. ISBN34-064-0082-5.

KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské*. 3. dopl. vyd. Praha: nákladem Knihovny Sborníku věd právních a státních, 413s. 1946.

ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír et al. Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Svazek1. II. Díl. Praha: V.Linhart, 1935.

SPÁČIL, Jiří. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen: (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. Judikatura (Wolters Kluwer ČR), s. 556. ISBN 978-80-7357-926-5.

SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 -1474)*, Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. BECK, 2013, 1276s. ISBN 978-80-7400-499-5.

SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva: podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik (Leges). 304 s. ISBN 978-80-7502-073-4.

ŠVESTKA, J.;DVOŘÁK, J.;FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1328. ISBN 978-80-7478-546-7.

TRUNEČEK, J.: *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010,136s. ISBN 978-80-87212-37-0.

URFUS, V. *Historické základy novodobého práva soukromého*. 2.vydání. Praha: C. H. Beck 2001. Právnické učebnice. 132s. ISBN 80-7179-504-6.

### ***Zahraniční monografie, komentáře a učebnice***

BREHM, Wolfgang: *Sachenrecht*, Tübingen: Mohr Siebeck, Mohr Lehrbuch, 2000, 553s. ISBN 3-16-147389-2.

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch Bd.6.3. vydání München: C.H.BECK,1997, 2628s., ISBN 3406358160.

PALANDT, Otto; BASSENGE, Peter. *Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz (Auszug), BGB- Informationspflichten-Verordnung, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Hausratverordnung, Lebenspartnerschaftsgesetz, gewaltschutzgeetz (Auszug)*, 63., neubearbeitete Auflage, München, C.H.BECK, 2004, 2915s. ISBN 3 406 51035 3.

PRÜTTING, Hans: *Sachenrecht, ein Studienbuch*, 35. vydání, München, C.H. Beck 2014, Buch XVIII, 419s. ISBN 978 3 406 65306 3.

SCHULZE, R.; GRZIWOTZ, H.; LAUDA, R.: *Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentiertes Vertrags- und Prozessformularbuch*, Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2011, 2708 s. ISBN 978-3-8329-5731-5.

### ***Časopisecké články***

BOROVIČKA, Petr; ŠUSTROVÁ, Daniela: Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí, *Bulletin advokacie* 10/2014, str. 23-25. ISSN: 1210-6348.

THÖNDEL, A., Vlastnické právo- římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu, *Právo*, 2008, číslo třetí.

### ***Elektronické zdroje***

NEVEČEŘALOVÁ, A. Zásada materiální publicity dle nové úpravy katastru nemovitostí. [online]. 2013-06-28 [cit. 2016-06-10]. Dostupné také z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zasada-materialni-publicity-dle-nove-upravy-katastru-nemovitosti-91714.html>.

### ***Judikatura***

Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 4. března 1999, sp. zn. III. ÚS 499/98 (U 20/13 SbNU 459).

Nález Ústavního soudu ze dne 25. ledna 2000, sp. zn. II. ÚS 94/99 ( N 12/17 SbNu 91).

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 28. srpna 1923, sp. zn. Rv I 269/23 [Vážný 2870].

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 25. února 1927, sp. zn. Rv II 537/26 [Vážný 6847/27].

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 19. dubna 1928, sp. zn. Rv II 748/27 [Vážný 7976].

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 6. října 1937, sp.zn. Rv I 823/36 [Vážný 16362].

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 16. května 1939, sp. zn. Rv I 311/39, [Vážný 17303].

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. Května 1942, sp. zn. Rv II 603/40 [Vážný 18066/41].

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 30. prosince 1966, sp. zn. 4 Cz 99/66.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 30. ledna 1989, sp. zn. 3 Cz 4/89 R47/1991.

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

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

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

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

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1274/2003.

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

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. prosince 2004, sp. zn. 22 Cdo 2131/2004.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. března 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. listopadu 2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006.

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. února 2008, sp. zn. 22 Cdo 2989/2006 (C 6031).

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. dubna 2008, sp. zn. 22 Cdo 1280/2007.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. ledna 2011, sp. zn. 22 Cdo 2480/ 2000 (C 34).

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 12. června 2001, sp. zn. 5 A 31/99.

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. června 1995, sp. zn. 33 Ca 24/95.

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 4. prosince 1990, sp. zn. 6 Co 1358/90 (Rc 37/1992).

### ***Použité právní předpisy***

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch)

knihovní zákon č. 96/1871 ř. z.

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

Zákon č. 141/1952 Sb., občanský zákoník

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

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 51/1964 Sb., o drahách

Zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích

Zákon č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii

Zákon č. 61/1977 Sb., o lesích

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

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

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

Zákon č. 164/ 2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)

Zákon č. 254/ 2001 Sb., o vodách

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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

### ***Zahraniční právní předpisy***

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

Lichtenštejnský zákon o věcných právech

ZGB – Zivilgesetzbuch

## Seznam zkratek

### Právní předpisy:

<b>ABGB</b>	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (všeobecný občanský zákoník)
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)
<b>ZGB</b>	Zivilgesetzbuch (švýcarský občanský zákoník)
<b>OZO</b>	Obecný zákoník občanský
<b>OZ 1950</b>	Občanský zákoník č. 141/1950
<b>ObčZ 1964</b>	Občanský zákoník č. 40/1964
<b>OZ</b>	Občanský zákoník č. 89/2012
<b>Listina</b>	Usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky

### Další zkratky:

<b>ř.z.</b>	říšský zákoník
<b>Sb.</b>	Sbírka zákonů
<b>sp. zn.</b>	spisová značka
<b>Vážný</b>	Sbírka rozhodnutí Nejvyššího soudu (do roku 1939)

## **Název diplomové práce v anglickém jazyce**

Easements

## Abstrakt

Tato práce se zabývá institutem věcných břemen. Cílem této diplomové práce je komplexně analyzovat institut věcných břemen podle účinné úpravy dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Do práce je zakomponována bohatá judikatura, která se k tématu váže. V této práci jsou také rozebrány možné problémy, se kterými se můžeme v praxi setkat.

Diplomová práce skládá z úvodní kapitoly, šesti hlavních kapitol a závěrečné kapitoly. Úvodní kapitola pojednává o institutu věcných břemen, aktuálnosti tohoto tématu, jeho roli ve společenských vztazích a vytyčuje cíl mé práce.

První kapitola pojednává o teoretickém vymezení věcných břemen, které patří mezi absolutní majetková práva, věcná práva k věci cizí. V druhé kapitole se autorka zaměřila na historický vývoj věcných břemen. Tato kapitola nejprve popisuje vznik a význam služebností za dob římského práva. Následuje úprava služebností a reálných břemen v obecném zákoníku občanském z roku 1811.

Třetí kapitola této práce je věnována úpravě věcných břemen podle tzv. středního občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. Tento zákoník byl z pohledu věcných břemen velmi významným, neboť zavedl pojem věcná břemena.

Ve čtvrté kapitole autorka nastiňuje vývoj institutu v občanském zákoníku č. 1964/40 Sb. Tento zákoník obsahoval pouze dvě stručná ustanovení, jelikož na věcná břemena bylo nahlíženo jako na přežitek minulosti se stále klesajícím významem.

Stěžejní část mé práce představuje pátá kapitola, jež nese název věcná břemena v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. Samotná kapitola se dělí na dvě hlavní podkapitoly – služebnosti a reálná břemena. Tyto podkapitoly jsou dále členěny do více částí. V podkapitole služebnosti je rozebrána vlastníkova služebnost, dále rozsah, obsah a ochrana služebností, nabytí služebnosti a její vznik, právní poměry ze služebnosti, konkurence služebností. Druhá podkapitola popisuje vykupitelnost reálného břemene, jeho zřízení, reálné břemeno spočívající v opakovaném plnění, povinnost vlastníka zatížené věci a zánik reálných břemen.

Poslední kapitola se soustředí na úpravu věcných břemen v německé právní úpravě.

Práce je zakončena závěrečným shrnutím, které pojednává o poznatcích, ke kterým autorka během psaní práce dospěla.

## **Abstract**

This thesis deals with easements. The main purpose of this thesis is to comprehensively analyse easements according to the effective legislation, the Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code. The thesis works with a wide range of judicial decisions, which are related to the topic. This thesis also describes some problems, which may occur in practice.

The thesis is divided into an introductory chapter, six main chapters and conclusion. The introductory chapter covers an introduction of the term easements, its actual importance and role in the society and specifies the goal of my thesis.

The first chapter is focused on the theoretical background of easements, which belongs to the absolute property rights, *iure in re alinea*.

The second chapter provides a historical excursion of easements. First, this chapter describes the origin and the importance of servitudes in Roman law. It is followed by the regulation according to the ABGB 1811.

The third chapter concentrates on the regulation of easements according to the Act No. 141/1950 Coll., the Civil Code. This Civil Code was vitally important for the term easements, which appeared in the civil code for the first time.

The fourth chapter mentions the development of the institute according to the Act. No 40/1964 Coll. This Civil Code contained a plain regulation of the institute, as easements were not considered to be so important.

The most essential part of this thesis is the fifth chapter, which is called easements regulated by the Act. No. 89/2012 Coll. The chapter itself is divided into two main subchapters – servitudes and real burdens. These subchapters are divided into several sections. The subchapter called servitudes deals with the owner's servitude, its extent, contest, prevention, origin, legal relations and competition of servitudes. The second subchapter aims to describe the redemption of real burdens, its establishment, real burden consisting of current performance, the duty of the owner of the encumbered thing and extinction of the real burdens.

The last chapter provides a short overview of the regulation in Germany.

There is a final conclusion at the end of this thesis, which summarises the findings which the author has discovered while studying this topic.

## **Klíčová slova**

Reálná břemena, služebnosti, věcná břemena.

## **Key words**

Real burdens, Servitudes, Easements.