

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

David Tománek

Služebnosti

Diplomová práce

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

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 30. 6. 2020

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

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 238 019 znaků včetně mezer.

V Praze dne 30. 6. 2020

.....
David Tománek

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval JUDr. et MUDr. Alexandrovi Thöndelovi, Ph. D., vedoucímu mé diplomové práce, za jeho trpělivost, cenné rady, připomínky a podněty. Dále bych rád poděkoval své rodině za veškerou pomoc a podporu v průběhu celého studia.

Obsah

Úvod	1
1 Charakteristika služebností a jejich druhy	3
1.1 Charakteristika služebností	3
1.2 Druhy služebností.....	3
2 Historický vývoj institutu služebností.....	5
2.1 Služebnosti v římském právu.....	5
2.1.1 Pojem služebnosti v římském právu.....	5
2.1.2 Rozdělení služebností v římském právu.....	6
2.1.3 Vznik a zánik služebností v římském právu	7
2.2 Služebnosti v OZO	8
2.2.1 Vymezení služebností v OZO	8
2.2.2 Dělení služebností v OZO	11
2.2.3 Vznik a zánik služebností v OZO	13
2.3 Služebnosti v OZ 1937	15
2.3.1 Koncepce OZ 1937.....	16
2.3.2 Dělení služebností v OZ 1937.....	17
2.3.3 Vznik a zánik služebností v OZ 1937	18
2.4 Věcná břemena v OZ 1950	19
2.4.1 Dělení věcných břemen v OZ 1950.....	20
2.4.2 Vznik a zánik věcných břemen v OZ 1950	21
2.5 Věcná břemena v OZ 1964	23
2.5.1 Právní úprava věcných břemen v OZ 1964 v letech 1983 až 1991.....	23
2.5.2 Právní úprava věcných břemen v OZ 1964 po roce 1991	24
2.5.3 Vznik věcných břemen v OZ 1964 po roce 1991	26
2.5.4 Zánik věcných břemen v OZ 1964 po roce 1991.....	28
3 Služebnosti v současném OZ.....	30
3.1 Věcná práva k věci cizí.....	30
3.2 Vymezení služebností.....	31
3.3 Vlastníková služebnost	32
3.4 Rozsah a obsah služebností.....	33
3.5 Způsoby ochrany služebností.....	34
3.6 Nabytí a vznik služebností.....	35
3.6.1 Nabytí služebnosti na základě smlouvy	35
3.6.2 Nabytí služebnosti pořízením pro případ smrti.....	36
3.6.3 Nabytí služebnosti vydržením.....	37
3.6.4 Nabytí služebnosti ze zákona.....	38
3.6.5 Nabytí služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	39
3.6.6 Nabytí lesní služebnosti.....	40
3.6.7 Zřízení služebnosti k věci zapsané ve veřejném seznamu.....	41
3.7 Právní poměry ze služebností	44
3.7.1 Náklady na služebnou věc	44
3.7.2 Míra služebnosti a změna v rozsahu služebné nebo panující věci.....	45
3.7.3 Nepřenositelnost a nepřevoditelnost služebnosti	46
3.7.4 Uživací práva k prostoru pod povrchem.....	47
3.7.5 Více služebností k téže věci.....	49
3.8 Některé pozemkové služebnosti.....	50
3.8.1 Služebnost inženýrské sítě.....	51
3.8.2 Opora cizí stavby.....	52

3.8.3	Služebnost okapu	53
3.8.4	Právo na svod dešťové vody	54
3.8.5	Právo na vodu	55
3.8.6	Služebnost rozlivu	57
3.8.7	Služebnost stezky	58
3.8.8	Služebnost průhonu	60
3.8.9	Služebnost cesty	61
3.8.10	Právo pastvy	63
3.9	Obvyklejší osobní služebnosti	65
3.9.1	Právo užívací	66
3.9.2	Poživací právo	67
3.9.3	Služebnost bytu	71
3.10	Zánik služebností	73
3.10.1	Zánik služebnosti dohodou	73
3.10.2	Zánik služebnosti uplynutím času nebo splněním podmínky	74
3.10.3	Zánik služebnosti při neposkynutí přiměřené jistoty	74
3.10.4	Zánik služebnosti vykoupením	74
3.10.5	Zánik služebnosti trvalou změnou služebné věci	75
3.10.6	Zánik služebnosti promlčením a bráněním výkonu služebnosti	75
3.10.7	Zánik služebnosti spojením vlastnictví panující a služebné věci	77
3.10.8	Zánik služebnosti smrtí nebo zánikem oprávněné osoby	77
3.10.9	Omezení nebo zrušení služebnosti pro hrubý nepoměr	78
3.10.10	Zánik služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci	79
4	Právní úprava služebností v Anglii a Walesu	80
4.1	Vymezení služebností	80
4.1.1	Existence služebného a panujícího pozemku	81
4.1.2	Rozdílnost vlastníků, nebo nájemců u služebného a panujícího pozemku	81
4.1.3	Poskytování výhody panujícímu pozemku	82
4.1.4	Soulad s právem	82
4.2	Některé služebnosti	83
4.2.1	Právo cesty	83
4.2.2	Právo na světlo	84
4.2.3	Právo na vodu	84
4.2.4	Právo na odvodnění	84
4.2.5	Právo na vzduch	85
4.2.6	Právo opory	85
4.2.7	Právo užívání zařízení	85
4.2.8	Právo skladování	85
4.2.9	Právo parkování	86
4.3	Právo výnosu	86
4.3.1	Obvyklá práva výnosu	87
4.4	Vznik služebností nebo práv výnosu	88
4.4.1	Vznik výslovným právním jednáním, nebo výhradou	88
4.4.2	Vznik konkludentním právním jednáním, nebo výhradou	88
4.4.3	Vznik vydržením	90
4.4.4	Zánik spojením vlastnictví panující a služebné věci	91
4.4.5	Vzdání se služebnosti nebo práva výnosu	91
4.4.6	Konkludentní opuštění služebnosti nebo práva výnosu	91
4.4.7	Podstatná změna okolností	92
	Závěr	93

Seznam zkratek	I
Seznam použitých zdrojů	III
Abstrakt	X
Abstract.....	XI

Úvod

Služebnosti jsou prastarým právním institutem, jehož kořeny sahají až do raných stádií římského práva. Jedná se o institut významný, což není dáno pouze jeho stářím, ale schopností sloužit potřebám moderní společnosti. Bez služebností, nebo obdobného institutu se společnost obejde pouze stěží. Přesvědčit se o tom mohli zákonodárci v době socialismu, kdy došlo ke vzniku věcných břemen, které zastupovaly roli služebností. Jejich výrazné omezení související s přijetím občanského zákoníku z roku 1964 vzbudilo odpor ze strany odborné veřejnosti, což si vyžádalo velkou novelu, která navrátila alespoň nejzákladnější ustanovení. I přes veškeré další novely však byla právní úprava věcných břemen spíše kusá a neodpovídala standardům západoevropských kodexů.

Občanský zákoník z roku 2012 nepřevzal institut věcných břemen tak, jak byl konstruován v občanských zákonících z roku 1950 a 1964. Věcná břemena jsou nově pouze pojmem nadřazeným služebnostem a reálným břemenům. Současná právní úprava vychází z koncepce Obecného zákoníku občanského a na něj navazujícího Vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937. Odklon od předchozích právních úprav a znovuzavedení institutu služebností po více než šedesáti letech však přináší otázky, na které bude autor práce hledat odpověď.

Cílem práce je popis a kritická analýza současné právní úpravy služebností, a to zejména s ohledem na její inspirační zdroje v podobě Obecného zákoníku občanského a Vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937. Na vybraných místech bude poukázáno na možné nedostatky současné právní úpravy, včetně výkladových způsobů jejich odstranění a návrhů *de lege ferenda*. V neposlední řadě bude provedena dílčí komparace právní úpravy služebností v České republice s právní úpravou v Anglii a Walesu. K dosažení tohoto cíle bude užito metody deskriptivní, analytické a komparativní.

První kapitola se věnuje obecné charakteristice služebností a jejich druhům. Budou zde vymezeny podstatné znaky služebností a jejich teoretické rozdělení podle různorodých kritérií.

Pro pochopení a analýzu současné právní úpravy služebností je nezbytná znalost historických kořenů, druhá kapitola proto pojednává o historickém vývoji institutu služebností. V prvé řadě se bude autor věnovat povaze služebností v římském právu, neboť to položilo základy, ze kterých vychází nejen česká právní úprava. Dále bude věnována pozornost Obecnému zákoníku občanskému, jenž byl prvním předpisem, který na našem území komplexně upravoval služebnosti. Opomenut nezůstane ani Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937, který měl za první republiky nahradit Obecný zákoník občanský. Pojednáno bude o věcných břemenech v

občanských zákonících z let 1950 a 1964, ve kterých došlo k opuštění služebností jakožto samostatného právního institutu.

Těžištěm práce je třetí kapitola, ve které se autor zaměří na právní úpravu služebností v současném občanském zákoníku. Bude zde podán ucelený výklad vztahující se ke služebnostem podle současné právní úpravy, přičemž dojde k analýze výkladově nejasných a problematických ustanovení. Autor bude hledat odpověď zejména na následující otázky: Jakým způsobem může vzniknout vlastníková služebnost? Může být zřízena také k pozemkům určeným k plnění funkce lesa? Kdo je povinen zajistit údržbu a opravu služebné věci? Jaký druh služebností k prostoru pod povrchem je možné zřídit jako zcizitelný a dědičný? Vztahuje se ustanovení o konkurenci služebností i na služebnosti vzniklé jinak než na základě právního jednání? Co je předmětem služebnosti v případě práva na vodu spočívajícího v oprávnění čerpat vodu ze studny? Je studna součástí pozemku, nebo samostatná věc? Zahrnuje služebnost stezky právo jízdy na kole? Jaký je následek promlčení služebnosti?

Čtvrtá kapitola se bude zabývat pojetím služebností v Anglii a Walesu. Ačkoliv by se mohlo zdát, že je právní úprava služebností v anglickém právu naprosto odlišná od té české, není tomu tak, neboť obě úpravy vycházejí z římského práva. V této kapitole bude poukázáno na některé společné a odlišné znaky služebností v obou právních řádech.

1 Charakteristika služebností a jejich druhy

1.1 Charakteristika služebností

Služebnosti jsou významným právním institutem, jehož historie sahá až do samotných počátků starověkého Říma. Služebnost lze obecně charakterizovat jako věcné právo k věci cizí, které má absolutní povahu a jehož obsahem jsou ta práva, která nenáleží vlastníku služebné věci, ale naopak osobě ze služebnosti oprávněné.¹

Povinnost vlastníka služebné věci musí spočívat pouze v pasivitě, aby se něčeho zdržel (co by jinak mohl konat), nebo něco strpěl (co by vlastník jinak mohl zakázat). Jde o projev zásady formulované již v římském právu *servitus in faciendo consistere nequit*, tedy že služebnost nespočívá v konání.² Pasivita je pro služebnosti charakteristická, odlišuje je totiž od reálných břemen, která naopak vyžadují konání (*dare* nebo *facere*).

1.2 Druhy služebností

Služebnosti je možné rozdělit hned do několika kategorií. Tradiční je rozdělení na služebnosti pozemkové (*servitutes reales*) a osobní (*servitutes personales*). Smyslem tohoto rozdělení je zejména určení oprávněné osoby. U pozemkových služebností je osoba oprávněná ze služebnosti určena vždy vlastnictvím pozemku označovaného jako panující pozemek. Změna vlastníka panujícího pozemku nemá vliv trvání služebnosti, neboť se nový vlastník stává sukcesorem původního oprávněného.³ Tento druh služebností není možné samostatně převádět, neboť na věci lpí. Vývojově jsou pozemkové služebnosti starší než služebnosti osobní. Typicky upravují sousedské poměry, nejsou co do trvání časově omezeny, ale na rozdíl od osobních služebností mají velmi omezený obsah.⁴ Jejich účelem je prospěšnější nebo pohodlnější užívání panujícího pozemku.

U osobních služebností je oprávněný subjekt zcela konkrétně určen, služebnost tak uspokojuje jeho zájmy. V důsledku výše uvedeného není možné osobní služebnosti převádět na jiné osoby. Oproti služebnostem pozemkovým je doba jejich trvání zásadně omezena na dobu

¹ THÖNDEL, Alexandr. Služebnosti: Vybrané aspekty starého právního institutu. *Právník*. 2014, 153(10), 921.

² D. 8. 1. 15. 1.

³ BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Linde, 2009, s.18. ISBN 978-80-7201-761-4.

⁴ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 817.

existence oprávněného, na druhou stranu zatěžují povinného intenzivněji než služebnosti pozemkové.

Jiné rozdělení bere na zřetel skutečnost, zda byla služebnost zřízena za úplatu, či bezúplatně. Služebnosti úplatné jsou ty, za které byla sjednána úplata. V opačném případě se jedná o služebnosti bezúplatné.

Služebnosti lze dělit dle jejich obsahu podle kritéria, zda je vlastník služebné věci povinen něčeho se zdržet, nebo trpět.⁵ Je-li obsahem služebnosti povinnost vlastníka zatížené věci zdržet se, nemůže se vlastník chovat způsobem, který by mu jinak (v případě, že by věc nebyla zatížena) náležel z důvodu vlastnického oprávnění. Oprávněná osoba má naproti tomu prospěch z nečinnosti vlastníka služebné věci. Tento druh služebnost bývá označován jako *servitutes negativae*.

V případě, kdy je obsahem služebnosti právo trpět, musí vlastník strpět určité chování oprávněné osoby, ačkoliv by se jinak proti němu mohl bránit. Oprávněný má naopak právo užívat věc ve stanoveném rozsahu. Jedná se proto o *servitutes affirmativae*.⁶

Následující dělení rozlišuje, zda je služebnost zjevná (*servitutes apparentes*) či skrytá. Služebnost zjevná musí být ze stavu služebné věci při obvyklé opatrnosti patrná, jinak jde o služebnost skrytou. Je-li obsahem služebnosti povinnost vlastníka zatížené věci zdržet se, jedná se vždy o služebnost skrytou.⁷

Služebnosti mohou být stálé (*servitutes continuae*), nebo nestálé (*servitutes discontinuae*). Stálé služebnosti vyžadují nepřetržitě trvající stav (např. právo vodovodu). Pokud se výkon služebností skládá z jednotlivých úkonů oprávněné osoby (např. právo čerpat vodu), jedná se o služebnosti nestálé.

⁵ BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Linde, 2009, s.18. ISBN 978-80-7201-761-4.

⁶ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 7. vydání. Bratislava, 1929, s. 258.

⁷ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 817.

2 Historický vývoj institutu služebností

Ačkoliv byly služebnosti známy již v počátcích římského státu, jejich pojetí se v průběhu času měnilo. Autor práce se v této kapitole zaměří nejdříve na úpravu služebností v římském právu. Následovat bude právní úprava v dosud na našem území nejdéle platném občanskoprávním kodexu, Obecném zákoníku občanském. Dále bude podán výklad o Vládním návrhu občanského zákoníku z roku 1937, který značnou měrou ovlivnil občanský zákoník současný. V závěru kapitoly bude věnována pozornost občanským zákoníkům z let 1950 a 1964.

2.1 Služebnosti v římském právu

2.1.1 Pojem služebností v římském právu

Římské právo řadilo služebnosti do zvláštní skupiny práv, která vykazovala společné charakteristické rysy, a pro které se od doby glosátorů začalo užívat označení věcná práva k věci cizí.⁸ Obsah samotného pojmu se v římském právu měnil. V nejstarších dobách byly za služebnosti označovány pouze služebnosti pozemkové (*servitutes praediorum*). Jejich obsah byl výrazně omezen, neboť mezi služebnosti byl řazen jen určitý počet práv. Teprve postupem času byla i osobnímu užívání cizí věci přiznána povaha služebnosti, to vedlo ke vzniku osobních služebností. Služebnosti pozemkové i osobní vykazovaly některé společné rysy. Důsledně byl odlišován oprávněný od vlastníka služebné věci. Byla proto formulována zásada *nemini res sua servit* – nikomu nemůže sloužit vlastní věc. Dalším společným rysem pozemkových i osobních služebností byla zásada *servitus in faciendo nequit* – služebnost nespočívá v konání. Vlastníkovi zásadně nemohla být uložena povinnost ke konání.⁹ Z této zásady znalo římské právo přinejmenším jednu výjimku. Právo na opření stavby o stavbu sousední mohlo být zřízeno jako *servitus tigni immittendi*, které nezakládalo povinnost vlastníka služebného pozemku udržovat opěrnou zeď v náležitém dobrém stavu, nebo jako *servitus oneris ferendi*, které tuto pozitivní povinnost ukládalo.¹⁰ Z výše uvedeného vyplývá, že reálná břemena římské právo neznalo. K jejich vzniku došlo teprve v průběhu středověku.

⁸ SKŘEJPEK, Michal, Petr BĚLOVSKÝ, Jan ŠEJDL a David FALADA. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017, s. 209. ISBN 978-80-87284-65-0.

⁹ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 191. ISBN 80-717-9031-1.

¹⁰ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 7. vydání. Bratislava, 1929, s. 260.

2.1.2 Rozdělení služebností v římském právu

Římské právo rozeznávalo služebnosti pozemkové a osobní. Pozemkové služebnosti dávaly vlastníkovému panujícímu pozemku právo užívat v omezené míře sousední, tzv. pozemek služebný. Sousedství pozemků nemuselo být přímé, neboť v případě služebnosti cesty nemusel panující pozemek bezprostředně sousedit s pozemkem služebným. Překážku nepředstavovalo ani sousedství s veřejným statkem v podobě veřejné cesty či veřejné řeky. V rámci zásady *fundus fundo servit* musel pozemek sloužit pozemku.¹¹ Obsahem služebnosti mohlo být jen to, co přinášelo trvalý prospěch panujícímu pozemku.

Služebnosti byly chápány jako nedílná práva, a to jak na straně pozemku panujícího, tak na straně pozemku služebného. V případě spoluvlastnictví mohla vzniknout služebnost pouze všem spoluvlastníkům. Pokud došlo k reálnému rozdělení panující věci, byli ze služebnosti oprávněni všichni vlastníci nově vzniklých reálných dílů, a to solidárně. Služebnosti pozemkové se dále dělily na služebnosti polní (*servitutes praediorum rusticorum*) a domovní (*servitutes praediorum urbanorum*). Mezi polní služebnosti se řadilo zejména právo stezky (*iter*), průhonu dobytka (*actus*), právo cesty (*via*) či právo vodovodu (*servitus aquaeductus*).

Novějším druhem služebnosti byly služebnosti domovní. K těmto služebnostem patřilo zejména právo opírat svou stavbu o stavbu sousední, právo prorazit okno v cizí zdi za účelem přístupu světla (*luminis immitendi*), právo vyplývající z povinnosti vlastníka služebného pozemku nestavět nad určitou výši (*altius non tollendi*), právo odvádět odpadní vody na sousední pozemek nebo přes něj (*cloacae immitendae*), či právo na svod dešťové vody na služebný pozemek (*aquae immitendae*).¹²

Osobní služebnosti byly vázány na osobu oprávněného a v zásadě zanikaly nejpozději jeho smrtí, nebo zánikem. Jednou z nejstarších osobních služebností bylo právo poživací (*usufructus*). Podstatou tohoto práva bylo právo poživatele na užívání cizí věci (*uti*) a braní plodů (*frui*) způsobem, který nevedl ke změně podstaty služebné věci. Poživatel – usufruktuář se stal výhradním detentorem služebné věci a měl nárok jak na plody přirozené (vše, co poskytuje věc ze své přirozené podstaty), tak plody právní (vše, co poskytuje věc z právní podstaty).¹³

¹¹ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 193. ISBN 80-717-9031-1.

¹² SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011, s. 130. ISBN 978-80-7380-334-6.

¹³ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 7. vydání. Bratislava, 1929, s. 261.

Přirozené plody nabýval do vlastnictví originárně, na rozdíl od vlastníka však teprve sklizní (percepce). Usufruktuář byl povinen užívat a požívat věc jako řádný hospodář. Rozsah jeho oprávnění byl natolik široký, že vlastníkově služebné věci zbývalo pouze holé vlastnictví.¹⁴ Usufruktuář sice nemohl převést usufruktus na jiného, byl ale oprávněn přenechat výkon tohoto práva jinému, a to ať již za úplatu, či bezúplatně.

Druhou významnou osobní služebností bylo právo užívací (*usus*). Uživatel – *usuarius* měl právo věc osobně užívat, na rozdíl od usufruktuáře však nemohl výkon tohoto práva přenechat jinému. Pokud byla předmětem užívacího práva věc plodonosná, měl uživatel zpravidla právo na plody pro své potřeby a potřeby své domácnosti, nesměl však tyto plody využívat k hospodářským účelům.¹⁵ V průběhu času docházelo k rozšiřování oprávnění uživatele a přibližování užívacího práva k právu požívacímu.

Mezi osobní služebností patřilo také právo na bezplatné bydlení v bytě nebo domě (*habitatio*). Rozsah tohoto práva byl sporný, neboť část právníků ho považovala za *usus* a druhá část za usufruktus. Za Justiniána bylo stanoveno, že oprávněný má též právo byt pronajmout.¹⁶ Z tohoto důvodu bylo na *habitatio* nahlíženo spíše jako na právo požívací.

Právo užívat služeb otroka či zvířete bylo označováno jako *operae*. Na rozdíl od ostatních osobních služebností přecházelo na dědice, nezanikalo tak smrtí oprávněného. Jak *habitatio*, tak *operae* bylo možné zřídit pouze odkazem.

2.1.3 Vznik a zánik služebností v římském právu

Služebnosti vznikaly zejména na základě právního jednání, soudním výrokem a vydržením. Právní jednání mohlo být jak mezi živými, tak pro případ smrti. Soudním výrokem bylo možné při rozdělení společné věci přiřknout vlastnictví jednomu z bývalých spoluvlastníků za současného zřízení služebnosti ve prospěch jiného bývalého spoluvlastníka. Služebnost mohla také vzniknout vydržením za předpokladu, že docházelo k faktickému výkonu práva po

¹⁴ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 7. vydání. Bratislava, 1929, s. 262.

¹⁵ SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského: Právo majetkové*. Díl II. Praha, 1935, s. 254.

¹⁶ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 7. vydání. Bratislava, 1929, s. 264.

stanovenou dobu deseti (mezi přítomnými), případně dvaceti (mezi nepřítomnými) let.¹⁷ Řádný důvod ani dobrá víra se nevyžadovaly.¹⁸

K zániku služebnosti mohlo dojít na základě objektivní skutečnost, nezávisle na vůli stran. Takovou skutečností byl zánik služebné věci, případně její trvalá změna, která neumožňovala výkon služebnosti, např. vyschnutí studny. Splynutím, čili konfuzí, došlo k zániku služebnosti v případě spojení vlastnictví panujícího a služebného pozemku v jedné osobě. Osobní služebnosti zásadně zanikaly smrtí či zánikem oprávněného. Pozemkové a osobní služebnosti *usus* a *usufruktus* zanikaly také nevykonáváním po dobu deseti, případně dvaceti let. *Habitatio* a *operae* nevykonáváním zaniknout nemohly. V případě domovních služebností mohlo dojít k tzv. vydržení svobody. Služebný pozemek musel být uveden do stavu, který byl v rozporu s možností výkonu služebnosti, a v tomto stavu musel setrvat alespoň dva roky.¹⁹

2.2 Služebnosti v OZO

Historicky prvním právním předpisem, který uceleně upravoval služebnosti, byl Obecný zákoník občanský vydaný r. 1811 s účinností od následujícího roku.²⁰ Systematicky byly služebnosti zařazeny do Dílu druhého: O právu k věcem, Hlavy sedmé: O služebnostech (§ 472-530).

2.2.1 Vymezení služebností v OZO

Obecný zákoník občanský vymezoval služebnost v ustanovení § 472: „*Právem služebnosti se vlastník zavazuje, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ke své věci něco trpěl, nebo opomíjel. Je to věcné právo, proti každému držiteli služebné věci účinné právo.*“ Takto široké vymezení bylo kritizováno, neboť zahrnovalo i jiná věcná práva k věci cizí, včetně práva stavby a

¹⁷ DAJCZAK, Wojciech, Tomasz GIARO, Petr DOSTALÍK a kol. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013, s. 227. ISBN 978-80-87382-41-7.

¹⁸ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 199. ISBN 80-717-9031-1.

¹⁹ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 200. ISBN 80-717-9031-1.

²⁰ BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Linde, 2009, s.19. ISBN 978-80-7201-761-4.

zástavního práva. Dle komentáře k OZO bylo možné vymezit obsah práva služebnosti teprve srovnáním ustanovení § 472 OZO s jinými ustanoveními občanského zákoníku.²¹

Služebnost musela být založena soukromoprávním titulem. V případě veřejnoprávního titulu se jednalo pouze o veřejnoprávní omezení vlastnického práva, nikoliv o služebnost. Na rozdíl od zástavního práva nevznikalo u služebnosti právo na cenu věci, ale právo na její užívání. Služebnost byla ve vztahu k služebné věci užívacím právem přímým, neboť toto právo nebylo vlastníkem nikterak zprostředkováno. Vlastník služebné věci byl zásadně povinen něco strpět (*patiendum*) nebo nekonat (*non faciendum*). Naproti tomu u reálných břemen byl zavázán k pozitivnímu plnění. Nebylo však vyloučeno, aby v případě služebností k negativní povinnosti přistoupila ještě obligační povinnost k pozitivnímu plnění.²²

Předmětem služebnosti byla cizí věc, ať již hmotná či nehmotná, movitá či nemovitá. Ačkoliv to nebylo v tehdejší občanském zákoníku explicitně vyjádřeno, vycházela úprava služebností ze zásady *nemini res sua servit*. V ustanovení § 526 OZO bylo stanoveno, že pozemková služebnost zaniká bez dalšího, spojí-li se vlastnictví pozemku panujícího a služebného v jedné osobě. Pokud následně došlo ke zcizení takového pozemku, služebnost nezanikla, nebyla-li vymazána z veřejných knih. Tento druh služebnosti byl označován za „vlastníkovu služebnost“ nebo také za „knihovní služebnost“. Vlastníkovu služebnost nebylo možné zřídit pro případ budoucího zcizení. Toto omezení bylo možné obejít zcizením pozemku nastrčené osobě, zřízením služebnosti a následnému opětovnému nabytí pozemku.²³

Náklady na udržování služebné věci nesl zpravidla oprávněný. Pokud služebnou věc používal i povinný, musel poměrně přispívat na její údržbu. Dle ustanovení § 483 OZO se mohl vlastník této povinnosti zbavit jen postoupením věci oprávněnému, byť třeba i bez jeho souhlasu. Toto ustanovení působilo výkladové problémy, neboť stanovený následek nepřispívání na údržbu se jevil jako zbytečně tvrdý. Výkladem tak bylo dovozeno, že u trvalých zařízení služebnostních (např. cesta, studna, vodovod) postačovalo, pokud se vlastník zdržel spoluužívání. Pouze v případě věcí, které primárně sloužily vlastníkovu (např. zeď, která nesla

²¹ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 812.

²² HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 812.

²³ MAYR, Robert, FIŠER, Method a Alois CHYTIL, ed. *Soustava občanského práva*. Kniha druhá. Brno: Barvič & Novotný, 1924, s. 147.

tíhu sousedního stavení), přicházelo v úvahu přenechání věci osobě oprávněné, případně opuštění věci (derelikce).²⁴ Tento následek se jevil jako nepřiměřeně tvrdý zejména v souvislosti se zásadou *superficies solo cedit*, kdy ve výše uvedeném příkladě bylo nutné přenechat či opustit pozemek, na kterém zeď stála.

Výkon služebností byl v OZO upraven jak ze stránky kvalitativní (způsob výkonu), tak se stránky kvantitativní (míra výkonu). Oprávněný mohl v zásadě vykonávat své právo, jak se mu zlíbilo. Výkon práva však nebyl absolutně neomezený, neboť platil obecný zákaz zneužití práva. Projevem toho zákazu bylo ustanovení, dle kterého služebnosti nesměly být rozšiřovány. Pokud došlo po vzniku služebnosti ke zvýšení potřeby u panujícího pozemku, nemělo to za následek zvýšení míry služebnosti. Nebylo tak možné jednostranně měnit existující služebnost, např. byla-li zřízena služebnost cesty, nebylo možné ji změnit na služebnost obracení pluhu.²⁵

Právo služebností muselo být vykonáváno šetrně. Z toho byla dovozována povinnost oprávněného udržovat potřebná zařízení v dobrém stavu. Služebnost musela zatěžovat služebnou věc pokud možno co nejméně, v případě pochybností byla rozhodující míra pro služebnou věc příznivější.

Služebnost nebylo možné od služebné věci svémocně oddělit a převést na jinou věc nebo osobu. Ani vlastník služebné věci, ani oprávněný nemohli služebnost jednostranným aktem měnit (např. u služebnosti cesty nebylo možné cestu jednostranně přeložit). Služebnost také nebylo možné zcizit. Bylo však možné dohodou mezi vlastníkem služebného pozemku a vlastníkem panujícího pozemku přenést služebnost na jiný panující pozemek, pokud to nevyklučovala povaha dané služebnosti a pokud by se tím nezvýšila zátěž služebného pozemku.²⁶

Poživací právo bylo možné převést na jiného, nicméně bylo sporné, zda je možný převod práva samotného, nebo pouze jeho výkon. Nesporně však došlo k zániku práva v případě skutečnosti zakládající jeho zánik u osoby původního poživatele (typicky jeho smrti).

Zodpovězení otázky, zda bylo možné služebnosti dělit, záleželo zejména na druhu služebnosti. U osobních služebností bylo právo požívání dělitelné, jedna služebnost mohla být

²⁴ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 847.

²⁵ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 848.

²⁶ KRČMÁŘ, Jan, ANDRES, Bedřich, ed. *Právo občanské: práva věcná*. Díl II. III. vydání. Knihovna sborníku věd právních a státních, 1946, s. 245.

rozdělena ve prospěch několika osob. K zániku mohlo dojít smrtí jedné z osob, případně mohl uprázdněný podíl přirůst ostatním oprávněným.

Pozemkové služebnosti dělitelné nebyly. Z toho vyplývá, že rozdělení panujícího nebo služebného pozemku nemělo zásadně vliv na trvání služebnosti. Pozemkové služebnosti nemohly vzniknout k ideálnímu dílu pozemku panujícího či služebného, proto nebylo možné zřídit služebnost ve prospěch jednoho ze spoluvlastníků. Zásada nedělitelnosti pozemkových služebností ovšem neznamenalala, že by nebylo možné zřídit služebnost k prostorově vymezené části pozemku panujícího či služebného.²⁷ Obecný zákoník občanský na rozdíl od římského práva nevyklučoval zřízení služebnosti za situace, kdy jeden z pozemků byl ve spoluvlastnictví a druhý pozemek byl ve výlučném vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků prvního pozemku.

2.2.2 Dělení služebností v OZO

V OZO se stejně jako v římském právu dělily služebnosti na pozemkové a osobní. Pozemkové služebnosti byly vymezeny pozitivně; spojilo-li se právo služebnosti s vlastnictvím pozemku, aby se ho mohlo prospěšněji nebo pohodlněji využívat, vznikla tak pozemková služebnost. Oprávněná osoba byla v takovém případě určena vlastnictvím panující věci. Pozemkové služebnosti zpravidla upravovaly sousedské poměry, nebylo však vyžadováno bezprostřední sousedství pozemků.²⁸ Osobní služebnosti byly vymezeny negativně, jako všechny služebnosti, které nebyly služebnostmi pozemkovými. Oprávněná osoba byla určena, na rozdíl od pozemkových služebností, individuálně. Oproti pozemkovým služebnostem bylo hlavním účelem zpravidla zaopatření oprávněné osoby. Co do trvání byly omezeny na dobu existence oprávněného, ale poskytovaly široký rozsah užívání.

Rozlišovány byly také služebnosti nepravidelné a zdánlivé. Nepravidelné služebnosti měly obsah pozemkové služebnosti, ale osoba oprávněná byla určena individuálně. Možný byl ovšem i opačný případ, kdy osobní služebnost byla zřízena jako služebnost pozemková.²⁹ V případě pochybností o povaze služebnosti se mělo za to, že jde o služebnost pravidelnou. Tato domněnka se uplatila pouze v případě, kdy bylo jisté, že ke vzniku služebnosti došlo, ale nebylo zřejmé, zda

²⁷ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 854.

²⁸ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 817.

²⁹ THÖNDEL, Alexandr. Služebnosti: Vybrané aspekty starého právního institutu. *Právník*. 2014, 153(10), s. 929.

vznikla služebnost pozemková či osobní.³⁰ Za zdánlivou služebnost bylo označováno odvolatelné právo, jehož obsahem bylo to, co bývá obsahem služebnosti.

Obecný zákoník občanský obsahoval demonstrativní výčet pozemkových služebností, které byly děleny podle římského vzoru na služebnosti polní a domovní. Za služebnosti polní byly považovány ty služebnosti, které se zpravidla zřizovaly ve prospěch polních pozemků. Za služebnosti domovní se považovaly ty služebnosti, které se zřizovaly ve prospěch jiných než polních pozemků. Mezi obvyklé domovní jistivé (affirmativní) služebnosti patřilo právo opřít stavbu o stavbu cizí, právo zapustit do cizí zdi trám či krokev, právo zřídít okno v cizí zdi, právo postavit střechu či arkýř s přesahem do prostoru nad pozemkem souseda, právo na odvod kouře susedovým komínem, právo vést okap na cizí pozemek a právo vylévat či svádět tekutiny na susední pozemek.

K obvyklým domovním záporným (negativním) služebnostem patřila povinnost nezvyšovat dům, povinnost nesnižovat dům, neodnímat panujícímu stavení světlo a vzduch, neodnímat výhled, a neodvádět okap svého domu z pozemku souseda (neboť mu voda z něj může být užitečná k zalévání zahrady nebo plnění nádrže anebo jiným způsobem). Služebnost ukládající povinnost nezvyšovat dům byla známa již za dob Říma jako *servitus altius non tollendi* a její účelem bylo zachování volného susedního vzduchového prostoru. Méně častý byl opačný případ, kdy bylo zakázáno snižování stavby. Na takovém zákazu mohl mít zájem např. prodejce, který chtěl, aby jeho provozovna byla trvale ve stínu susedního stavení, jelikož v zatemnělé místnosti bylo možné lépe prodat vadné zboží.³¹

Mezi polní služebnosti patřilo zejména právo stezky, průhonu dobytka, vozové cesty, právo čerpání vody, napájení dobytka, právo odvádět či přivádět vodu, právo hlídat a pást dobytek, právo kácet dříví, sbírat chrástí a suché větve, právo sbírat žaludy, hrabat listí, právo honitby, lovení ryb, chytání ptáků, těžby kamení, těžby písku, nebo pálení vápna.

Právo stezky zahrnovalo právo chůze po stezce, nechat se po ní nosit lidmi, nebo nechat k sobě přicházet jiné lidi. S touto služebností naopak nebylo spojeno právo jízdy na koni nebo nechat se dát nést zvířaty. Vyloučena byla jízda na kole, to bylo možné pouze vést. Právo průhonu dobytka zahrnovalo právo jízdy trakařem. S vozovou cestou bylo spojeno právo jet

³⁰ KRČMÁŘ, Jan, ANDRES, Bedřich, ed. *Právo občanské: práva věcná*. Díl II. III. vydání. Knihovna sborníku věd právních a státních, 1946, s. 265.

³¹ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 823.

jedním či více potahy. V případě, že by se cestné služebnosti staly nepoužitelnými v důsledku povodní nebo jiné náhody, musel povinný dočasně vymezit novou plochu vhodnou k výkonu služebnosti.

Osobní služebnosti znal OZO pouze tři. Taxativní výčet zahrnoval právo užívání, požívání a bydlení. Nebyl však vyloučen vznik nepravidelných služebností, kdy jinak pozemková služebnost byla zřízena jako služebnost osobní.³²

2.2.3 Vznik a zánik služebností v OZO

Služebnosti v OZO vznikaly na základě smlouvy, posledního porřízení, výrokem soudu učiněném při rozdělení společných pozemků, nebo vydržením. Převzata byla doktrína o titulu a modu *acquirendi*. Služebnosti se dle právních titulů, na základě kterých vznikaly, dělily na dobrovolné, soudcovské a zákonné. Dobrovolné služebnosti (*servitus voluntaria*) vznikaly na základě smlouvy o zřízení práva služebnosti, nebo na základě odkazu zřízeného zůstavitelem v závěti či kodicilu.

Smlouva o zřízení služebnosti představovala společnou vůli stran směřující ke vzniku služebnosti. Jako titul nepostačovala každá smlouva, muselo jít o smlouvu věcnou, kauzální, platnou a účinnou. Odkazovník nenabýval služebnost, ale pouze nárok na její zřízení. Zřizovatelem služebnosti proto nebyl zůstavitel, ale osoba obtížená odkazem.

Mezi nucené služebnosti (*servitus necessaria*) patřily soudcovské a zákonné služebnosti. Soudcovská služebnost vznikala na základě právního výroku vydaného při rozdělení společných pozemků, v tomto výroku bylo možné zřídit služebnost pro jednotlivé díly bývalých spoluvlastníků. Do této kategorie byl řazen také výrok správního úřadu v případě vyvlastnění. V případě zákonné služebnosti vyplýval titul i modus ze zákona. Ke vzniku služebnosti docházelo také vydržením. Zákon hovořil o vzniku služebnosti na základě promlčení, nicméně vydržení bylo jedním z druhů promlčení.³³ U lesních služebností bylo císařským patentem z roku 1853 vydržení vyloučeno, jednalo se zejména o právo braní dříví a jiných produktů z cizího lesa

³² MAYR, Robert, FIŠER, Method a Alois CHYTIL, ed. *Soustava občanského práva*. Kniha druhá. Brno: Barvič & Novotný, 1924, s. 155.

³³ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 823.

a o veškeré polní služebnosti, u nichž měl být služebnou věcí les nebo půda určená k lesnímu hospodaření.³⁴

Způsob nabytí služebností byl upraven různě s ohledem druh věci. V případě nemovitých věcí evidovaných ve veřejných knihách byl vyžadován vklad práva služebnosti (intabulace), případně záznam (praenotace). Nebylo možné zřídit služebnost na zapsané nemovitosti bez knihovního zápisu. Pokud šlo o nemovité věci neevidované ve veřejných knihách, bylo vyžadováno uložení listiny o zřízení služebnosti na příslušném soudě. V případě movitých neevidovaných věcí bylo vyžadováno odevzdání věci.

Veřejnými knihami byly knihy pozemkové, železniční a horní.³⁵ Pozemkové knihy se dle ustanovení § 2 knihovního zákona skládaly z hlavní knihy a z knihy listin, přičemž hlavní kniha byla tvořena knihovními vložkami, do kterých se zapisovala knihovní tělesa a věcná práva k nim se vztahující. Každá knihovní vložka byla složena ze tří listů, které se označovaly podle písmen A, B, C. Služebnosti se zapisovaly do listu závad, který byl označován písmenem C.

Služebnosti zanikaly jak na základě obecných ustanovení upravujících zánik práv a závazků, tak na základě zvláštních ustanovení upravujících zánik služebností. Mezi obecný způsob zániku práv a závazků patřilo zřeknutí. Zřeknutí se bylo jednostranným právním jednáním, které mohlo být učiněno výslovně nebo konkludentně, a to jak mezi živými, tak pro případ smrti. Z výše uvedeného je patrné, že ke zřeknutí se nebyla vyžadována smlouva, neboť jak uvádí komentář k OZO „*Vždyť jde o právo absolutní, kde by tedy stranou, která zřeknutí se přijímá, muselo býti veškerenstvo.*“³⁶

Právo služebnosti, stejně jako ostatní majetková práva, zanikalo promlčením. Služebnost byla promlčena, pokud nebyla vykonávána po dobu delší než třicet let, v případě právnické osoby po dobu delší než čtyřicet let. V případě služebnosti, která mohla být vykonávána jen zřídka, bylo k promlčení třeba, aby během třiceti, resp. čtyřiceti let ze tří příležitostí k vykonání práva nebyla využita ani jedna. Pokud se zavázaná strana výkonu služebnosti vzepřela a

³⁴ KRČMÁŘ, Jan, ANDRES, Bedřich, ed. *Právo občanské: práva věcná*. Díl II. III. vydání. Knihovna sborníku věd právních a státních, 1946, s. 267.

³⁵ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 511.

³⁶ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 916.

oprávněný během tří let po sobě jdoucích nedosáhl obnovy stavu umožňující výkon jeho práva, došlo k vydržení svobody (*usucapio libertatis*).³⁷

Dle zvláštních ustanovení zanikaly služebnosti zásadně spolu se zánikem věci. V případě věcí movitých docházelo k zániku služebnosti vždy. Zánik mohl být jak faktický (zkáza věci), tak právní (vyloučení z právního obchodu). Zkázou nemovité věci panující či služebné se služebnost pouze stavěla, proto v případě obnovy v původní stav služebnost ožila. Oživení bylo možné za předpokladu, že nedošlo v mezidobí k výmazu z veřejných knih. K zániku služebnosti došlo také v případě trvalé změny služebné věci, pro kterou tato věc již nemohla sloužit svému účelu (např. v případě vyschnutí studny).

Spojení vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě zásadně vedlo k zániku služebnosti. V takovém případě zapsaná pozemková služebnost trvala až do jejího výmazu, proto byl-li jeden z pozemků zcizen, aniž byla služebnost vymazána, došlo k oživení služebnosti.

Služebnost mohla zaniknout také uplynutím času v případě, kdy bylo trvání služebnosti omezeno na určitou dobu. Pokud byla služebnost zřízena do doby, kdy třetí osoba dosáhne určitého věku, došlo k zániku služebnosti ve stanoveném čase bez ohledu na to, že daná třetí osoba zemřela dříve.

Osobní služebnosti v zásadě zanikaly smrtí oprávněného. Pokud byla osobní služebnost rozšířena na dědice, mělo se v pochybnostech za to, že se rozšíření vztahuje jen na první zákonné dědice. U právnických osob trvala služebnost potud, pokud trvala právnická osoba oprávněná ze služebnosti. K výmazu osobní služebnosti zaniklé v důsledku smrti postačovalo předložení úmrtního listu nebo prohlášení za mrtvého.³⁸

2.3 Služebnosti v OZ 1937

Již se vznikem samostatného československého státu došlo k recepci zemských a říšských zákonů a nařízení. Recipován byl taktéž OZO, který platil na území Čech, Moravy a Slezska od roku 1811. Jinak tomu bylo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, kde došlo k recepci uherského práva, které bylo do značné míry postaveno na právních obyčejích. Česká snaha o rozšíření převzatého rakouského práva na území Slovenska a Podkarpatské Rusi se nesetkávala

³⁷ KRČMÁŘ, Jan, ANDRES, Bedřich, ed. *Právo občanské: práva věcná*. Díl II. III. vydání. Knihovna sborníku věd právních a státních, 1946, s. 269.

³⁸ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 925.

s úspěchem, proto bylo třeba přijít s jiným řešením. Jako východisko z toho problému se nabízela kodifikace nová, společná pro celé území nově vzniklého státu.³⁹ Již v březnu 1920 začaly práce na rekodifikaci občanského zákoníku. Ačkoliv vzniklo hned několik osnov a návrhů nového občanského zákoníku, k jeho přijetí nikdy nedošlo. V této souvislosti je vhodné upozornit na častý omyl, kdy je osnova z roku 1931 zaměňována za OZ 1937.⁴⁰ Důvodem je zřejmě popularita komentářů od Roučka a Sedláčka, ve kterých je u jednotlivých ustanoveních OZO uváděno i znění osnovy čl. zákona, která je však z roku 1931. Občanským zákoníkem, který překonal roztržičnost právních řádů byl až OZ 1950. Návrh OZ 1937 byl pro OZ 1950 pouze dílčí inspirací, výrazněji z něj vychází až současný občanský zákoník.⁴¹

2.3.1 Koncepce OZ 1937

Již od počátku bylo s ohledem na potřebnou rychlost prací rozhodnuto, že návrh bude vycházet ze v zásadě osvědčeného OZO. Ten byl v době vzniku republiky více než 100 let starý, proto ho bylo třeba s ohledem na změnu společenských a hospodářských poměrů zmodernizovat. Z textu měla být vypuštěna veškerá ustanovení zastaralá a nepraktická. Bylo doporučeno, aby se přihlíželo k právu platnému na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Autoři návrhu se snažili, pokud možno, vyhýbat zákonným definicím, neboť měli za to, že se neshodují s moderními legislativně technickými metodami.⁴²

Služebnosti byly v návrhu OZ 1937 upraveny v ustanoveních § 260 až 324. Autoři se hned v úvodu vyhnuli definici služebnosti. Vymezení v OZO bylo kritizováno jako příliš široké, zahrnující i jiná věcná práva uživatelů.⁴³ Nově bylo v ustanovení § 260 OZ 1937 stanoveno, že věc může být zatížena ve prospěch jiných osob uživateli právy (služebnostmi). O povaze tohoto institutu vypovídaly až ustanovení o právních poměrech ze služebností, v ustanovení § 271 OZ 1937 bylo stanoveno, že služebnost nespočívá ze strany vlastníka služebné věci v konání, nýbrž

³⁹ VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 449. ISBN 978-80-7380-257-8.

⁴⁰ SALÁK, Pavel, Ladislav VOJÁČEK, Alžběta PEREJDOVÁ a kol. *Historie osnovy Občanského zákoníku z roku 1937: inspirace, problémy a výzvy*. Brno: Masarykova univerzita, 2017, s. 7. ISBN 978-80-210-8828-3.

⁴¹ HORÁK, Ondřej. *Absolutní majetková práva z historicko-srovnávací perspektivy: vybrané otázky*. Praha: Leges, 2017. Student, s. 19. ISBN 978-80-7502-189-2.

⁴² *Sněmovní tisk 844. Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník. Důvodová zpráva*. Praha: Státní tiskárna, 1937, s. 244.

⁴³ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 812.

ve snášení výkonu práva oprávněného, případně v opominutí toho, co by jinak vlastník mohl činit.

Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 v ustanovení § 261 nově umožňoval zřízení počáteční vlastnickovy služebnosti k pozemku. Obecný zákoník občanský v duchu zásady *nemini res sua servit* zřízení počáteční vlastnickovy služebnosti neumožňoval, nicméně stejného cíle bylo možné dosáhnout převedením pozemku na spřízněnou osobu, zřízením služebnosti a následným převodem zpět na původního vlastníka, tzv. následnou vlastnickovou služebností. Právo služebnosti k věcem zapsaným ve veřejných knihách v takovém případě zanikalo teprve jeho výmazem, proto spojení panujícího a služebného pozemku v osobě jednoho vlastníka nemělo za následek zánik služebnosti. Úprava vlastnickovy služebnosti byla inspirována ustanovením čl. 733 ZGB, které umožňuje zřízení služebnosti k vlastní věci (v této souvislosti je vhodné podotknout, že ZGB umožňuje zatížit služebnostmi pouze pozemky viz čl. 730 ZGB). Autor práce se domnívá, že možnost zřízení počáteční vlastnickovy služebnosti by byla přínosná pro hospodářskou praxi, neboť jak bylo výše naznačeno, stejného výsledku bylo možné dosáhnout zdoluhavější a rizikovější cestou, pro kterou lze jen stěží spatřovat důvod.

Oprávněná osoba, stejně jako v OZO, byla povinna nést náklady na zachování a opravy věci, která byla pro služebnost určena. V případě spoluužívání osobou obtíženou služebností byla stanovena povinnost poměrného přispívání na vzniklé náklady, pokud k tomu vlastník služebné věci nebyl ochoten, musel nově od užívání upustit. V OZO byla stanovena v takovém případě povinnost k postoupení případně opuštění věci. Důvodová zpráva uznává, že OZO v tomto zašel příliš daleko, vlastník služebné věci měl nově volbu mezi přispíváním na udržovací náklady a vzdáním se užívání.⁴⁴ Ke stejnému závěru došel v některých případech komentář k OZO, nově byl tento mírnější následek stanoven pro všechny případy.⁴⁵

2.3.2 Dělení služebností v OZ 1937

Po vzoru OZO se dle § 262 OZ 1937 veškeré služebnosti dělily na pozemkové a osobní. Pokud byla služebnost spojena s vlastnictvím panujícího pozemku, jednalo se o služebnost pozemkovou. V opačném případě šlo o služebnosti osobní. V návaznosti na toto ustanovení byly

⁴⁴ *Sněmovní tisk 844. Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník. Důvodová zpráva.* Praha: Státní tiskárna, 1937, s. 275.

⁴⁵ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2.* Praha: Linhart, 1935, s. 847.

v ustanovení § 318 OZ 1937 upraveny nepravidelné služebnosti, tedy že jinak pozemkové služebnosti mohou být zřízeny i jako služebnosti osobní. Rozdělení pozemkových služebností na polní a domovní zůstalo zachováno, bylo ale vypuštěno kritérium, dle kterého rozhodovala povaha panujícího pozemku. Současný občanský zákoník sice užívá pojmy pozemková či osobní služebnost, na rozdíl od OZO a OZ 1937 je ovšem nikterak nevynechává. Nedošlo také k převzetí ustanovení o nepravidelných služebnostech.

Výčet obvyklejších služebností doznal změn, vypuštěno bylo vedení kouře sousedním komínem a kvůli nepraktičnosti byla vypuštěna služebnost zákazu snižování stavby. Do výčtu bylo naopak přidáno zřízení sklepa pod sousedním pozemkem. U polních služebností došlo k vypuštění služebností upravených zvláštními předpisy, mezi něž patřila honba, rybolov a používání lesa. Výčet osobních služebností byl na rozdíl od OZO označen za demonstrativní, neboť jak uváděla důvodová zpráva „...i služebnosti osobní mohou být rozmanité, nikoli jen užívání a požívání.“⁴⁶ V tomto výčtu bylo záměrně vypuštěno právo bytu. Návrh zákona přesto služebnost bytu upravoval, dle ustanovení § 316 OZ 1937 mohla být služebnost bytu zřízena jako užívací nebo požívací právo. V pochybnostech se mělo za to, že šlo o právo užívací.

Stáří OZO bylo patrné v ustanovení o právech uživatele, který mohl brát z věci užitek i s ohledem na svůj „stav“. Toto ustanovení se jevilo jako antisociální a nedemokratické, proto bylo nahrazeno slovem „povolání“.⁴⁷ Pozemkové služebnosti, u kterých byl služebnou věcí les, nebylo možné vydržet a jinými způsoby je bylo možné nabýt pouze se souhlasem příslušného úřadu. Tyto služebnosti musely být zřízeny jako vykupitelné a podmínky výkupu musely být určeny již při zřízení služebnosti. Právo stezky bylo nově výslovně rozšířeno na osoby přicházející k oprávněnému, což ostatně dovodila i judikatura za účinnosti OZO. Ustanovení o pastvě dobytka bylo v zásadě převzato, nově byl vyloučen dobytek nebezpečných vlastností.

2.3.3 Vznik a zánik služebností v OZ 1937

Služebnosti bylo možné dle ustanovení § 267 OZ 1937 nabýt na základě smlouvy, posledního pořízení, výrokem soudu nebo úřadu a vydržením. Stejně jako v současném občanském zákoníku byl opominut způsob vzniku vlastnickovy služebnosti. Na rozdíl od

⁴⁶ *Sněmovní tisk 844. Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník. Důvodová zpráva.* Praha: Státní tiskárna, 1937, s. 275.

⁴⁷ *Sněmovní tisk 844. Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník. Důvodová zpráva.* Praha: Státní tiskárna, 1937, s. 277.

současné právní úpravy byl však výše uvedený výčet označen za demonstrativní (srov. § 1260 OZ). V návrhu bylo stanoveno, že k zániku služebností dochází v zásadě na základě stejných důvodů, jaké zná zákoník v obecných ustanoveních o závazcích. U zvláštních ustanovení bylo doplněno, že přechodná nemožnost výkonu služebnosti nezpůsobuje zánik služebnosti. K zániku mělo dojít v případě trvalé změny, pro kterou služebnost nemohla sloužit prospěšnějšímu nebo pohodlnějšímu užívání pozemku panujícího nebo potřebám osoby oprávněné. V takovém případě měla služebnost zaniknout bez dalšího, neboť jak se píše v důvodové zprávě „*Knihovní stav nemůže být významný ani při poctivosti nabyvatele panujícího pozemku při jeho důvěře v pozemkovou knihu. Touto důvěrou nelze napojiti pramen, který zplna vyschl.*“⁴⁸ Nově byla upravena možnost zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu v případě změny poměrů zakládající hrubý nepoměr ve chvíli, kdy služební věc nemůže sloužit prospěšnějšímu nebo pohodlnějšímu užívání pozemku, případně osobě oprávněné. Dále bylo v ustanovení § 323 OZ 1937 stanoveno, že spojení vlastnictví panujícího a služebného pozemku v jedné osobě nezpůsobuje zánik služebnosti. Oproti současnému občanskému zákoníku bylo toto ustanovení vázáno pouze na pozemky, nikoliv na věci obecně (srov. § 1301 OZ).

2.4 Věcná břemena v OZ 1950

Společenské změny nastalé po únorovém převratu našly odraz v nové úpravě soukromého práva. V rámci tzv. právníkové dvouletky mělo dojít k urychlenému přebudování právního řádu do stavu, který by vyhovoval novým politickým a ekonomickým poměrům.⁴⁹ Jedním z nově přijatých předpisů byl občanský zákoník z roku 1950, který nabyl účinnosti k 1. lednu 1951. Tento zákoník přinesl hned několik koncepčních změn. Nově byl zaveden institut věcných břemen, který zahrnoval dřívější služebnosti a reálná břemena. Pojem „věcná břemena“ byl užíván již za účinnosti OZO, nejednalo se však o samostatný institut, ale o souhrnné označení služebností, reálných břemen, případně jiných závad věcněprávní povahy.⁵⁰ Dle dobové učebnice občanského práva význam služebností a reálných břemen patřil minulosti a v době přechodu

⁴⁸ *Sněmovní tisk 844. Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník. Důvodová zpráva.* Praha: Státní tiskárna, 1937, s. 278.

⁴⁹ BLÁHOVÁ, Ivana, Lukáš BLAŽEK, Jan KUKLÍK a kol. *Právníková dvouletka: rekonstrukce právního řádu, justice a správy v 50. letech 20. století.* Praha: Auditorium, 2014, s. 12. ISBN 978-80-87284-52-0.

⁵⁰ ELIÁŠ, Karel a Jindřich PSUTKA. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku.* Praha: Linde, 2012, s. 24. ISBN 978-80-7201-893-2.

vesnice k socialismu bylo možné přistoupit k radikálnímu zjednodušení.⁵¹ Důvodová zpráva označovala rozlišování služebností a reálných břemen za ryze formální a učebnicové, bez hospodářského a sociálního odůvodnění. Opuštěna byla také zásada *superficies solo cedit*, neboť představovala překážku rozvoje družstev na soukromých pozemcích.⁵² V OZ 1950 došlo k výraznému zestručnění právní úpravy, věcná břemena byla upravena v ustanoveních § 166 až 187.

Věcné břemeno bylo vymezeno jako omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného a to tak, že vlastník byl povinen trpět, něčeho se zdržet anebo něco činit. Povinnost trpět nebo se něčeho zdržet byla typická pro služebnosti a povinnost něco činit pro reálná břemena. Ačkoliv důvodová zpráva deklarovala vznik zcela nového, na dřívějším vymezení zcela nezávislého institutu, šlo pouze o sloučení služebností a reálných břemen do jedné kategorie.⁵³

2.4.1 Dělení věcných břemen v OZ 1950

Každému věcnému břemeni odpovídalo právo, které působilo *in rem* nebo *in personam*. Ani zde nebylo možné zapřít inspiraci pozemkovými, resp. osobními služebnostmi. Práva odpovídající věcnému břemeni mohla být spojena pouze s nemovitostmi, anebo s určitou osobou, proto nově nebylo možné zřídit služebnost k movité věci. Zákoník nově nevymezoval jednotlivé druhy věcných břemen působících *in rem*, vše bylo ponecháno na smluvní volnosti, resp. na ustanoveních jiných předpisů. Věcná břemena musela být oprávněnému prospěšná, byť i jen posouzením ze subjektivního hlediska oprávněného.⁵⁴ Tato prospěšnost představovala dokonce podstatnou náležitost věcných břemen.

Věcná břemena působící *in personam* byla na rozdíl od věcných břemen působících *in rem* výslovně upravena. Upraveno bylo právo požívání, užívání k vlastní potřebě a výměnek. Poživatel měl právo na řádný i mimořádný výnos věci, k níž bylo zřízeno právo požívání. Na druhé straně přejímal veškeré povinnosti plynoucí ze závad, které na věci vázly v době zřízení požívání. Výnosem mohly být plody jak naturální, tak civilní. K naturálním plodům vznikalo vlastnické právo oddělením. Poživatel se musel vyvarovat všech změn, které se týkaly podstaty

⁵¹ KNAPP, Viktor a kol. *Učebnice občanského a rodinného práva*. 2. vydání. Praha: Orbis, 1955, Sv. I, s. 387.

⁵² TOMÁŠEK, Michal in DVORÁK, Jan, Karel MALÝ, Karolina ADAMOVÁ a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, 2011, s. 186. ISBN 978-80-7357-753-7.

⁵³ BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Linde, 2009, s. 24. ISBN 978-80-7201-761-4.

⁵⁴ KNAPP, Viktor a kol. *Učebnice občanského a rodinného práva*. 2. vydání. Praha: Orbis, 1955, Sv. I, s. 389.

věci. Mohl věc neomezeně užívat tak, jak by to jinak příslušelo jejímu vlastníkov. Musel však provádět údržbu věci, zejména potřebné opravy, doplňování a obnovování.

Právo užívání pro vlastní potřebu bylo obdobné právu požívacímu s tím rozdílem, že bylo omezeno na vlastní potřebu oprávněného. Mezi právem požívání a právem užívání byl rozdíl spíše kvantitativní než kvalitativní.⁵⁵ Uživatel nesměl měnit podstatu věci, oproti tomu poživatel byl povinen šetřit její podstatu. Rozsah užívání byl určen podle doby, kdy bylo užívání zřízeno. Na rozdíl od požívání veškeré závady vážnoucí na věc nesl její vlastník, zároveň byl povinen udržovat věc v dobrém stavu. Pokud náklady na údržbu přesahovaly užitek z věci, musel uživatel nést neuhrazenou část nákladů, nebo musel od užívání upustit.

Právo bytu upravovalo jediné ustanovení, dle kterého bylo v nejistotě právo užívat byt považováno za právo užívání k vlastní potřebě, přičemž rozsah potřeby měl být určen potřebou oprávněného a příslušníků jeho domácnosti. Předpisy o hospodaření s byty však měly přednost před ustanoveními občanského zákoníku o právu užívat byt k vlastní potřebě.⁵⁶

Jak v případě práva požívání, tak v případě práva užívání mohl vlastník na oprávněném žádat přiměřenou jistotu, hrozilo-li užívané věci zničení nebo zhoršení její podstaty. Jistotu však nebylo možné žádat na socialistické právnické osobě. Ustanovení o právu požívání a užívání k vlastní potřebě byly dispozitivní, strany se od nich mohly odchýlit a smluvit si práva a povinnosti jinak.⁵⁷

2.4.2 Vznik a zánik věcných břemen v OZ 1950

Na vznik práv odpovídajících věcnému břemeni se přiměřeně užívala ustanovení upravující nabývání vlastnictví. Některé ze způsobů byly z povahy věcných břemen vyloučeny (např. okupace, nález, přírůstek či zpracování). Teorie rozlišovala nabývání původní (originární) a odvozené (derivativní). Derivativně bylo možné právo odpovídající věcnému břemeni nabýt smlouvou. Originárně se nabývala věcná břemena přímo ze zákona, úředním výrokem a vydržením. Věcné břemeno mohlo být zřízeno také závětí.

Občanský zákoník obsahoval omezení nakládání s věcmi, které byly v socialistickém vlastnictví. Nakládat s těmito věcmi bylo možné jen v rámci obvyklého hospodaření, nebo za podmínek stanovených ve zvláštních předpisech. V zásadě nebylo možné nabýt práva

⁵⁵ KNAPP, Viktor a kol. *Učebnice občanského a rodinného práva*. 2. vydání. Praha: Orbis, 1955, Sv. I, s. 397.

⁵⁶ BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Linde, 2009, s. 26. ISBN 978-80-7201-761-4.

⁵⁷ KNAPP, Viktor a kol. *Učebnice občanského a rodinného práva*. 2. vydání. Praha: Orbis, 1955, Sv. I, s. 397.

odpovídající věcným břemenům k národnímu majetku ve správě rozpočtových organizací.⁵⁸ K některým věcem bylo možné zřídit věcné břemeno jen s úředním povolením. Jednalo se zejména o konfiskovaný majetek a majetek podrobený pozemkové reformě.⁵⁹

Věcná břemena nebo práva jim odpovídající zanikala buď obecnými způsoby, jimiž zanikala práva a povinnosti, nebo specifickými způsoby, které se uplatňovaly pouze u věcných břemen. K jejich zániku mohlo dojít přímo ze zákona (např. v případě věcných břemen váznoucích na nemovitých věcech na území vojenského újezdu), úředním výrokem (např. v případě vyvlastnění), vzdáním se ze strany oprávněného, nebo také splynutím. Věcná břemena nezapsaná v pozemkové knize zásadně zanikala v případě, kdy přešlo vlastnictví obtížené nemovitosti na socialistickou právnickou osobu.⁶⁰ K zániku došlo také ve chvíli, kdy nastaly takové změny, že věc již nemohla sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovité věci. Upravena byla také změna poměrů v neprospěch vlastníka obtížené věci. Pokud se poměry změnilly natolik, že se věcné břemeno ocitlo v hrubém nepoměru k výhodě oprávněné osoby nebo jejího pozemku, bylo možné se domáhat, aby věcné břemeno bylo za přiměřenou náhradu omezeno, případně zrušeno. Věcná břemena působící *in personam* zanikala smrtí fyzické osoby nebo zánikem osoby právnické.

V OZ 1950 došlo k opuštění konstitutivnosti zápisů ve veřejných knihách. Tento zápis byl nově pouze deklaratorní. Věcné břemeno proto vznikalo, měnilo se a zanikalo mimoknihovními skutečnostmi (např. smlouvou). Proti socialistickým právnickým osobám však působila práva odpovídající věcným břemenům teprve od chvíle zápisu v pozemkových knihách, resp. uložením listin v případě nezapsaných nemovitostí. I v takovém takovém případě vzniklo věcné břemeno mimoknihovně, působilo mezi stranami i proti všem třetím osobám, vyjma socialistických právnických osob. Pokud např. došlo smlouvou ke zřízení věcného břemene mezi vlastníky, avšak nedošlo k jeho zápisu do pozemkových knih, věcné břemeno zaniklo, pokud obtížený pozemek nabyl Československý stát nebo JZD.⁶¹

⁵⁸ KNAPP, Viktor a kol. *Učebnice občanského a rodinného práva*. 2. vydání. Praha: Orbis, 1955, Sv. I, s. 391.

⁵⁹ BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4, s. 31.

⁶⁰ KNAPP, Viktor a kol. *Učebnice občanského a rodinného práva*. 2. vydání. Praha: Orbis, 1955, Sv. I, s. 392.

⁶¹ KNAPP, Viktor a kol. *Učebnice občanského a rodinného práva*. 2. vydání. Praha: Orbis, 1955, Sv. I, s. 393.

2.5 Věcná břemena v OZ 1964

Ačkoliv byl charakter i obsah OZ 1950 poplatný době svého vzniku, zachovával základní rysy civilního kodexu ve smyslu kontinentální tradice. V zásadě zachovány zůstaly tradiční smluvní typy, instituty obligací, věcných práv i obecné části. I v důsledku těchto skutečností byl OZ 1950 označován za brzdicí element dalšího rozvoje.⁶² Nově přijatý OZ 1964 odstranil většinu institutů, na kterých bylo vystavěno občanské právo kontinentálního typu. Služebnosti byly již v přechodí právní úpravě zahrnuty mezi věcná břemena. V OZ 1964 byl však i tento institut vytlačen na okraj.⁶³ Věcná břemena byla upravena pouze ve dvou stručných ustanoveních § 495 odst. 3 a § 506 odst. 2 OZ 1964. Ke vzniku věcných břemen mohlo dojít pouze ze zákona. Pojem „ze zákona“ byl vykládán extenzivně a zahrnoval jak rozhodnutí státního orgánu na základě zákonného zmocnění, tak vznik na základě skutečností stanovených zákonem.⁶⁴ Věcná břemena přecházela spolu s vlastnictvím věci na nového nabyvatele. Jejich vymezení bylo převzato z předchozího občanského zákoníku.

Spolu s OZ 1964 byl přijat zákon o evidenci nemovitostí, který nahradil dosud platný knihovní zákon. Zápisy do této evidence nebyly konstitutivního charakteru, dle ustanovení § 6 ZEN byly údaje uvedené v evidenci závazné pouze pro plánování a řízení zemědělské výroby, pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním fondu a lesním fondu a pro přehledy nemovitostí vedené socialistickými organizacemi.

2.5.1 Právní úprava věcných břemen v OZ 1964 v letech 1983 až 1991

Již krátce po vydání OZ 1964 se ukázalo, že úpravy občanského práva v tomto zákoníku byly až příliš radikální. Právní úprava věcných břemen byla zcela nevyhovující potřebám praxe.⁶⁵ Proto byla v roce 1982 přijata rozsáhlá novela, která s účinností od 1. 4. 1983 navrátila většinu stěžejních institutů. K rozšíření právní úpravy došlo i u věcných břemen, věcná břemena omezovala vlastníka nemovité věci, případně toho, komu náleželo právo osobního užívání pozemku tak, že byli povinni něco trpět, konat nebo něčeho se zdržet. Práva odpovídající

⁶² KUKLÍK, Jan a kol. *Dějiny československého práva 1945-1989*. Praha: Auditorium, 2011, s. 344. ISBN 978-80-87284-17-9.

⁶³ PLANK, Karol, Viktor KNAPP a kol. *Učebnice československého občanského práva*. Praha: Orbis, 1965, Sv. I, s. 68.

⁶⁴ BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Linde, 2009, s. 32. ISBN 978-80-7201-761-4.

⁶⁵ PĚCHA, František. K problematice pozemkových služebností a věcných břemen v českých zemích. *Právník*, 1980, č. 10, s. 940.

věcnému břemeni byla spojena s vlastnictvím určité nemovitosti, osobním užíváním určitého pozemku, anebo náležela určité osobě.

Věcná břemena už nevznikala pouze ze zákona, ale výslovně také rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou, na základě závěti a také (stejnou novelou znovu zavedeným) vydržením. Na rozdíl od předchozího OZ byla k účinnosti smlouvy vždy potřeba její registrace u státního notářství. Nově byl vymezen okruh osob, které mohly smlouvou zřídit věcné břemeno. Zřídit jej mohl vlastník nemovitosti, ten, komu náleželo právo osobního užívání pozemku (jen se souhlasem vlastníka pozemku) a socialistická organizace, která měla právo užívání podle zvláštních předpisů (např. právo družstevního užívání, právo užívání lesních pozemků). Právní úprava založená touto novelou byla i oproti předchozímu OZ 1950 velmi stručná, o srovnání s OZO nemluvě.

2.5.2 Právní úprava věcných břemen v OZ 1964 po roce 1991

Po návratu Československa k pluralitní demokracii a tržnímu hospodářství přestal občanský zákoník i ve své novelizované podobě vyhovovat potřebám společnosti. Rozsáhlá změna společenských poměrů si vyžádala další velkou novelu, která byla přijatá v roce 1991 s účinností od 1. ledna následujícího roku. V této novele došlo, krom jiného, k dalšímu rozšíření právní úpravy věcných břemen. Ty byly nově upraveny v ustanoveních §151n až 151r OZ 1964. K obnově tradičního rozdělení na služebnosti a reálná břemena do konce účinnosti OZ 1964 nedošlo.

Věcná břemena omezovala vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že byl povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Dle právní úpravy před novelou z roku 1991 mohla omezovat také toho, komu náleželo právo osobního užívání pozemku. Nově již nebylo třeba toto právo ve výčtu uvádět, neboť v důsledku výše uvedené novely došlo k transformaci práva osobního užívání pozemku na právo vlastnické.

Z legálního vymezení věcných břemen vyplývalo, že bylo možné zatížit pouze věci nemovité. V ustanovení § 151o OZ 1964 bylo pouze stanoveno, že k nabytí práv odpovídajících věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí. Toto ustanovení vzbuzovalo otázku, zda bylo možné zatížit nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí.⁶⁶ Odpověď byla

⁶⁶ ELIÁŠ, Karel a Jindřich PSUTKA. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku*. Praha: Linde, 2012, s. 35. ISBN 978-80-7201-893-2.

kladná, neboť se analogicky užíla úprava vzniku vlastnického práva k neevidovaným nemovitostem na základě smluvního ujednání, dle které vznikalo vlastnické právo již okamžikem účinnosti smlouvy. V důsledku výše uvedené analogie vznikala věcná břemena k věcem neevidovaným v katastru nemovitostí již okamžikem účinnosti smlouvy zřizující věcné břemeno.⁶⁷

Věcná břemena se stejně jako v OZ 1950 dělila na *in rem* a *in personam*. Z věcných břemen *in rem* byla oprávněná osoba určena vždy vlastnictvím panující věci. V případě věcných břemen *in personam* byla oprávněná osoba určena zcela konkrétně a oprávnění svědčilo pouze jí.

Obsahem právního vztahu vyplývajícího z věcných břemen byla subjektivní práva a povinnosti. Subjektivní povinností byla stanovená míra nutnosti něco konat, něco trpět, nebo něčeho se zdržet. Pro subjektivní právo se vžilo označení „právo odpovídající věcnému břemenu“. Občanský zákoník z roku 1964 na rozdíl od předchozích občanských zákoníků nekonkretizoval žádné věcné břemeno. Přesný obsah věcného břemene byl určen až právní skutečností, jež byla právním důvodem vzniku konkrétního věcného břemene. Tento obsah musel být v souladu s obecně vymezeným obsahem věcného břemene v zákoně, v opačném případě by právní skutečnost byla sankcionována absolutní neplatností pro rozpor se zákonem.⁶⁸ Z obecně teoretického vymezení pojmu věcného břemene se dovozovalo, že jeho obsah měl své meze v tom smyslu, že věcné břemeno bylo omezením vlastnického práva, nikoliv jeho úplné vyloučení. V důsledku výše uvedeného nebylo možné zřídit věcné břemeno, které by vedlo k úplnému vyloučení možnosti realizace užitné hodnoty služebné věci.⁶⁹ V případě existence pochybností o skutečném rozsahu povinností se vycházelo ze zásady, že povinný má být omezován spíše méně než více.

Pro úplnost je nutné dodat, že evidence nemovitostí byla od 1. 1. 1993 nahrazena katastrem nemovitostí. Právní úprava katastru nemovitostí byla obsažena v katastrálním zákoně z roku 1992 a zákoně o zápisech vlastnických vztahů k nemovitostem. Významné bylo zejména ustanovení § 11 ZPN, podle kterého byl ten, kdo vycházel ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, v dobré víře, že stav v katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. S dobrou vírou ve stav v katastru nemovitostí

⁶⁷ FIALA, Josef, Milan KINDL a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2009, I. díl. ISBN 978-80-7357-395-9, s. 545.

⁶⁸ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář*. Praha: Linde, 2008, 1. svazek, s. 695. ISBN 978-80-7201-687-7.

⁶⁹ BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Linde, 2009, s. 73. ISBN 978-80-7201-761-4.

však nebyla výslovně spojena možnost nabytí vlastnického práva od nevlastníka, proto Nejvyšší soud ve své judikatuře konstantně zastával názor, že ani dobrá víra ve stav v katastru nemovitostí nemůže vést k nabytí vlastnického práva.⁷⁰ Opačný názor zastával Ústavní soud, což vedlo k judikatornímu rozkolu mezi těmito soudy.⁷¹

2.5.3 Vznik věcných břemen v OZ 1964 po roce 1991

Občanský zákoník z roku 1964 obsahoval v ustanovení § 151o uzavřený výčet způsobů vzniku věcných břemen. Věcná břemena vznikala na základě smlouvy, závěti, schválené dohody dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona, nebo vydržením.

Na prvním místě byla v zákonném výčtu uvedena písemná smlouva. Zákonný výraz „písemná smlouva“ byl označován za nevhodný, neboť smlouva je právní skutečností a písemnost označuje pouze formu této právní skutečnosti.⁷² Na uzavírání smlouvy se užíla ustanovení o právních úkonech, především pak ustanovení o smlouvách. Ve smlouvě bylo nutné vymezit, co je obsahem věcného břemene a bylo třeba jednoznačně určit panující nemovitost, resp. konkrétní oprávněnou osobu. Jednoznačně označena musela být také služebná nemovitá věc. Obsah věcného břemene bylo třeba ve smlouvě vymezit co nejpřesněji, neboť s ohledem na stručnost právní úpravy nebylo možné, aby se místo chybějícího ustanovení uplatnila zákonná dispozice. Pokud se zřizovalo věcné břemeno k části pozemku, bylo třeba vyznačit tuto část na geometrickém plánu. Tento plán byl soudní praxí považován za součást listiny o právním úkonu, kterou se věcné břemeno zřizovalo.⁷³

Věcné břemeno mohlo vzniknout také na základě závěti. Tím měla být respektována autonomie vůle zůstavitele, která se projevovala testovací svobodou. Právní úprava obsažená v OZ 1964 byla s ohledem na výše uvedené kritizována, neboť upřednostňovala vůli dědiců před vůlí zůstavitele.⁷⁴ Závěť sama o sobě nemusela vést ke vzniku věcného břemene, protože zákon zohledňoval i výsledky dědického řízení. Poslední vůle zavazovala dědice pouze v případě, pokud si v dohodě o vypořádání dědictví neujednali něco jiného. Věcné břemeno vznikalo přímo

⁷⁰ BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2010, s. 20. ISBN 978-80-7400-304-2.

⁷¹ Nález Ústavního soudu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/12.

⁷² ELIÁŠ, Karel a Jindřich PSUTKA. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku*. Praha: Linde, 2012, s. 44. ISBN 978-80-7201-893-2.

⁷³ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář*. Praha: Linde, 2008, 1. svazek, s. 698. ISBN 978-80-7201-687-7.

⁷⁴ ELIÁŠ, Karel a Jindřich PSUTKA. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku*. Praha: Linde, 2012, s. 48. ISBN 978-80-7201-893-2.

na základě závěti okamžikem smrti zůstavitele. Dědické řízení pak sloužilo pouze k individualizaci povinné osoby, tj. toho z dědiců, který se stane povinným z věcného břemene.⁷⁵

Titulem zakládajícím věcné břemeno byla také schválená dohoda dědiců o vypořádání dědictví. Tento titul se objevil v OZ 1964 až v důsledku novely z roku 1991 a reagoval na situace, kdy se jeden z dědiců v dohodě o vypořádání dědictví zavázal, že jinému spoludědici bude poskytovat nějaké plnění, či v jeho prospěch bude povinen něco trpět (např. užívání zděděné nemovitosti tímto spoludědicem), případně se něčeho zdržet. U výše uvedeného případu nebylo po novele z roku 1982 zřejmé, zda takováto dohoda schválená státním notářstvím mohla vést ke vzniku věcného břemene. Praxe nakonec tento způsob vzniku umožňovala.⁷⁶

Věcné břemeno mohlo také vzniknout v důsledku rozhodnutí příslušného státního orgánu, pokud mu to zákon výslovně umožňoval. Ke vzniku věcného břemene došlo okamžikem uvedeným v rozhodnutí, případně právní mocí rozhodnutí. Soud byl oprávněn zřídit věcné břemeno v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. V takovém případě bylo možné zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Dále mohl soud za náhradu zřídit věcné břemeno v případě neoprávněné stavby, pokud soud při rozhodování zjistil, že odstranění stavby by nebylo účelné a vlastník pozemku nesouhlasil s přikázáním stavby do svého vlastnictví. V důsledku novely provedené zákonem č. 367/2000 Sb. mohl soud od 1. 1. 2001 zřídit věcné břemeno nezbytné cesty. Motivem k přijetí této novely byla zejména potřeba vyřešit problematické situace nastalé v souvislosti s restitučními. Nikterak neobvyklý byl případ, kdy byla restituentovi vydána stavba, ale bez pozemku, případně s pozemkem obklopeným pozemky jiných vlastníků tak, že přístup k dané stavbě nebyl možný.⁷⁷ Toto věcné břemeno umožňovalo vlastníkovu stavby, který nebyl vlastníkem přilehlého pozemku a jehož přístup ke stavbě nebylo možné zajistit jinak, přecházet přes přilehlý pozemek. Soud mohl také za náhradu zřídit věcné břemeno na základě ustanovení § 36 odst. 3 ZPK v případě, kdy bylo povoleno zvláštní užívání pozemní komunikace spočívající v podélném vedení inženýrských sítí v silničních pozemcích a vlastník pozemní komunikace neuzavřel smlouvu s vlastníkem dané inženýrské sítě. Pravomoc zřídit věcná břemena měly za zákonem stanovených podmínek také příslušné správní orgány (např. v případě vyvlastnění).

⁷⁵ ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář*. Praha: Linde, 2008, 1. svazek, s 701. ISBN 978-80-7201-687-7.

⁷⁶ BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Linde, 2009, s. 53. ISBN 978-80-7201-761-4.

⁷⁷ ELIÁŠ, Karel a Jindřich PSUTKA. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku*. Praha: Linde, 2012, s. 50. ISBN 978-80-7201-893-2.

Věcná břemena mohla, stejně jako za všech předchozích právních úprav, vzniknout ze zákona. Jednotlivé speciální zákony obsahovaly vlastní vymezení podmínek vzniku věcného břemene, postavení oprávněné osoby, nebo i upřesnění zatížené nemovitosti, a to s ohledem na zájmy, které speciální zákon sledoval.⁷⁸ Zákonů zakládajících věcná břemena byla celá řada, ačkoliv mnohdy nepoužívaly pojem „věcné břemeno“. Jako příklad lze uvést horní zákon, zákon o civilním letectví, nebo zákon o zeměměřictví.⁷⁹

Občanský zákoník umožňoval již od novely z roku 1982 vznik věcného břemene vydržením. Aby mohlo dojít k vydržení, muselo dojít ke splnění hned několika podmínek. Nabýt právo odpovídající věcnému břemenu mohla osoba, která vykonávala právo odpovídající věcnému břemenu pro sebe a byla se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jí právo patří, tj. byla oprávněným držitelem. Pouhé chování, které naplňovalo možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemenu (např. chůze přes cizí pozemek) nezakládalo držbu tohoto práva.⁸⁰ Oprávněný držitel nabyl právo po nepřetržitém desetiletém výkonu. Do této doby se započítávala i doba oprávněné držby právního předchůdce.

2.5.4 Zánik věcných břemen v OZ 1964 po roce 1991

Občanský zákoník z roku 1964 uváděl v ustanovení § 151p základní způsoby zániku věcných břemen. Tento výčet byl, na rozdíl od způsobů vzniku, pouze demonstrativní. Na prvních místech byly uvedeny veřejnoprávní tituly (rozhodnutí příslušného orgánu, zákon), na poslední místo byla zařazena smlouva. Toto pořadí bylo kritizováno jako z civilistického hlediska nevhodné a nekonzistentní s ohledem na výčet upravující vznik věcných břemen, ve kterém byly na prvním místě uvedeny soukromoprávní tituly.⁸¹

K zániku věcných břemen docházelo při splnění stanovených podmínek přímo ze zákona. V takovém případě zanikalo věcné břemeno bez dalšího, o zániku nebylo třeba konstitutivně rozhodovat. Výslovně byl upravený zánik věcného břemene v případě trvalé změny, pro kterou věc již nemohla sloužit potřebám oprávněné osoby, nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Důraz byl kladen na trvalost změny, přechodná nemožnost výkonu zánik věcného

⁷⁸ FIALA, Josef, Milan KINDL a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2009, I. Díl, s. 545. ISBN 978-80-7357-395-9.

⁷⁹ BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Linde, 2009, s. 63-66. ISBN 978-80-7201-761-4.

⁸⁰ FIALA, Josef, Milan KINDL a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2009, I. Díl, s. 546. ISBN 978-80-7357-395-9.

⁸¹ ELIÁŠ, Karel a Jindřich PSUTKA. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku*. Praha: Linde, 2012, s. 61. ISBN 978-80-7201-893-2.

břemene nezpůsobovala. Tento způsob zahrnoval i zánik věcného břemene spolu se zánikem věci. Právní úprava zániku věcného břemene v případě trvalé změny byla převzata z OZ 1950, ten se inspiroval v ustanovení § 525 OZO, který obsahoval obdobnou konstrukci. Obecný zákoník občanský ovšem vycházel ze zásady *superficies solo cedit*, proto např. služebnost bydlení byla zřizována k pozemku, jehož součástí byl dům, a nikoliv jako v OZ 1964 k domu jakožto samostatné věci.⁸² Zkáza tohoto domu, např. jeho vyhoření, nevedla sama o sobě k trvalému zániku služebnosti, ale pouze k jejímu stavění, a v případě obnovení domu se obnovilo i právo bydlení. Právní úprava v OZ 1964 vedla k tomu, že vyhořelý dům jakožto samostatná věc zanikl a tím zanikla i služebnost bytu.

Věcná břemena působící *in personam* zanikala nejpozději smrtí či zánikem oprávněného. Smrt nebo zánik povinné osoby neměl na trvání věcného břemene vliv. K zániku věcného břemene mohlo také dojít rozhodnutím příslušného orgánu. Tímto orgánem mohl být soud, nebo správní orgán. Soud mohl zrušit věcné břemeno v případě, kdy došlo ke změně poměrů, která zakládala hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. K zániku věcného břemene mohlo dojít např. rozhodnutím stavebního úřadu o vyvlastnění, případně rozhodnutím pozemkového úřadu.⁸³

Výslovně zakotvena byla také smluvní možnost zániku věcného břemene. Smluvními stranami smlouvy o zrušení věcného břemene museli být oprávněný a povinný v době uzavření smlouvy, nikoliv oprávněný a povinný v době vzniku věcného břemene. Smlouvou bylo možné zásadně zrušit i ta věcná břemena, která vznikla jinak než smlouvou. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu smlouvou byl nutný vklad do katastru nemovitostí.

Výčet právních důvodů zániku věcných břemen byl demonstrativní, proto bylo možné např. zřídit věcné břemeno na určitou dobu, případně vázat jeho zánik na splnění rozvazovací podmínky.⁸⁴

⁸² ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a kol. *Občanské právo hmotné*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 418. ISBN 978-80-7357-468-0.

⁸³ ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a kol. *Občanské právo hmotné*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 418. ISBN 978-80-7357-468-0.

⁸⁴ ELIÁŠ, Karel a Jindřich PSUTKA. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku*. Praha: Linde, 2012, s. 61. ISBN 978-80-7201-893-2.

3 Služebnosti v současném OZ

V současném občanském zákoníku jsou služebnosti upraveny v ustanoveních § 1257 až 1302. Systematicky jsou zařazeny do Části třetí: Absolutní majetková práva, Hlavy II: Věcná práva, Dílu 5.: Věcná práva k věci cizí a Oddílu 2.: Věcná břemena.

Inspiračním zdrojem pro právní úpravu byl Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 a Obecný zákoník občanský, ze kterého tento návrh vycházel. Z tohoto důvodu lze v zásadě vycházet z dobové judikatury Nejvyššího soudu ČSR, případně Nejvyššího soudu správního vzniklé za účinnosti OZO.⁸⁵ Přiměřeně lze užít i judikaturu k věcným břemenům z doby účinnosti OZ 1950 a 1964.⁸⁶ Současný občanský zákoník navrátil tradiční rozdělení na služebnosti a reálná břemena, které zaniklo s účinností OZ 1950.

3.1 Věcná práva k věci cizí

Již ze systematiky občanského zákoníku je patrné, že se služebnosti řadí mezi věcná práva. Věcná práva spočívají v oprávnění vykonávat právní panství nad individuálně určenou věcí, a to bez zprostředkování jinou osobou.⁸⁷ Právní panství může být buď úplné (vlastnické právo), nebo částečné (věcná práva k věci cizí).

Věcná práva jsou absolutní majetková práva, která dle ustanovení § 976 OZ působí vůči každému (*erga omnes*). Jejich výčet je dle ustanovení § 977 OZ uzavřený (*numerus clausus*). Přívlastek „věcná“ značí, že se tato práva vztahují k věcem v právním slova smyslu. O majetková práva se jedná proto, že je jejich předmětem majetek, tedy souhrn všech aktivních majetkových položek, které náleží jedné osobě.

Věcná práva k věci cizí poskytují oprávněnému možnost částečného nakládání s cizí věcí, přičemž změna vlastníka věci nemá na trvání daného práva vliv.⁸⁸ Občanský zákoník k věcným právům k věci cizí řadí:

- 1) právo stavby (§ 1240 až 1256 OZ),

⁸⁵ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 11. ISBN 978-80-7400-461-2.

⁸⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4242/2015.

⁸⁷ DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, Díl třetí, s. 19. ISBN 978-80-7478-935-9.

⁸⁸ SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 10. ISBN 978-80-7400-711-8.

- 2) věcná břemena (§ 1257 až 1308 OZ),
- 3) zástavní a podzástavní právo (§ 1309 až 1394 OZ),
- 4) zadržovací (retenční) právo (§ 1395 až 1399 OZ),
- 5) zákonné předkupní právo (§ 1124 až 1125 OZ),
- 6) smluvní předkupní právo zřízené jako věcné (§ 2144 OZ).

3.2 Vymezení služebností

Dle ustanovení § 1257 odst. 1 OZ může být věc zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Služebnost je proto charakterizována povinností z ní plynoucí, tj. trpět nebo zdržet se. Jedná se o projev římskoprávní zásady *servitus in faciendo consistere nequit*, tedy že služebnost nespočívá v konání.⁸⁹ Pasivita vlastníka služebné věci odlišuje služebnosti od reálných břemen, kde je vlastník naopak povinen něco dát nebo něco konat. Služebnosti jsou vymezeny široce, zvolená koncepce navazuje na OZO i na OZ 1937 a oproti předchozí právní úpravě umožňuje zatížit služebnostmi i věci movité.⁹⁰ Předmětem služebnosti tak může být v zásadě jakákoliv cizí věc, hmotná či nehmotná, movitá nebo nemovitá, dokonce i věc genericky určená. Zatížena může být i pouhá část věci (např. u služebnosti stezky), vyloučeno není ani zatížení spoluvlastnického podílu. Služebnost je možné zřídit také k věci, která ještě neexistuje.⁹¹ Naproti tomu u reálných břemen je možné zatížit pouze věci evidované ve veřejném seznamu.⁹² Služebnosti a reálná břemena jsou v důsledku ustanovení § 489 OZ věcmi, a pokud zatěžují nemovité věci, jsou samy věcmi nemovitými. Společným znakem služebností a reálných břemen je skutečnost, že se jedná o věcná práva k věci cizí, která představují přímé a omezené právní panství k cizí věci.

Definice služebností obsažená v OZO byla širší a zahrnovala i jiná užívací věcná práva. Oproti tomu OZ 1937 přesnější vymezení neobsahoval a stanovil pouze, že věc může být zatížena ve prospěch jiných osob užívacími právy věcnými (služebnostmi).

⁸⁹ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 722. ISBN 978-80-7478-546-7.

⁹⁰ HURDÍK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné: Obecná část, absolutní majetková práva*. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, s. 239. ISBN 978-80-7380-495-4.

⁹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 1. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1604/2015.

⁹² THÖNDEL, Alexandr. Jak se liší služebnosti a reálná břemena?. *Rekodifikace & praxe (Wolters Kluwer)* 3/2015, s. 23.

3.3 Vlastníková služebnost

Občanský zákoník výslovně zakotvuje možnost zřízení počáteční vlastníkové služebnosti. Tím dochází na našem území poprvé k prolomení zásady *nemini res sua servit*, tedy že nikomu nemůže sloužit vlastní věc. Předchozí právní úpravy vlastníkovu služebnost výslovně neupravovaly, byť praktická potřeba jejího zřízení se vyskytla již v době účinnosti OZO.⁹³ Za jeho účinnosti bylo možné zřídit pouze následnou vlastníkovu služebnost. Současný občanský zákoník v zásadě přebírá právní úpravu obsaženou v OZ 1937, kdy umožňuje vlastníkovi zatížit jeho pozemek ve prospěch jiného jeho pozemku. Funkcí tohoto ustanovení je prevence budoucích sousedských neshod v případě převodu pozemku, neboť vlastníková služebnost umožňuje vlastníkovi předem nastavit poměry na svých pozemcích.⁹⁴ Při následném převodu se převádí již pozemek zatížený služebností. Odpadají tak složitější, nákladnější a rizikovější řešení, např. v podobě převodu pozemku na spřízněnou osobu a následné zřízení služebnosti, nebo sjednání povinnosti zřídit služebnost v převodní smlouvě.⁹⁵

Skutečnost, že vlastníková služebnost prolamuje v případě pozemků zásadu *nemini res sua servit*, by se měla odrazit v komplementárním ustanovení upravujícím zánik služebností. Logické by bylo ustanovení, dle kterého by v případě sjednocení vlastnictví panujícího a služebného pozemku v jedné osobě služebnost dále trvala. Takové ustanovení obsahoval OZ 1937, současná právní úprava pouze v ustanovení § 1301 OZ stanovuje, že spojením panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká. Důsledkem tohoto ustanovení je skutečnost, že v případě spojení vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě nezanikne nejen služebnost k pozemku, ale i jakákoliv jiná služebnost váznoucí třeba i na movité věci. Dle názoru autora je tak umožněn vznik následné vlastníkové služebnosti v zásadě na všech věcech v právním smyslu, a to způsobem užívaným již za účinnosti OZO, tj. převedením věci na spřízněnou osobu, zřízením služebnosti a následném převodu věci na původního vlastníka.

Nedostatkem současné právní úpravy je absence úpravy způsobu nabytí vlastníkové služebnosti. Zákon sice obsahuje výčet způsobů, kterými lze nabýt služebnost, ani jeden z nich

⁹³ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 921.

⁹⁴ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 726. ISBN 978-80-7478-546-7.

⁹⁵ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 903. ISBN 978-80-7400-499-5.

však na vlastníkovu služebnost nedopadá. Teleologickým a logickým výkladem je nutné dojít k závěru, že vznik vlastníkovy služebnosti je nutné připustit jednostranným prohlášením vlastníka.⁹⁶ V opačném případě by celé ustanovení o vlastníkově služebnosti postrádalo smysl a nebylo by možné jej aplikovat. *De lege ferenda* by dle názoru autora bylo vhodné tento způsob nabytí do zákona doplnit.

3.4 Rozsah a obsah služebností

Obsahem služebnosti jsou subjektivní práva a povinnosti plynoucí osobě povinné a osobě oprávněné. Rozsah služebnosti určuje, kam až sahají práva oprávněné osoby.⁹⁷ Konkrétní rozsah práv a povinností je především dán právní skutečností, která vedla ke vzniku služebnosti. Občanský zákoník obsahuje v ustanovení § 1258 výkladové pravidlo, dle kterého služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. V případě, kdy není určen obsah nebo rozsah služebnosti, posoudí se podle místní zvyklosti. Pokud není ani místní zvyklost, zákon stanovuje vyvrátitelnou domněnku, že je rozsah nebo obsah služebnosti spíše menší než větší. Tento princip platil již v římském právu a je projevem zásady, že služebnost má být vykonávána *civiliter modo*, tedy způsobem opatrným, přiměřeným s co nejmenším zatížením služebné věci.⁹⁸ Výslovně byl upraven v OZ 1950, za předchozí právní úpravy byl dovozován judikaturou.⁹⁹

Existence tohoto výkladového pravidla však neznamená, že zákonodárce rezignoval na požadavek určitosti právního jednání. Neurčité právní jednání je třeba považovat za zdánlivé. Požadavek určitosti je důležitý obzvláště u služebností neupravených v občanském zákoníku. Z právního jednání musí být zejména patrné, čeho se má vlastník služebného pozemku zdržet nebo co má strpět.¹⁰⁰

⁹⁶ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 906.

⁹⁷ SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 182. ISBN 978-80-7400-711-8.

⁹⁸ SKŘEJPEK, Michal, Petr BĚLOVSKÝ, Jan ŠEJDL a David FALADA. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017, s. 210-211. ISBN 978-80-87284-65-0.

⁹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004.

¹⁰⁰ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 906.

3.5 Způsoby ochrany služebností

Občanský zákoník přiznává služebnostem jakožto absolutním majetkovým právům obdobnou ochranu, jako právu vlastnickému. To vyplývá z ustanovení § 1259 OZ, dle kterého se může osoba oprávněná ze služebnosti domáhat ochrany svého práva za obdobného užití ustanovení § 1040 až 1043 OZ. Tato ustanovení upravují ochranu vlastnického práva, resp. ochranu domnělého vlastnického práva. Významná pro ochranu služebností jsou také obecná ustanovení o ochraně soukromých práv. V ustanovení § 12 OZ je stanoveno, že každý, kdo se cítí být ve svém právu zkrácen, se může domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc, kterým je zásadně soud. Použitelná bude ovšem i právní úprava svépomoci. Ta je sice systematicky zařazena až za ochranu soudní, z toho ovšem nelze dovozovat, že by její použití nastupovalo až po ochraně soudní. V praxi tomu bude zpravidla naopak.¹⁰¹

Osoba oprávněná ze služebnosti se může u soudu bránit žalobou reivindikační, negatorní a žalobou z domnělého vlastnického práva. Prakticky využitelná je i určovací žaloba, u té je ovšem nutné prokázat naléhavý právní zájem. Ačkoliv to z dikce ustanovení § 1259 OZ přímo ne plyne, může oprávněný ze služebnosti využít též posesorní ochrany.¹⁰²

Reivindikační žaloba je upravena v ustanoveních § 1040 a 1041 OZ. Aktivně legitimována je osoba oprávněná ze služebnosti, pasivně legitimována je osoba, která ruší výkon služebnosti tak, že její výkon odnímá. K odnětí výkonu může dojít jak ze strany třetích osob, tak ze strany osoby ze služebnosti povinné.

Negatorní žaloba je upravena v ustanovení § 1042 OZ. Okruh aktivně i pasivně legitimovaných je stejný, jako v případě reivindikační žaloby. Rozdíl spočívá ve způsobu neoprávněného zásahu do výkonu služebnosti. Zápůrčí žaloba totiž vychází ze zákazu jiného rušení výkonu služebnosti, než jakým je jeho odnětí.¹⁰³ Oprávněný se může domáhat zdržení se neoprávněného zásahu, odstranění následků takového zásahu, výjimečně i povinnosti něco plnit (v případě, kdy je obsahem služebnosti povinnost k aktivnímu konání).¹⁰⁴

¹⁰¹ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 730. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁰² HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 920. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁰³ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 731. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁰⁴ HAVLÍK, David in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1337. ISBN 978-80-7400-747-7.

Žalobu z lepšího práva (tzv. publiciánskou žalobu) upravuje ustanovení § 1043 OZ. Tato žaloba najde uplatnění ve chvíli, kdy nelze jednoznačně zjistit, kdo je oprávněný ze služebnosti, a proto se řeší, či právo je lepší. Dle dikce výše uvedeného ustanovení má přednost ten, kdo nabyt dané právo v dobré víře a za úplaty.

Využit lze i určovací žalobu podle § 80 OSŘ, a to jak v případech určení existence či neexistence práva služebnosti, tak i v případech určení jejího sporného obsahu či rozsahu. S ohledem na šikanózní potenciál této žaloby musí žalobce prokázat naléhavý právní zájem.

Právo služebnosti je možné držet, proto je nutné této držbě přiznat ochranu. Tu je možné realizovat na základě ustanovení § 1003, 1006 a 1007 OZ.¹⁰⁵

3.6 Nabytí a vznik služebností

Občanský zákoník v ustanovení § 1260 odst. 1 OZ obsahuje výčet způsobů nabývání služebností. Kabelková tento výčet označuje za taxativní.¹⁰⁶ Autor práce se však ve shodě s Hrabánkem a Lasákem kloní k závěru, že výčet je demonstrativní, neboť dané ustanovení neobsahuje právní titul nutný ke vzniku vlastnickovy služebnosti, opačný závěr by pak zcela vylučoval možnost zřízení této služebnosti.¹⁰⁷ Na prvním místě jsou uvedeny soukromoprávní tituly, kterými jsou smlouva, pořízení pro případ smrti a vydržení. Po soukromoprávních titulech následují veřejnoprávní tituly, mezi které patří rozhodnutí orgánu veřejné moci a zákon.

3.6.1 Nabytí služebností na základě smlouvy

V praxi nejčastějším soukromoprávním právním titulem, který vede k nabytí služebnosti, je smlouva. Ve smlouvě o zřízení služebnosti musí vlastník služebné věci projevit určitě a srozumitelně svou vůli být omezen ve výkonu určitého vlastnického oprávnění ve prospěch jiné osoby a tato osoba s tím musí projevit svůj souhlas.¹⁰⁸ Smlouva může být uzavřena samostatně, nebo být součástí jiného ujednání, např. kupní či darovací smlouvy. Pokud je zatěžovaná věc ve spoluvlastnictví, musí být účastníky smlouvy všichni spoluvlastníci.

¹⁰⁵ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 921. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁰⁶ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 47. ISBN 978-80-7400-461-2.

¹⁰⁷ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 923. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁰⁸ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 734. ISBN 978-80-7478-546-7.

nemůže samostatně bez souhlasu ostatních spoluvlastníků zatížit společnou věc služebností.¹⁰⁹ Ze smlouvy musí být jasně patrné, že se jí zřizuje služebnost, nikoliv pouze závazkový vztah.

Podstatnými náležitostmi smlouvy jsou vymezení obsahu služebnosti, přesné označení služebné věci, případně i věci panující, uvedení, zda jde o služebnost osobní či pozemkovou a způsob určení oprávněného.¹¹⁰ Pokud má služebnost zatěžovat pouze část věci, musí být tato část ve smlouvě přesně vymezena. V případě zatížení části pozemku (např. u práva cesty, práva vodovodu) je nutné tuto část vyznačit na geometrickém plánu. To neplatí v případě, kdy je ze smlouvy zřejmé, že služebnost zatěžuje celý pozemek.

V případě zřízení služebnosti k nemovité věci musí mít smlouva v souladu s ustanovením § 560 OZ písemnou formu, v opačném případě bude právní jednání v důsledku rozporu s veřejným pořádkem absolutně neplatné. Smyslem stanovení formy právního jednání je totiž v daném případě ochrana veřejného pořádku.¹¹¹ Služebnost je možné zřídit za úplaty. Pokud ve smlouvě není obsažen údaj o úplatnosti, platí, že služebnost byla sjednána bezúplatně.¹¹² Vyloučené není zřízení služebnosti na určitou dobu nebo vázání jejího trvání na splnění rozvazovací nebo odkládací podmínky.¹¹³ Služebnosti je možné zřídit jako vykupitelné. V takovém případě může vlastník zatížené věci přivodit zánik služebnosti zaplacením dopředu sjednané částky. Vykupitelnost služebností je zásadně fakultativní, výjimkou jsou služebnosti zřízené k pozemkům sloužícím k plnění funkcí lesa, které mohou být zřízené jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být již při zřízení služebnosti předem určeny.

Služebnost k věci neevidované ve veřejném seznamu vzniká zásadně již účinností smlouvy. Pokud se zřizuje služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, je k jejímu vzniku potřebná nejen účinná smlouva představující titul, ale i zápis tohoto seznamu představující modus.

3.6.2 Nabytí služebnosti pořízením pro případ smrti

Služebnost je možné nabyt také pořízením pro případ smrti, kterým se v občanském zákoníku rozumí závěť, dědická smlouva nebo dovětek. Jedná se o projev zůstavitelova práva

¹⁰⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2552/2013.

¹¹⁰ HAVLÍK, David in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1339. ISBN 978-80-7400-747-7.

¹¹¹ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 734. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹¹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

¹¹³ Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 104/04.

disponovat se svým majetkem pro případ smrti. Zůstavitelem může být z povahy věci pouze fyzická osoba. Oprávněnou osobou může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická.

Závěť je odvolatelný projev vůle, kterým zůstavitel pro případ své smrti osobně zůstavuje jedné či více osobám alespoň podíl na pozůstalosti, případně i odkaz. Dědickou smlouvou povolává zůstavitel druhou smluvní stranu nebo třetí osobu za dědice nebo odkazovníka a druhá strana toto povolání přijímá. Dovětkem může zůstavitel nařídit odkaz, stanovit odkazovníku nebo dědici podmínku, nebo doložit čas anebo uložit odkazovníku nebo dědici příkaz.

Oproti předchozí právní úpravě je kladen větší důraz na respektování vůle zůstavitele. Dědicové se mohli v rámci dědické dohody dohodnout v zásadě jakkoliv, a to bez ohledu na vůli zůstavitele. Tato dohoda nebyla soudem schválena pouze v případě, kdy odporovala zákonu nebo dobrým mravům. Případné věcné břemeno bylo v takovém případě zapsáno do katastru nemovitostí záznamem.¹¹⁴ V současné právní úpravě se mohou dědicové dohodnout ohledně svých podílů jinak pouze v případě, kdy to zůstavitel výslovně připustil. Pokud ovšem zůstavitel o pozůstalosti nepořídil pro případ smrti, mohou se dědicové dohodnout v zásadě jakkoliv. Dědickou dohodou je dle ustanovení § 1696 odst. 2 OZ možné zřídit věcné břemeno či jiná věcná práva i v případech, kdy o nich zůstavitel nepořídil.

3.6.3 Nabytí služebnosti vydržením

Občanský zákoník umožňuje nabytí práva služebnosti vydržením. Aby bylo možné vydržet právo služebnosti, je nutné splnit hned několik podmínek. Vydrženo může být právo pouze k věcem, které mohou být služebností zatíženy. Vyloučeny jsou tak věci, které nemohou být předmětem vlastnictví (*extra commercium*). V důsledku § 1261 OZ je vyloučeno vydržení práva služebnosti k pozemkům určeným k plnění funkce lesa.

Nezbytná je taky pravá držba poctivého držitele, která se zakládá na právním důvodu postačujícím pro vznik služebnosti. Za poctivého držitele je považován ten, kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává. Musí být tedy se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu právo patří. Jak uvádí Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 7. 4. 1925, sp. zn. Rv I 417/25 (Vážný 4889) „*Bezelstnost držby musí zde však býti vždy, neboť*

¹¹⁴ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 738. ISBN 978-80-7478-546-7.

*jest nezbytnou podmínkou vydržení. Výprosa však vylučuje bezelstnost.*¹¹⁵ Nutné je ovšem rozlišovat držbu vlastnického práva od držby jiného práva, v daném případě práva služebnosti. Pokud někdo užívá cizí věc v dobré víře, že věc vlastní, může vydržet vlastnické právo, nikoliv však právo služebnosti, neboť k němu dobrá víra nesměřuje.¹¹⁶

Další podmínkou je uplynutí zákonné vydržecí doby. V případě práva služebnosti k movité věci je nezbytná nepřerušená držba trvající tři roky, resp. deset let u věcí nemovitých. Na vydržení služebností se aplikují také ustanovení o mimořádném vydržení, v takovém případě nemusí držitel prokázat právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá.¹¹⁷ Vydržecí doba je v případě mimořádného vydržení dvojnásobně dlouhá. K mimořádnému vydržení však nemůže dojít ve chvíli, kdy se držitel prokáže nepoctivý úmysl. Držba se přeruší ve chvíli, kdy držitel nevykonává držbu po dobu delší než jeden rok.

Vydržet je možné i služebnost odpovídající veřejnému statku. Vydržitelkou může být v takovém případě pouze obec, na jejímž území se věc nalézá. Veřejným statkem je ve smyslu § ustanovení 490 OZ věc určená k obecnímu užívání. Může to být jak věc movitá, tak věc nemovitá, a to hmotná i nehmotná, přičemž služebnost odpovídající veřejnému statku bude obvykle vznikat k nemovitým věcem (zejména pozemkům na území obce).¹¹⁸

3.6.4 Nabytí služebnosti ze zákona

Ke vzniku služebností může dojít také ze zákona. Tento způsob nabytí narušuje soukromoprávní charakter institutu služebností tím, že dává přednost veřejného zájmu před zájmem konkrétního jednotlivce.¹¹⁹ K občanskému zákoníku speciální zákony v takovém případě vymezují podmínky vzniku služebnosti, postavení oprávněného, specifikují služebnou věc, a to s ohledem na požadavky konkrétního zájmu, které speciální zákon sleduje. Ačkoliv legální služebnosti představují veřejnoprávní zásah do soukromého práva, je nutné jim přiznat také soukromoprávní prvek. Jak uvádí Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. Pl. ÚS

¹¹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 7. 4. 1925, sp. zn. Rv I 417/25 (Vážný 4889).

¹¹⁶ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2013, s. 927-928. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹¹⁷ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář.* Praha: C.H. Beck, 2013, s. 69. ISBN 978-80-7400-461-2.

¹¹⁸ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2013, s. 932. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹¹⁹ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář.* Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 740. ISBN 978-80-7478-546-7.

25/04 „Věcná břemena zřízená na základě zákona (tedy nejen podle energetického zákona) mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem označují. Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní.“¹²⁰

Je však nutné rozlišovat mezi legálními služebnostmi a generálními omezeními vlastnického práva např. v podobě ochranného pásma.¹²¹ Služebnosti zatěžují vždy konkrétní osobu, která je určena vlastnictvím věci. Oproti tomu generální omezení se zásadně vztahují na všechny osoby.

3.6.5 Nabytí služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci

Nabytí služebnost rozhodnutím orgánu veřejné moci je možné pouze v případech, kdy to zákon příslušnému orgánu výslovně umožňuje. Ke vzniku služebnosti dojde okamžikem uvedeným v rozhodnutí, případně právní mocí tohoto rozhodnutí. Orgánem veřejné moci oprávněným ke zřízení služebnosti může být buď orgán státní správy, nebo soud.

Orgány státní správy rozhodují o zřízení služebnosti na základě speciálních zákonů a za podmínek v nich uvedených. Rozhodnutí správního orgánu o zřízení služebnosti či o vyvlastnění není rozhodnutím správního orgánu v soukromoprávní věci podle ustanovení § 68 písm. b) SŘS, proto jeho přezkum náleží do pravomoci správních soudů. Rozhodnutím ve věci soukromého práva je ovšem rozhodnutí o určení způsobu a výše náhrady.¹²²

Soud může o zřízení služebnosti rozhodnout jen v případech upravených zákonem. Rozhodnutí soudu o zřízení služebnosti proto není možné vydat na základě analogické aplikace

¹²⁰ Nález Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04.

¹²¹ HANDRLICA, Jakub. Věcné břemeno a ochranné pásmo v energetickém zákoně. Právní rozhledy 21/2014, s. 731-739.

¹²² Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2004, sp. zn. 4 As 47/2003.

zákonu.¹²³ Dle ustanovení § 1145 OZ může soud zřídit služebnost při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, pokud to vyžaduje řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem. V takovém případě může soud zřídit jak služebnost pozemkovou, tak služebnost osobní. V důsledku zákazu analogie je však vyloučeno zřízení služebnosti při vypořádání společného jmění manželů.¹²⁴

Soud může také na základě ustanovení § 1029 odst. 2 OZ zřídit právo nezbytné cesty jako služebnost, a to v případě, kdy vlastník nemovité věci nemůže na věci řádně hospodařit či ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou komunikací.

Soud může za náhradu zřídit služebnost na základě ustanovení § 36 odst. 3 ZPK v případě, kdy bylo povoleno zvláštní užívání pozemní komunikace spočívající v podélném vedení inženýrských sítí v silničních pozemcích a vlastník pozemní komunikace neuzavře smlouvu s vlastníkem dané inženýrské sítě.

3.6.6 Nabytí lesní služebnosti

Občanský zákoník obsahuje zvláštní úpravu lesních služebností. Dle ustanovení § 1261 OZ je možné zatížit pozemek určený k plnění funkce lesa pozemkovou služebností, služebností pastvy nebo služebností brání lesních plodů pouze smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Oproti obecné úpravě obsažené v ustanovení § 1260 OZ zákon vylučuje nabytí výše uvedených služebností vydržením. Výkladem lze dovodit, že služebnosti ve výčtu neuvedené vydržet lze.¹²⁵ Služebnost brání lesních plodů není možné zaměňovat za právo brání lesních plodů pro vlastní potřebu podle ustanovení § 19 odst. 1 lesního zákona. V případě služebnosti by muselo jít o sběr lesních plodů nikoliv pro vlastní potřebu.¹²⁶ Pozemek určený k plnění funkce lesa není možné ztotožňovat s lesem v obecném slova smyslu. Jde o zvláštní kategorii pozemků, jejichž charakteristika a využití je popsáno v ustanovení § 3 lesního zákona.

¹²³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004.

¹²⁴ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 931. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹²⁵ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 748. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹²⁶ HAVLÍK, David in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1341. ISBN 978-80-7400-747-7.

Autor práce se přiklání k názoru, že i lesní služebnosti je možné zřídit jednostranným prohlášením vlastníka, kterým se zřizuje vlastníková služebnost.¹²⁷ Smyslem a účelem zvláštní právní úpravy lesních služebností je zřejmě ochrana lesa. Vlastníková služebnost tuto ochranu nikterak nesnižuje, krom toho by bylo možné stejného výsledku jako v případě počáteční vlastníkovy služebnosti dosáhnout následnou vlastníkovou služebností zřízenou za pomoci smlouvy, kterou lesní služebnost zřídit lze. Nadto je již za současné právní úpravy možné zřídit lesní služebnost (obvykle) jednostranným pořízením pro případ smrti. S ohledem na absenci jednostranného prohlášení v obecném výčtu § 1260 odst. 1 OZ a úpravy vlastníkovy služebnosti v § 1257 odst. 2 OZ lze mít důvodně za to, že i v tomto případě došlo k opominutí zákonodárce. *De lege ferenda* by bylo vhodné doplnit do výčtu způsobů vzniku lesních služebností vznik na základě prohlášení vlastníka pozemku určeného k plnění funkce lesa.

Vyjmenované lesní služebnosti mohou být zřízeny jen jako vykupitelné. Vykupitelnost znamená možnost zániku služebnosti tím, že vlastník služebné věci vyplatí oprávněnému určitou sumu. Podmínky výkupu musí být určeny již při zřízení služebnosti, měly být obsaženy v právním jednání, kterým se služebnost zřizuje, v opačném případě bude právní jednání neplatné.¹²⁸

3.6.7 Zřízení služebnosti k věci zapsané ve veřejném seznamu

Služebnosti jsou absolutní majetková práva a jako taková vyžadují náležitou publicitu v případech, kdy zatěžují věci evidované ve veřejných seznamech. Publicita je zajišťována principy formální a materiální publicity. Formální publicita značí, že si každý může zjistit aktuální stav zápisů ve veřejném seznamu, tudíž dle ustanovení § 980 odst. 1 OZ nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje. Materiální publicita zajišťuje ochranu dobré víry nabyvatele věcného práva v případě, kdy stav zapsaný ve veřejném seznamu není v souladu se skutečným stavem právním. Jedná se o řešení kolize principů, kdy na jedné straně je chráněno vlastnické právo dle čl. 11 LZPS, a na straně druhé je chráněna právní jistota a dobrá víra (což vyplývá z čl. 1 Ústavy).¹²⁹ K nabytí věcného práva od osoby, která je jako vlastník zapsána ve

¹²⁷ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 938. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹²⁸ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 938. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹²⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 28. 1. 2016, sp. zn. III. ÚS 247/14.

veřejném seznamu, ale ve skutečnosti vlastníkem není, dojde dle ustanovení § 984 OZ v případě, kdy:

- 1) Nastal rozpor mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným ve veřejném seznamu.
- 2) K nabytí práva došlo na základě úplatného právního jednání.
- 3) Právo bylo nabyto v dobré víře.
- 4) Právo bylo nabyto od osoby zapsané ve veřejném seznamu.
- 5) Nejedná se o případ uvedený v ustanovení § 984 odst. 2 OZ.
- 6) Skutečný vlastník neuplatnil včas poznámku rozepře (§ 985 OZ) nebo spornosti zápisu (§ 986 OZ).

Na tomto místě je vhodné podotknout, že dle ustanovení § 3064 OZ měly nastat k právům zapsaným do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti OZ (tj. před 1. 1. 2014) a právům zapsaným do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti OZ (tj. do 31. 12. 2014) účinky podle ustanovení § 980–986 OZ až po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti OZ (tj. od 1. 1. 2015). Lhůty stanovené v ustanoveních § 983 a 986 OZ počaly běžet až po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti OZ (tj. od 1. 1. 2015). Ze smyslu a účelu výše uvedeného ustanovení a z úmyslu zákonodárce vyjádřeného v důvodové zprávě lze dovodit, že některá z vypočtených ustanovení vyvolávala právní účinky již od nabytí účinnosti občanského zákoníku.¹³⁰ Smyslem a účelem ustanovení § 3064 OZ bylo, vzhledem k důslednému zavedení principu materiální publicity, poskytnutí dostatečného časového prostoru dotčeným osobám k uvedení stavu zapsaného v katastru nemovitostí do souladu se skutečným stavem právním. Z tohoto důvodu lze dovodit, že princip formální publicity vyjádřený v ustanovení § 980 odst. 1 OZ se uplatnil již od 1. 1. 2014.¹³¹ Naproti tomu ustanovení § 981 OZ, které v případě věcných práv k věci cizí stanovuje přednost zapsaných práv před právy z veřejného seznamu neseznatelnými, vyvolávalo účinky až od 1. 1. 2015. Stejným dnem nabylo účinnosti také ustanovení § 984 OZ, dle kterého je za výše uvedených podmínek možné nabýt věcné právo od nevlastníka.

¹³⁰ VRZALOVÁ, Lenka in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1242. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹³¹ PAVLŮ, Robert in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 3264. ISBN 978-80-7400-747-7.

Pokud se zřizuje služebnost k věci evidované ve veřejném seznamu právním jednáním, vznikne až zápisem do tohoto seznamu. Právním titulem pro tento konstitutivní zápis je v takovém případě smlouva nebo jednostranné prohlášení vlastníka v případě vlastníkovy služebnosti.¹³²

Do veřejného seznamu se však zapisují i služebnosti vzniklé na základě jiných právních skutečností, než jakou je právní jednání. V případě vzniku služebnosti na základě zákona, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo vydržením půjde o zápis deklaratorní.¹³³ Jinou právní skutečností bude v praxi zejména rozhodnutí soudu nebo notářský zápis o uznání vydržení služebnosti.¹³⁴

Nejčastěji využívaným veřejným seznamem bude v případě služebností katastr nemovitostí. Ke vzniku služebnosti k věci evidované v katastru nemovitostí, která byla zřízena právním jednáním, dojde zápisem do toho veřejného seznamu vkladem, a to s účinností zpětně k okamžiku, kdy došel návrh na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Okamžik dojití návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu určuje také pořadí zápisu práv, a to bez ohledu na to, zda je zápis konstitutivní či deklaratorní povahy.¹³⁵ Dle ustanovení § 19 katastrální vyhlášky je evidován datum a čas dojití s přesností na minuty.

Návrh na vklad je na rozdíl od předchozí právní úpravy nutné podat i v případě, kdy služebnost vznikne na základě jiné právní skutečnosti. Evidenci v katastru nemovitostí podléhá pouze služebnost zřízená ke služebné věci evidované v tomto veřejném seznamu. Panující věc být evidována nemusí.¹³⁶ K věcem nevidovaným ve veřejném seznamu vznikne služebnost již okamžikem účinnosti smlouvy o zřízení služebnosti, resp. okamžikem účinnosti jednostranného prohlášení vlastníka v případě vlastníkovy služebnosti.

¹³² HAVLÍK, David in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1342. ISBN 978-80-7400-747-7.

¹³³ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 940. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹³⁴ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 750. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹³⁵ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 36. ISBN 978-80-7400-525-1.

¹³⁶ Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 42/97.

3.7 Právní poměry ze služebností

Právní poměry ze služebností jsou upraveny v ustanoveních § 1263 až 1266 OZ. Upraveno je zejména, kdo nese náklady na služebnou věc, jaká je míra služebnosti, nepřenositelnost a nepřevoditelnost služebností a situace, kdy je k jedné věci zřízeno více služebností.

3.7.1 Náklady na služebnou věc

Náklady na zachování a opravy služebné věci nese dle § 1263 OZ zásadně oprávněný. Otázka nákladů na služebnou věc je tak řešena v občanském zákoníku utilitárně, náklady nese ten, kdo používá služebnou věc při výkonu svého práva.¹³⁷ Tyto náklady se musí týkat zachování a oprav služebné věci, oprávněný proto nemusí nést mimořádné náklady a není ani povinen věc zlepšovat. Služebná věc má být udržována a opravována tak, aby byl v zásadě zachován její stav ke dni zřízení služebnosti, a to s přihlédnutím k opotřebení věci.¹³⁸ Povinnost nést náklady na zachování a opravy věci má však své meze. Za účinnosti OZO bylo Nejvyšším soudem judikováno, že právo užívání stodoly zaniká jejím vyhořením a oprávněný nemá ze zákona nárok proti zavázanému na její znovuzřízení.¹³⁹ Pokud oprávněný stanovené náklady nenese, vznikne na jeho straně bezdůvodné obohacení.

Občanský zákoník nestanovuje, kdo je povinen provádět opravy, resp. údržbu nutnou k zachování služebné věci. Pokud je oprávněný povinen nést náklady, lze dovodit, že je oprávněn provádět také opravu, resp. údržbu služebné věci.¹⁴⁰ Ke stejnému závěru ostatně došla judikatura za účinnosti OZO.¹⁴¹ Opačný závěr by byl nelogický a nepraktický. Rozdělení povinností mezi oprávněného a vlastníka služebné věci by podle názoru autora pouze vytvářelo potenciál pro vznik sporů např. ohledně účelnosti vynaložených prostředků. Problematictější je otázka, kdo má provádět opravu a údržbu služebné věci v případě jejího spoluužívání. Autor práce se ve shodě se Spáčilem přiklání k názoru, že k míře spoluužívání je třeba přihlédnout i při

¹³⁷ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 753. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹³⁸ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 942. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹³⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 1928, sp. zn. Rv II 748/27 (Vážný 7976).

¹⁴⁰ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 941. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁴¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 1921, sp. zn. Rv II 285/20 (Vážný 881).

stanovení povinnosti provést opravu či údržbu věci.¹⁴² Pokud bude služebnou věc ve zcela převážné míře užívat oprávněný, měl by být také povinen zařídit opravu a údržbu. Pokud budou povinný a oprávněný užívat služebnou věc přibližně stejnou měrou, měli by být povinni zařídit potřebné opravy a údržbu oba.

Ve druhé větě ustanovení § 1263 OZ je zakotveno pravidlo, dle kterého je na zachování a opravu služebné věci povinen přispívat poměrně ten, kdo je služebností obtížen, nebo se musí užívání zdržet. Obecný zákoník občanský obsahoval v § 483 obdobné ustanovení, zásadní rozdíl byl však v možnostech, které se povinnému nabízely. Osoba obtížená služebností mohla buď přispívat na náklady nutné k opravám a zachování věci, nebo se musela služebné věci vzdát. Ve Vládním návrhu občanského zákoníku z roku 1937 byla oproti tomu, dle názoru autora správně, dána povinnému možnost výběru mezi přispíváním na náklady a zdržením se spoluužívání služebné věci. Obecný zákoník občanský byl v tomto ohledu na povinného až příliš přísný. Současný občanský zákoník převzal znění § 272 Vládního návrhu OZ 1937 a přiklonil se tak ke vhodnějšímu řešení.

Z hlediska určení poměru nákladů nutných k opravám a údržbě služebné věci je rozhodující míra užívání věci. V takovém případě je nutné vycházet zejména z toho, kdo jakou měrou užívá služebnou věc, např. kdo čerpá jaké množství vody ze studny, kdo jak intenzivně a jakým způsobem využívá cestu apod.

3.7.2 Míra služebnosti a změna v rozsahu služebné nebo panující věci

Občanský zákoník obsahuje v § 1264 odst. 1 ustanovení, dle kterého pokud není míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku. Míra služebnosti vyjadřuje, v jaké kvantitě a jakou intenzitou může oprávněný užívat služebnou věc.¹⁴³ Jako problematický se v tomto ohledu může jevit vztah ustanovení § 1258 OZ k ustanovení § 1264 odst. 1 OZ. Lze dovodit, že ustanovení § 1258 OZ upravuje zejména věcnou povahu služebnosti a vymezuje tak konkrétní práva a povinnosti, která jsou s konkrétní služebností spojena, tj. kvalitativní stránku

¹⁴² SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C.H. Beck, 2006, s. 42. ISBN 80-717-9524-0.

¹⁴³ HAVLÍK, David in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1342. ISBN 978-80-7400-747-7.

služebnosti. Ustanovení § 1264 odst. 1 OZ naproti tomu určuje míru, intenzitu výkonu služebnosti, tj. kvantitativní stránku služebnosti.¹⁴⁴

Míra služebnosti bude určena zejména zakládající právní skutečností v podobě smlouvy, jednostranného prohlášení vlastníka u vlastníkovy služebnosti, pořízení pro případ smrti, nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci. V případě vydržení práva služebnosti bude míru služebnosti určovat rozsah držby, která vedla k vydržení.¹⁴⁵

Ustanovení § 1264 odst. 1 OZ je projevem zásady *fundo fundi utilis debe esse* (pozemek má sloužit potřebám pozemku). Potřebu panujícího pozemku je nutné vztáhnout k okamžiku vzniku služebnosti. S postupem času lze totiž očekávat nárůst jeho potřeby.¹⁴⁶ Opačný závěr by popíral zákaz rozšiřování služebností. Nedovolené rozšiřování se totiž vztahuje jak na způsob výkonu, tak na míru výkonu.¹⁴⁷ Obecný zákoník občanský v § 506 výslovně zakotvoval pravidlo, dle kterého „Potřebu jest určití podle času, kdy se užívání povolilo.“. Obdobné ustanovení bylo převzato do § 297 OZ 1937. *De lege ferenda* by autor práce považoval za vhodné, aby v současném OZ bylo do § 1264 odst. 1 doplněno, že rozhoduje potřeba panujícího pozemku v době vzniku služebnosti.

Služebnost se dle § 1264 odst. 2 OZ nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření panujícího pozemku. Ke změně může dojít jak v důsledku faktických změn, tak v důsledku lidského jednání. Z dikce výše uvedeného ustanovení je patrné, že rozšířením služebné věci nedojde k rozšíření služebnosti. V případě rozdělení služebného pozemku zatíženého služebností cesty bude služebnost nadále zatěžovat všechny nově vzniklé pozemky, přes které vede předmětná cesta.

3.7.3 Nepřenositelnost a nepřevoditelnost služebnosti

Pro pozemkové služebnosti je charakteristické, že jsou nerozlučně spjaty se služebným a panujícím pozemkem. Osobou oprávněnou ze služebnosti je v takovém případě vlastník panujícího pozemku. Aby byla tato základní charakteristika zachována, obsahuje občanský

¹⁴⁴ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 943-944. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁴⁵ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 756. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁴⁶ HAVLÍK, David in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1343. ISBN 978-80-7400-747-7.

¹⁴⁷ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 944. ISBN 978-80-7400-499-5.

zákoník ustanovení § 1265 odst. 1, dle kterého není možné pozemkovou služebnost spojit s jiným panujícím pozemkem. Pozemková služebnost totiž neexistuje jako samostatné oprávnění, není možné ji od pozemku oddělit a přenést na jiné pozemky. Zákaz spojování pozemkových služebností zamezuje také svévolnému rozšiřování služebností. Vlastník panujícího pozemku by jinak mohl nabýt do vlastnictví sousední pozemek a požadovat právo služebnosti také pro něj. Dané ustanovení je projevem zásady, že (konkrétní) věc má sloužit (konkrétní) věci.¹⁴⁸

Nepřevoditelnost osobních služebností na jinou osobu vyplývá z § 1265 odst. 2 OZ. Pro osobní služebnosti je charakteristické, že oprávněná osoba je určena zcela konkrétně. Délka jejich trvání je v zásadě omezena smrtí fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby. Osobní služebnost v důsledku výše uvedeného ustanovení není možné převést, a to ani dohodou.¹⁴⁹ Je však možné tuto služebnost právním jednáním zrušit a následně zřídit služebnost novou ve prospěch jiného oprávněného.

Jak v případě pozemkových, tak v případě osobních služebností mohou nastat situace, kdy bude služebná věc využívána i třetími osobami, které budou odvozovat své právo od osoby ze služebnosti oprávněné. Služebnost stezky dle ustanovení § 1274 OZ zahrnuje i právo, aby po stezce jiní lidé přicházeli k oprávněné osobě. Již za předchozí právní úpravy bylo Nejvyšším soudem judikováno, že věcné břemeno chůze se vztahuje i na nájemce bytu v domě vlastníka, který je osobou oprávněnou z věcného břemene.¹⁵⁰ Stejně tak v případě věcného břemene bydlení bylo dovozeno, že kromě oprávněné osoby může byt užívat i její manžel.¹⁵¹

3.7.4 Uživací práva k prostoru pod povrchem

Současný občanský zákoník opět zakotvil zásadu *superficies solo cedit*, dle ustanovení § 506 odst. 1 OZ je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem. Podzemní stavba může, ale nemusí být samostatnou věcí. V případě, kdy není samostatnou věcí, je v důsledku výše uvedené zásady součástí pozemku. Pokud je samostatnou nemovitou věcí, může být sama o sobě předmětem služebnosti.

¹⁴⁸ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 760. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁴⁹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 110. ISBN 978-80-7400-461-2.

¹⁵⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005.

¹⁵¹ Rozhodnutí Vrchního soudu ze dne 29. 9. 1993, sp. zn. 2 Cdo 54/93.

Ustanovení § 1265 odst. 3 OZ připouští, aby k prostoru pod povrchem byla zřízena věcná práva užívací, a to jako zcizitelná a dědičná. Toto ustanovení bylo téměř doslova převzato z ustanovení § 274 OZ 1937. Pojem věcná práva užívací byl za účinnosti OZO v literatuře užívaný název pro práva na přímé užívání cizí věci a zahrnoval služebnosti, dělené vlastnictví a právo stavby.¹⁵² S tímto pojem pracoval hned v úvodním ustanovení o služebnostech jak OZO (§ 472), tak OZ 1937 (§ 260). Dle těchto ustanovení mohla být věc zatížena ve prospěch jiných osob užívacími právy věcnými (služebnostmi). Od věcných práv užívacích je nutné odlišit užívací právo ve smyslu ustanovení § 1283 OZ, dle kterého se uživateli poskytuje právo na užívání cizí věci pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. S ohledem na výše uvedené se autor domnívá, že ustanovení § 1265 odst. 3 OZ je nutné vztáhnout v zásadě na veškeré druhy služebností, a nikoliv pouze na služebnost užívání ve smyslu § 1283 OZ. V opačném případě by právo služebnosti k prostoru pod povrchem umožňovalo oprávněnému pouze užívání pro vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Lze se domnívat, že dané ustanovení míří na oprávnění provozovat určitou důlní činnost, silniční či železniční tunel, kolektor apod.¹⁵³

Spornou otázkou je, zda je možné služebnost k prostoru pod povrchem zřídit jen jako osobní služebnost, nebo i jako služebnost pozemkovou. Autor práce se přiklání k názoru, že dané ustanovení se vztahuje pouze na služebnosti osobní.¹⁵⁴ Opačný závěr by popíral smysl pozemkových služebností. *De lege ferenda* by dle autora bylo vhodné v daném případě umožnit trvání služebnosti i v případě přeměny právnické osoby. Pokud je umožněno zcizování, je možné zajistit existenci daného práva i v případě přeměny právnické osoby, ovšem složitějším způsobem. Nadto lze očekávat, že služebnost k prostoru pod povrchem bude sloužit zejména k činnostem, které vykonávají právnické osoby.

¹⁵² HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935., s. 817.

¹⁵³ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 946. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁵⁴ HAVLÍK, David in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1343. ISBN 978-80-7400-747-7.

3.7.5 Více služebností k téže věci

K jedné věci je možné zřídit hned několik věcných práv k věci cizí. V zásadě přitom není rozhodné, zda půjde o práva stejného druhu, nebo o práva různá.¹⁵⁵ Ustanovení § 1266 OZ upravuje možnost zřízení několika služebností k téže věci. Podmínkou je, že nově zřízená služebnost nebude na újmu služebnostem zřízeným dříve. Smyslem tohoto omezení je zejména ochrana zájmu oprávněného z dříve zřízené služebnosti, který by mohl být v případě nově zřízené služebnosti omezen či zkrácen na svých právech.¹⁵⁶ Ze sousloví „lze zřídit“ je patrné, že se dané ustanovení vztahuje na soukromoprávní způsoby vzniku, tj. na vznik v důsledku smlouvy, pořízení pro případ smrti, nebo jednostranného prohlášení v případě vlastnickovy služebnosti. Otázkou však je, zda se uplatní i v případě jiných způsobů vzniku. Dle Thöndela ano (např. v případě rozhodnutí soudu).¹⁵⁷ Naproti tomu Lasák a Hrabánek zastávají názor, že nikoliv.¹⁵⁸ S ohledem na dikci ustanovení § 1266 OZ se autor kloní k názoru, že se dané ustanovení neuplatní v případě vzniku služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci. Jisté pochybnosti sice budí dikce ustanovení § 1145 OZ, dle kterého „...*může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo...*“, nicméně v daném případě se jedná o výjimku z jinak konzistentně užívané terminologie. Tento závěr však neznamená, že by snad orgán veřejné moci nemusel při svém rozhodování dbát na ochranu práv třetích osob. Výše uvedené, terminologicky nekonzistentní, ustanovení upravuje možnost soudu zřídit služebnost nebo jiné věcné právo v případě rozdělení společné věci. Vznik takovéto služebnosti by však nemohl být na újmu služebnostem dříve zřízeným, neboť dle ustanovení § 1150 OZ nesmí být rozdělení společné věci na újmu osobě, která má věcné právo ke společné věci.

Vyloučena je také aplikace ustanovení 1266 OZ na vznik služebnosti ze zákona či vydržením. Pokud zákon nebude obsahovat zvláštní úpravu starších služebností, je nutné dovodit, že nově zřízená služebnost ze zákona bude mít přednost. U vydržení by osoba držící právo služebnosti zasahovala svou držbou do dřívější vzniklého práva oprávněného ze

¹⁵⁵ TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016(20), 687-697.

¹⁵⁶ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 763. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁵⁷ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 763. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁵⁸ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 948. ISBN 978-80-7400-499-5.

služebnosti, který by se mohl proti takové držbě bránit a tím by vyloučil dobrou víru potencialního vydržitele.¹⁵⁹

Pro pořadí služebností je rozhodující okamžik jejich vzniku. Služebnost zřízená k věci evidované ve veřejném seznamu vznikne zápisem do tohoto seznamu. Služebnost k věci neevidované ve veřejném seznamu vznikne zpravidla účinností smlouvy. U vydržení je rozhodným okamžikem vzniku služebnosti uplynutí vydržecí doby za splnění ostatních podmínek nutných k vydržení.

3.8 Některé pozemkové služebnosti

Občanský zákoník obsahuje demonstrativní výčet pozemkových služebností, který slouží právní praxi jako návod pro jejich zřízení, resp. určení jejich obsahu a rozsahu. Katalog služebností je pouze demonstrativní, je možné zřídit i jiné než vypočtené služebnosti. Právní úprava jednotlivých služebností je dispozitivní, je proto možné se od ní odchýlit a ujednat si práva a povinnosti jinak, než jak stanovuje zákon.

Nezbytnost úpravy jednotlivých služebností byla předmětem sporů. Občanský zákoník z roku 1950 neupravoval jednotlivé druhy věcných břemen *in rem*, stejně tak tomu bylo v OZ 1964, a to po celou dobu jeho účinnosti. Katalog služebností obsažený v OZO byl kritizován za přílišnou kazuističnost a byl označován jako zbytečný.¹⁶⁰ Diskuze o potřebnosti katalogu a jeho případné podobě probíhaly i v souvislosti s návrhem současného OZ. Štraus v této souvislosti navrhoval vypočíst v jedné větě demonstrativně netypičtější případy věcných břemen.¹⁶¹ Křeček kritizoval kazuističnost úpravy, zejména s ohledem na právní úpravu pastvy či odlišných právních režimů v případě cesty a stezky.¹⁶² Na tuto kritiku reagovali Eliáš a Psutka, dle kterých kritici „...nedostatečně rozlišují mezi konkrétními ustanoveními a kazuistikou a neberou v úvahu, že jde o úpravu práv a povinností vznikajících především mezi sousedy, kde je namístě preventivně dbát, aby nedocházelo ke sporům, které v sousedských vztazích poznamenávají celé rodiny a generace.“¹⁶³ Nakonec byla dle názoru autora práce správně zvolena koncepce, která katalog

¹⁵⁹ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 949. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁶⁰ CEPL, Vojtěch. Problémy věcných břemen de lege ferenda. *Právník*. 1988, CXXVII, 766-778.

¹⁶¹ ŠTRAUS, Jaroslav. Práva k cizím nemovitostem znovu. *Právní rozhledy*. 2010, (3), 100-107.

¹⁶² KŘEČEK, Stanislav. Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2008, (9), 19-21.

¹⁶³ ELIÁŠ, Karel a Jindřich PSUTKA. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku*. Praha: Linde, 2012, s. 39. ISBN 978-80-7201-893-2.

služebností obsahuje. Ačkoliv právní úprava jednotlivých služebností není zcela nezbytná, z hlediska právní praxe se jeví jako vhodná.

3.8.1 Služebnost inženýrské sítě

Jednou z demonstrativně vypočtených pozemkových služebností je služebnost inženýrské sítě, kterou občanský zákoník upravuje v ustanoveních § 1267 a 1268. Její vymezení je v podstatě shodné s obsahem legálních věcných břemen, které za předchozí právní úpravy vznikaly zásadně ze zákona, nicméně v určitých případech bylo možné jejich zřízení i na základě smlouvy.¹⁶⁴ Inženýrskou sítí se dle OZ rozumí vodovodní, kanalizační, energetické či jiné vedení. Výčet těchto vedení je demonstrativní a dává tak prostor pro rozšíření např. v důsledku technologického pokroku. Vedení může být jak nadzemní, tak podzemní. V důsledku ustanovení § 1023 OZ není nutné zřizovat služebnost v případech, kdy je vedení uloženo hluboko v prostoru pod pozemkem, pro užívání inženýrské sítě je důležitý důvod a vlastník pozemku nemá rozumný důvod tomuto užívání bránit, např. v případě vedení uloženého v ražené štolě.¹⁶⁵

V souvislosti s inženýrskými sítěmi nelze opominout ustanovení § 509 OZ, které zakládá vyvratitelnou právní domněnku, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. Navíc toto ustanovení stanovuje výjimku ze zásady *superficies solo cedit*, když inženýrské sítě nepovažuje za součást pozemku. Vlastník inženýrské sítě proto může být odlišný od vlastníka pozemku.

Právním oprávněným je zřízení, provozování a údržba inženýrské sítě na služebném pozemku. Inženýrská síť musí být zřízena vhodným a bezpečným způsobem, tedy v souladu s právními předpisy a technickými normami.¹⁶⁶ Vlastník služebného pozemku se naproti tomu musí zdržet všeho, co by ohrožovalo inženýrskou síť a po předchozím projednání musí umožnit vstup na pozemek za účelem její prohlídky a údržby. Pokud ovšem dojde k náhlému poškození inženýrské sítě a oprava nesnese odkladu, může oprávněný provést opravu i bez předchozího projednání. V takovém případě to musí oprávněný ze služebnosti bezodkladně oznámit vlastníkovi služebného pozemku. Po skončení prací je oprávněný povinen uvést služebný

¹⁶⁴ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 767. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁶⁵ HAVLÍK, David a Jiří SPÁČIL in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1344. ISBN 978-80-7400-747-7.

¹⁶⁶ HAVLÍK, David in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1345. ISBN 978-80-7400-747-7.

pozemek do předešlého stavu a nahradit vlastníkovi služebné věci škodu způsobenou provedením prací.

Právo zřídít, mít a udržovat obslužné zařízení inženýrské sítě na služebném pozemku musí být výslovně ujednáno. Toto ujednání musí být obligatorně v písemné formě a jeho obsahem musí být jednoznačné vymezení umístění obslužných zařízení, včetně pořízení geometrického plánu.¹⁶⁷ Bez výslovného ujednání není možné inženýrskou síť modernizovat či zlepšovat její výkonost. Oprávněná osoba je povinna zpřístupnit vlastníkovi služebného pozemku dokumentaci inženýrské sítě. Tato povinnost je projevem zásady ochrany vlastnického práva, dle které omezení vlastnictví musí být seznatelné a předvídatelné.¹⁶⁸

3.8.2 Opora cizí stavby

Ustanovení § 1269 OZ upravuje starobyrou služebnost opory cizí stavby, kterou znalo římské právo pod názvem *servitus oneris ferendi*. Vlastník služebné věci je povinen strpět, aby se sousedova stavba opírala o jeho nemovitou věc, zpravidla o zeď jeho domu.¹⁶⁹ Aby bylo možné obsah služebnosti naplnit, je vlastník služebného pozemku povinen poměrně přispívat na udržování zdi nebo podpěr. Tato povinnost je již od dob archaického římského práva projevem výjimky z dodnes platné zásady *servitus in faciendo consistere nequit* (služebnost nespočívá v konání). Příspěvek na údržbu musí být poměrný, při určení poměru je nutné vycházet z míry, kterou vlastník služebné věci zajišťuje oporu cizí stavby. Vlastník služebného pozemku je povinen podpírat pouze tíži stavby, nikoliv pozemku. Je možné však výslovně ujednat zřízení služebnosti opory pozemku, případně je možné takové právo služebnosti vydržet.¹⁷⁰

Ke vzniku této služebnosti může dojít všemi způsoby, které zákon předvídá. Při dělení společné stavby v rámci vypořádání spoluvlastnictví nemusí soud zřizovat ke společné zdi služebnost opory cizí stavby, a to i za stavu, kdy je jedna budova pro druhou oporou.¹⁷¹ Občanský zákoník totiž upravuje právní režim společné zdi v ustanovení § 1024 odst. 2, dle

¹⁶⁷ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 769. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁶⁸ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 769. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁶⁹ HAVLÍK, David a Jiří SPÁČIL in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1346. ISBN 978-80-7400-747-7.

¹⁷⁰ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 774. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁷¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 837/2018.

kterého může společnou zeď užívat každý na své straně až do poloviny její tloušťky, nesmí však učinit nic, co by společnou zeď ohrozilo.

Občanský zákoník umožňuje opuštění věci, a to i věci nemovité. Zákon zakotvuje v ustanovení § 1050 odst. 2 OZ vyvratitelnou domněnku, dle které se má za to, že vlastník nemovitou věc opustil, pokud nevykonává vlastnické právo po dobu deseti let. V důsledku § 1045 odst. 2 OZ případně opuštěná nemovitá věc do vlastnictví státu a s ní přejde i právo služebnosti opory stavby.

3.8.3 Služebnost okapu

Služebnost okapu byla taktéž známa již v římském právu, a to pod názvem *servitus stillicidii*. Dle ustanovení § 1270 OZ může oprávněná osoba svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc, a to buď volně, anebo ve žlabu. Vlastník služebného pozemku naopak nesmí bránit přítoku vody. Služebnost okapu se uplatní v případech modifikovaného odtoku atmosférických srážek z pozemku, přirozený odtok je v zásadě výkonem vlastnického práva.¹⁷² Tento závěr ostatně podporuje ustanovení § 1019 OZ, dle kterého nemůže soused požadovat úpravu vlastníkovu pozemku v případě, kdy na sousední pozemek stéká voda přirozeným způsobem.

Pokud by nedošlo ke zřízení služebnosti okapu a ze střechy by byla na sousední pozemek sváděna voda, jednalo by se o zakázanou přímou imisi, neboť dle ustanovení § 1013 odst. 1 OZ se zakazuje přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka vyjma případu, kdy se to opírá o zvláštní právní důvod. Takovým právním důvodem může být právě služebnost okapu, která v zásadě legalizuje tento druh přímých imisí.¹⁷³

Volným sváděním vody se rozumí situace, kdy voda stéká na služebný pozemek ze stavby, která není vybavena okapy, anebo je vybavena okapy, ale svodová roura nedosahuje až ke služebnímu pozemku.¹⁷⁴ Sváděním vody ve žlabu se rozumí situace, kdy svodová roura dosahuje až na služebný pozemek. Oprávněným ze služebnosti je ten, kdo vodu svádí, a proto bude také povinen nést náklady na služebnou věc.

¹⁷² THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 776. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁷³ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C.H. Beck, 2015, s. 266. ISBN 978-80-7400-564-0.

¹⁷⁴ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁCIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 976. ISBN 978-80-7400-499-5.

Dešťovou vodou je nutné rozumět neznečištěnou vodu z atmosférických srážek, a to včetně vody z tajícího sněhu. Svádění jakékoliv jiné vody např. splaškové by bylo nepřipustné rozšiřování služebnosti. V takovém případě by muselo dojít ke zřízení služebnosti svádění odpadních vod (*servitus cloacae*).

Ustanovení § 1270 OZ obsahuje v části věty za středníkem ne zcela vhodně formulovanou konkretizaci zákazu rozšiřování služebnosti. Oprávněný ze služebnosti může zvýšit střechu pouze v případě, kdy tím neztíží výkon služebnosti. Pod výrazem „zvýšit střechu“ je nutné rozumět spíše takový stavební zásah, který zvýší plochu střechy, resp. zvýší množství vody stékající na sousední pozemek.¹⁷⁵ Pouhé vertikální zvýšení stavby totiž nemá zpravidla na množství stékané vody vliv. Oprávněný je povinen udržovat žlab a související zařízení v takovém stavu, aby řádně plnila svůj účel. Aby se předešlo zaplavení či podmáčení služebného pozemku při náhlé oblevě, musí oprávněný odklidit nadměrné množství sněhu.¹⁷⁶

3.8.4 Právo na svod dešťové vody

Zatímco u služebnosti okapu má vlastník panujícího pozemku právo odvádět dešťovou vodu ze své stavby na sousední pozemek, v případě práva na svod dešťové vody se jedná o situaci v zásadě opačnou. Vlastník panujícího pozemku má v takovém případě právo na přivádění dešťové vody ze sousední střechy na svůj pozemek. Pokud by nedošlo ke zřízení této služebnosti, měl by soused právo pouze na přirozený přítok.¹⁷⁷

Náklady na zřízení a údržbu zařízení potřebných ke svodu dešťové vody (např. okapů, rour, žlabů atd.) nese oprávněný. Povinností oprávněného je také udržovat tato zařízení v takovém stavu, aby neohrožovala služebný pozemek. I u této služebnosti se uplatní pravidlo o poměrném nesení nákladu na služebnou věc obsažené v ustanovení § 1263 OZ. Při zřízení služebnosti je nutné dbát vymezení, kudy přesně povedou roury či žlaby, v opačném případě by mohlo být právní jednání ve světle judikatury Nejvyššího soudu považováno za neurčité, a tudíž za neplatné.¹⁷⁸

¹⁷⁵ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 777. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁷⁶ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 976. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁷⁷ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 777. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁷⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 507/2001.

3.8.5 Právo na vodu

Právo na vodu je služebnost upravená v ustanovení § 1272 OZ. Má původ v římské právu, které rozlišovalo právo odběru vody (*servitus aquae haustus*), právo čerpat vodu z cizí studně nebo pramene (*aquaquae hauriendae*) a právo vodovodu (*servitus aquaeductus*).¹⁷⁹ Ustanovení § 1272 odst. 1 OZ upravuje oprávnění brát vodu z cizí studny nebo jiného přírodního zdroje na služném pozemku a zahrnuje také právo na přístup k ní. Pokud to je nutné k výkonu služebnosti, může oprávněný na služném pozemku zřídit zařízení k odběru vody, obsahem služebnosti ovšem není právo na svod vody nebo právo hnát zvířata k napajedlu.¹⁸⁰

Předmětem služebnosti bude v případě přirozeného vodního pramene pozemek, na kterém se vodní pramen nachází. Otázkou však je, co bude předmětem služebnosti v případě studny. V zásadě přicházejí v úvahu dvě varianty. Studna může být buď samostatnou věcí z hlediska soukromého práva, anebo může být součástí pozemku. V prvním případě bude předmětem služebnosti studna jakožto samostatná věc, v druhém případě pozemek, jehož je studna součástí. Dle názoru autora studna zásadně není samostatnou věcí z hlediska soukromého práva, nýbrž je součástí pozemku. To vyplývá z ustanovení § 506 OZ, dle kterého je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení. Pro určení, zda je studna stavbou, není dle názoru autora rozhodující vymezení obsažené ve veřejnoprávních předpisech. I za současné právní úpravy je vhodné vycházet z judikatury Nejvyššího soudu, která podala vymezení, které je vlastní soukromému právu. Dle Nejvyššího soudu je studna stavbou „...jestliže je výsledkem lidské stavební činnosti, kterou byla vytvořena určitá, převážně podzemní konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má být zčásti zaplněn vodou a zčásti sloužit jejímu čerpání. Nemá-li studna žádnou konstrukci, nejde o samostatnou věc, ale o součást pozemku (např. pouhý nezpracovaný vrt, nijak nevymezený proti okolí).“¹⁸¹. Pokud bude studna splňovat výše uvedené požadavky, bude stavbou, která je dle ustanovení § 506 OZ součástí pozemku.¹⁸² Shodný názor zastává též Hubková.¹⁸³ V opačném případě bude důsledek

¹⁷⁹ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 779. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁸⁰ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 978. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁸¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2597/2010.

¹⁸² KOUKAL, Pavel in LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 903. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹⁸³ HUBKOVÁ, Pavlína in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 563. ISBN 978-80-7400-747-7.

stejný, neboť se bude jednat o prostor pod povrchem, který je též součástí pozemku. Pochybnosti může vzbuzovat otázka, zda je studna podzemní stavbou se samostatným účelovým určením ve smyslu § 498 odst. 1 OZ. Dle názoru autora zásadně nikoliv, neboť sice je podzemní stavbou, ale zpravidla bez samostatného účelového určením. Studna bude obvykle funkčně spojena s nadzemní stavbou, resp. pozemkem, na kterém stojí.¹⁸⁴

I přes výše uvedené nelze vyloučit existenci studny jakožto samostatné věci. Důvodem je předchozí právní úprava, dle které stavba nebyla součástí pozemku (viz ustanovení § 120 OZ 1964). Ve spojení s výše uvedeným judikátem Nejvyššího soudu proto mohl nastat stav, kdy byl vlastník studny odlišný od vlastníka pozemku. V takovém případě se účinnosti OZ nestala studna součástí pozemku, ale zůstala samostatnou věcí (viz ustanovení § 3055 OZ).

Pokud není dohodnuto jinak, je pro určení množství odebírané vody a frekvenci přístupu k této vodě rozhodující potřeba panující pozemku v době zřízení služebnosti. I v tomto případě se uplatní zásada šetrného výkonu služebnosti, oprávněný musí čerpat a dopravovat vodu způsobem, který nejméně zatěžuje služební pozemek. Pokud studnu užívá výhradně oprávněný, je právě on povinen udržovat vodní zdroj (např. čistit studnu) a přístupovou cestu k němu.

Od práva na vodu je nutné odlišovat veřejné užívání zakotvené v ustanovení § 6 odst. 1 vodního zákona, dle kterého může každý bez souhlasu vodoprávního úřadu odebírat povrchové vody nebo s nimi jinak nakládat pro vlastní potřebu, pokud k tomu není potřeba zvláštní technické zařízení. Uvedené veřejnoprávní oprávnění se vztahuje na veřejné statky a v zásadě nezahrnuje právo na přístup k vodě.¹⁸⁵

V ustanovení § 1272 odst. 2 OZ je upraveno právo vodovodu, které spočívá v oprávnění přivádět vodu ze služebného pozemku na pozemek panující, případně oprávnění odvádět vodu z panujícího pozemku na pozemek služební. V prvním případě řeší služebnost nedostatek vody na panujícím pozemku, v druhém případě naopak její přebytek. Oprávněný může zřídit k výkonu služebnosti potřebná technická zařízení (např. žlaby, roury, čerpadla), které je povinen zároveň udržovat. Právo vodovodu v sobě nezahrnuje právo na odebírání vody jiným způsobem než za

¹⁸⁴ MELZER, Filip, Petr TĚGL a kol. *Občanský zákoník: Velký komentář*. Praha: Leges, 2014, Svazek III, s. 271. ISBN 978-80-7502-003-1.

¹⁸⁵ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 979. ISBN 978-80-7400-499-5.

pomoci vodovodu. Oprávněný může vstupovat na služební pozemek pouze za účelem údržby vodního zdroje nebo vodovodu.¹⁸⁶

3.8.6 Služebnost rozlivu

Občanský zákoník obsahuje ve výčtu pozemkových služebností povětšinu služebnosti tradiční, známé již z dob římského práva. Služebnost rozlivu upravená v ustanovení § 1273 OZ je ovšem výjimkou, neboť jde o služebnost zcela novou.¹⁸⁷ Samotná úprava obsažená v občanském zákoníku je úzce spojena s veřejnoprávní úpravou obsaženou ve vodním zákoně. Služebnost rozlivu může být zřízena pouze ve prospěch vlastníka vodního díla, které je vymezeno v ustanovení § 55 VZ. Z ustanovení § 68 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 55a VZ vyplývá, že k pozemkům určeným pro vzdouvání vod je nutné zřídit služebnost rozlivu, a to buď dohodou, nebo vyvlastněním.¹⁸⁸

Obsahem této služebnosti je zejména právo vlastníka vodního díla na řízené zaplavení pozemků v případě povodně. Povodně vymezuje VZ v ustanovení § 64, rozumí se jimi přechodné výrazné zvýšení hladiny vodních toků nebo jiných povrchových vod, při kterém voda zaplavuje území mimo koryto vodního toku a může tak způsobit škody, a to bez ohledu na to, zda je způsobena přírodními (např. táním sněhu, dešťovými srážkami) nebo jinými vlivy (např. poruchou vodního díla). Služebnost rozlivu zahrnuje právo vlastníka zřídit a udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení (např. stavidla, potrubí, čerpadla atd.). Modernizovat tato zařízení či zlepšovat jejich vlastnosti je možné pouze v případě, kdy je to výslovně ujednáno. Toto ujednání musí být v písemné formě, neboť služebností rozlivu je možné zatížit pouze nemovité věci, pozemky.

Problematické je vymezení rozsahu služebnosti, tedy určení možné míry rozlivu. Ačkoliv výkon služebnosti obecně nesmí způsobovat škodu, v případě služebnosti rozlivu je vznik škody na služebné věci vysoce pravděpodobný.¹⁸⁹ V této souvislosti je vhodné poukázat na ustanovení § 68 odst. 2 VZ, dle kterého má poškozený nárok na peněžitou náhradu za škody vzniklé

¹⁸⁶ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 979. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁸⁷ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 783. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁸⁸ HAVLÍK, David a Jiří SPÁČIL in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1348. ISBN 978-80-7400-747-7.

¹⁸⁹ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 783. ISBN 978-80-7478-546-7.

v důsledku řízeného rozlivu na půdě, polních plodinách, lesních porostech a stavbách. Náhradu v takovém případě vyplácí Ministerstvo zemědělství.

Vlastník služebného pozemku se musí zdržet veškerého jednání, které by vedlo k ohrožení vodního díla, a to včetně jeho obslužných zařízení. Oprávněný má právo vstoupit na služebný pozemek zásadně po předchozím projednání, a to pouze na nezbytnou dobu a v nezbytné rozsahu. Bez předchozího projednání může vstoupit na služebný pozemek pouze v případě náhlého poškození obslužných zařízení vodního díla, jejichž oprava nesnese odkladu. Oprávněný je také povinen zpřístupnit vlastníkovému služebného pozemku dokumentaci obslužných zařízení vodního díla v ujednaném rozsahu, resp. v rozsahu nutném k ochraně jeho práv.

3.8.7 Služebnost stezky

Jednou ze tří typizovaných pozemkových služebností, které upravují přístup k pozemku, je služebnost stezky upravená v ustanovení § 1274 OZ. Zásadním rozdílem mezi těmito služebnostmi je jejich obsah, tedy jaká práva tyto služebnosti zahrnují. Služebnost stezky zahrnuje právo chůze nebo dopravy lidskou silou. Toto právo má nejen oprávněný, ale i jiné osoby k oprávněnému přicházející či odcházející. Mezi tyto osoby spadají rodinní příslušníci, návštěvy nebo nájemci panujícího pozemku.¹⁹⁰

Klíčovou otázkou je výklad sousloví „lidskou silou“. Dle Thöndela tento pojem nezahrnuje dopravu pomocí technických prostředků poháněných lidskou silou, jízdní kolo je proto možné pouze vést.¹⁹¹ Ke stejnému závěru se kloní i Kabelková.¹⁹² Opačný názor zastává Hrabánek a Lasák, podle kterých doprava lidskou silou zahrnuje i technické prostředky lidskou silou poháněné, jako jsou lyže, brusle, kolo, koloběžka, ale i právo nechat se nosit na nosítkách nebo nechat se vozit v rikše.¹⁹³ Ke stejném závěru se přiklání také Spáčil a Havlík.¹⁹⁴

Autor práce se přiklání k druhému názoru, tedy že pojem „lidskou silou“ zahrnuje v zásadě veškeré technické prostředky poháněné lidskou silou. Prvorepubliková judikatura řešila otázku,

¹⁹⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 1924, sp. zn. R I 1753/23 (Vážný 3549).

¹⁹¹ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 785. ISBN 978-80-7478-546-7.

¹⁹² KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 174. ISBN 978-80-7400-461-2.

¹⁹³ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 982. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁹⁴ HAVLÍK, David a Jiří SPÁČIL in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1349. ISBN 978-80-7400-747-7.

zda je obsahem služebnosti stezky také právo na jízdu na kole. Odpověď byla negativní, oprávněný měl právo jízdní kolo pouze vést.¹⁹⁵ Autor práce se domnívá, že tento závěr není možné na současnou právní úpravu aplikovat, neboť vymezení služebnosti stezky v OZ se od vymezení v OZO znatelně liší. Služebnost stezky byla v OZO vymezena v ustanovení § 492, dle kterého „*Právo stezky pojímá v sobě právo po této stezce choditi, lidmi se dávatí nositi nebo jiné lidi nechati k sobě přicházeti.*“. Toto vymezení je oproti současné právní úpravě o poznání užší, neboť zahrnuje pouze právo chůze a právo nechat se nést lidmi. Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 vymezoval obsah služebnosti stezky poněkud odlišně, dle ustanovení § 282 „*Služebnost stezky dává právo po ní choditi nebo lidskou silou dáti se dopravovati.*“. Umožněny tak měly být i jiné způsoby dopravy než nošení lidmi, a to za podmínky, že by doprava byla zajištěna lidskou silou pomocí jiných osob. V současné právní úpravě je vyžadováno pouze zajištění dopravy lidskou silou, což jízdní kolo splňuje.

Služebnost stezky nezahrnuje právo vjíždět na služebný pozemek na zvířatech či v motorových vozidlech (a to i v případě, kdy motor není v chodu), neboť v takovém případě by docházelo k nepřiměřenému rozšiřování služebnosti.¹⁹⁶ Vyloučeno je také smýkání, vláčení, tažení či tlačení velkých či těžkých břemen (např. klád či kamenů), které by mohly poškozovat služebný pozemek. Služebnost stezky zahrnuje právo táhnout kolečkovou nákupní tašku, nezahrnuje však právo na přepravu nákladu vozem taženým více lidmi.¹⁹⁷

Pokud vznikne na stezce překážka, je podstatné určit, zda tato překážka vznikla zaviněním vlastníka či nikoliv. Vlastník služebného pozemku není povinen odstranit překážky, které nastaly bez jeho viny a které stěžují výkon služebnost, např. spadlé větve.¹⁹⁸ V takovém případě je odstranění překážky na oprávněném. Oprávněný se však může domáhat na vlastníkovi služebného pozemku odstranění překážky, kterou tam vlastník umístil. Stejně tak se může oprávněný bránit proti jinému rušení výkonu jeho práva např. v podobě volně pobíhajícího psa vypuštěného na stezku vlastníkem služebného pozemku.¹⁹⁹

¹⁹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 1931, sp. zn. R I 613/31 (Vážný 11053).

¹⁹⁶ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2013, s. 982. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁹⁷ HAVLÍK, David a Jiří SPÁČIL in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář.* 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1350. ISBN 978-80-7400-747-7.

¹⁹⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 1921, sp. zn. Rv II 285/20 (Vážný 881).

¹⁹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 443/2000.

3.8.8 Služebnost průhonu

Druhou typizovanou služebností upravující přístup k panujícímu pozemku je služebnost průhonu. Jedná se o starobylou služebnost, kterou znalo římské právo pod názvem *actus*.²⁰⁰ V občanském zákoníku je služebnost průhonu upravena v ustanovení § 1276. Jejím obsahem je právo hnát zvířata přes služební pozemek a právo jezdit přes služební pozemek jinými než motorovými vozidly (např. žebříňákem či bryčkou). Účelem této pozemkové služebnosti je lepší zemědělské využití panujícího pozemku, proto je pojem zvířata nutné vykládat restriktivně jako zvířata hospodářská, tj. krávy, koně, ovce, slepice, kozy apod.²⁰¹ Zvířata mohou a zpravidla i budou volně puštěná, nicméně musí být usměrňována např. pastýřem či ovčáckým psem. U služebnosti průhonu se uplatní princip inkluzivity, dle kterého více zatěžující služebnost v sobě zahrnuje oprávnění obsažené v méně zatěžující služebnosti.²⁰² Z toho lze dovodit, že součástí služebnosti průhonu je také právo chůze jinak obsažené ve služebnosti stezky. Pokud není dohodnuto jinak, je pro rozsah služebnosti rozhodující potřeba panujícího pozemku v době zřízení služebnosti. Došlo-li ke zřízení služebnosti pro drobného zemědělce, který využíval právo průhonu pro několik kusů krav, není možné rozšiřovat služebnost na honění velkých stád zemědělským družstvem.²⁰³

Služebností průhonu dobytka není možné dle ustanovení § 1275 odst. 2 OZ zatížit pozemek určený k plnění funkcí lesa. Tento pojem vymezuje ustanovení § 3 odst. 1 lesního zákona, dle kterého se jedná zejména o pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů. Pozemek určený k plnění funkcí lesa proto není možné ztotožňovat s lesem v obecném slova smyslu. Dobytkem je nutné rozumět sudokopytníky chované pro hospodářské účely (např. krávy, kozy, ovce, prasata apod.). Zakázán naopak není průhon jiných

²⁰⁰ SKŘEJPEK, Michal, Petr BĚLOVSKÝ, Jan ŠEJDL a David FALADA. Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny. Praha: Auditorium, 2017, s. 233. ISBN 978-80-87284-65-0.

²⁰¹ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 983. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁰² THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 788. ISBN 978-80-7478-546-7.

²⁰³ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 982. ISBN 978-80-7400-499-5.

hospodářských zvířat jako jsou koně, osli, muly či mezci.²⁰⁴ Pokud příslušný orgán veřejné moci prohlásí již zatížený pozemek za pozemek určený k plnění funkcí lesa, služebnost *ex lege* zanikne.

3.8.9 Služebnost cesty

Služebnost cesty upravená v § 1276 OZ je svým obsahem nejširší cestnou služebností, kterou občanský zákoník upravuje. Patří k jedním z nejstarších služebností, upravena byl již v zákoně XII desek.²⁰⁵ Jejím obsahem je právo jezdit přes služebný pozemek jakýmkoli vozidly (motorovými či nemotorovými). S ohledem na princip inkluzivity je její součástí rovněž právo stezky, právo jezdit na zvířatech i právo jezdit vozidly taženými zvířaty.²⁰⁶ Zákon do služebnosti cesty výslovně nezahrnuje právo průhonu. Důvodem bude zřejmě skutečnost, že v případě práva průhonu půjde o jiný způsob obtěžování povinného (hlukem či zápachem). Zároveň lze očekávat, že pro průhon bude nutné vymezit cestu o větší šířce. Ačkoliv to není výslovně stanoveno, nezahrnuje služebnost cesty právo smýkat těžká břemena, neboť smýkání zatěžuje služebný pozemek o poznání více než pouhý průjezd.²⁰⁷

Stejně jako u zbylých dvou cestných služebností zahrnuje služebnost cesty oprávnění jiných osob jezdit přes služebný pozemek k oprávněnému.²⁰⁸ V době účinnosti OZO byla tato skutečnost sporná, komentář k OZO se stavěl k právu jiných osob na příjezd k oprávněnému negativně.²⁰⁹ Argumentem byla absence zvláštní úpravy tohoto práva u vozové cesty oproti výslovné úpravě u práva stezky. S ohledem na změnu společenských poměrů lze mít důvodně za to, že součástí práva cesty je i právo jiných osob přijíždět k oprávněnému. Doprava motorovými vozidly je, oproti době vzniku komentáře k OZO, v podstatě běžná a je užívána mnohem častěji. Opačný závěr by znamenal, že by např. k rodinnému domu nemohli přijíždět popeláři, sanitka či

²⁰⁴ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 984. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁰⁵ SKŘEJPEK, Michal, Petr BĚLOVSKÝ, Jan ŠEJDL a David FALADA. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017, s. 232. ISBN 978-80-87284-65-0.

²⁰⁶ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 985-986. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁰⁷ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 986. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁰⁸ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 790. ISBN 978-80-7478-546-7.

²⁰⁹ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 865.

běžné návštěvy.²¹⁰ Rozsah služebnosti by měl být vymezen v právní skutečnosti, která služebnost založila. Pokud takové vymezení chybí, či není dostatečně určité, je rozhodující potřeba panujícího pozemku, kterou bylo možné očekávat v době vzniku služebnosti. Pokud je v době zřízení služebnosti součástí panujícího pozemku rodinný dům, je možné očekávat pravidelný pohyb vozidel oprávněného a jeho návštěv. Pokud je panujícím pozemkem louka, lze očekávat pohyb vozidly několikrát do roka. U této služebnosti je možné v budoucnu očekávat nárůst zátěže služebného pozemku. V souvislosti s technologickým pokrokem dochází ke zvyšování výkonu i hmotnosti automobilů. Nejvyšší soud řešil za účinnosti OZO otázku, zda je možné vztáhnout služebnost vozové cesty i na motorová vozidla, ačkoliv v době zřízení služebnosti motorová doprava neexistovala. Jak uvádí ve svém rozhodnutí „Z toho, že v době zřízení služebnosti nemohla býti předvídána doprava automobily, neplyne, že by byl výkon služebnosti motorovými vozidly vyloučen. Přípustnost použití motorových vozidel při výkonu služebnosti jest řešiti podle vlastnosti půdy, cesty, užívání panujícího pozemku s přihlédnutím k ustanovení § 484 obč. zák.“²¹¹

Ustanovení § 1276 odst. 3 OZ upřesňuje obecnou úpravu nesení nákladů obsaženou v ustanovení § 1263 OZ.²¹² Analogicky je možné toto ustanovení vztáhnout i na zbylé dvě typizované cestné služebnosti, tj. služebnost stezky a průhonu. Oprávněná osoba ze služebnosti cesty je povinna přispívat poměrně na udržování cesty, a to včetně lávek a mostů. Vlastník služebného pozemku je povinen přispívat pouze v případě, kdy cestu a zařízení nutná k překlenutí terénních nerovností sám užívá. Této povinnosti se může zprostit tím, že přestane cestu užívat.

Občanský zákoník obsahuje v § 1277 OZ ustanovení společné pro všechny cestné služebnosti. Následující výklad je proto nutné vztáhnout nejen na služebnost cesty, ale i na služebnost stezky a průhonu. Dle první věty ustanovení § 1277 OZ musí být plocha pro výkon cestných služebností přiměřená potřebě a místu. Tato část ustanovení se uplatní v případě, kdy nebude v základajícím právním aktu služebnosti stanoveno, kudy cesta povede.²¹³ Pokud má cesta vést pouze přes část pozemku, je nutné v geometrickém plánu vymezit, kudy cesta povede.

²¹⁰ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 985. ISBN 978-80-7400-499-5.

²¹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 1939, sp. zn. Rv I 311/39 (Vážný 17303).

²¹² THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 791. ISBN 978-80-7478-546-7.

²¹³ HAVLÍK, David a Jiří SPÁČIL in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1352. ISBN 978-80-7400-747-7.

Pokud má jako cesta sloužit celý služební pozemek, geometrický plán není potřeba.²¹⁴ Vlastník služebního pozemku může pozemek oplotit a opatřit bránou či brankou. Ta se může i zamykat, v takovém případě však musí vlastník služebního pozemku dát oprávněnému klíče nebo zajistit její otevírání. Judikatura dovodila, že je možné po oprávněném a jeho návštěvách požadovat zavírání případně i zamykání takové brány či branky.²¹⁵ Pokud se cesta stane vlivem náhody nepoužitelnou (např. v důsledku sesuvu, podemletí, polomů apod.), má oprávněný právo domáhat se vymezení náhradní plochy do doby, než bude cesta uvedena v předešlý stav. Ke stejnému závěru je nutné dojít i v případě, kdy k nepoužitelnosti cesty došlo vinou či jednáním vlastníka služebního pozemku.²¹⁶ Pokud by nepoužitelnost cesty způsobil sám oprávněný neplněním jeho povinností, právo na vykázání náhradní plochy oprávněnému nevznikne, neboť neschůdnost bude pouze následkem jeho protiprávního jednání.

3.8.10 Právo pastvy

Právo pastvy (*servitus pascendi*) je pozemková služebnost upravená občanským zákoníkem v ustanoveních § 1278 až 1282. Tato služebnost byla, byť ve výrazně strožejší podobě, upravena již v římském právu.²¹⁷ Jejím obsahem je právo pást zvířata na služebním pozemku. Účel služebnosti pastvy je v zásadě shodný s účelem pachtu, nicméně se nejedná o smluvní poměr, ale o věcné právo.²¹⁸ Dle důvodové zprávy má služebnost pastvy význam zejména pro drobné chovatele a menší farmy v horských a podhorských oblastech. Krom toho je významná i z ekologického hlediska, neboť pravidelné pasení zabraňuje zarůstání planin a luk náletovými dřevinami a tím pomáhá uchovat krajinný ráz.²¹⁹

Pokud není v zakládající právní skutečnosti služebnosti upraven druh, počet dobytka, rozsah a čas pastvy, je chráněna pokojná desetiletá držba. Rozhodujících je posledních deset let pokojné

²¹⁴ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 989. ISBN 978-80-7400-499-5.

²¹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2941/2004.

²¹⁶ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 794. ISBN 978-80-7478-546-7.

²¹⁷ SKŘEJPEK, Michal, Petr BĚLOVSKÝ, Jan ŠEJDL a David FALADA. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017, s. 234. ISBN 978-80-87284-65-0.

²¹⁸ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 796. ISBN 978-80-7478-546-7.

²¹⁹ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 551. ISBN 978-80-7208-922-2.

držby před vznikem sporu, nikoliv prvních deset let.²²⁰ V případě pochybnosti o druhu a počtu paseného dobytka nebo rozsahu a době pasty se uplatní dispozitivní ustanovení v § 1279 až 1282 OZ. Dle těchto ustanovení se vztahuje služebnost pastvy na veškerá hospodářská zvířata, vyloučena jsou však prasata a drůbež. Z důvodu ochrany služebného pozemku před nadměrným zatížením a ochrany zvířat jiných vlastníků je zakázáno pást zvířata nadměrně znečištěná, nemocná nebo cizí. Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 navíc zakazoval pastvu dobytka nebezpečných vlastností. Za cizí zvířata je nutno považovat zvířata, která nejsou součástí hospodářství oprávněného. Není možné vycházet z vlastnického práva ke stádu, neboť to může být propachtováno nebo být předmětem poživacího práva ve prospěch oprávněného.²²¹ Ustanovení § 1279 odst. 2 OZ zakazuje zřízení služebnosti pastvy dobytka k pozemkům s lesními porosty. Veřejnoprávní úprava obsahuje v ustanovení § 20 lesního zákona zákaz širší, neboť zakazuje pastvu dobytka v lesích jako takových např. včetně mýtin.

Pokud mezi oprávněným a povinným nebylo dohodnuto něco jiného, je pro určení počtu paseného dobytka rozhodná poslední pokojná desetiletá držba. Pokud by se počet v této době měnil, bude rozhodný aritmetický průměr za první tři léta pastvy. Prvními třemi roky pastvy je nutné rozumět první tři roky po nabytí služebnosti, neboť z tohoto rozsahu je možné nejlépe odhadnout obsah původně nabytého práva.²²² Tento způsob určení je vzdáleným odrazem zásady obsažené v ustanovení § 1264 odst. 1 OZ, tedy že pro rozsah služebnosti je rozhodná potřeba panujícího pozemku v době zřízení služebnosti. Pokud nebude možné určit počet paseného dobytka výše uvedenými způsoby, stanoví se podle zásad slušnosti přiměřeně k rozsahu a jakosti pastvy. Tato situace nastane zejména ve chvíli, kdy uplyne od zřízení služebnosti delší doba a rozsah služebnosti v prvních třech letech od jejího vzniku nebude možné dokázat. Objektivní limitem pro počet dobytka je množství píce nutné k přezimování, které je pozemek schopný poskytnout.²²³ Do počtu paseného dobytka se logicky nezapočítávají sající mláďata, protože ta služebný pozemek pastvou nezatěžují.

²²⁰ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 869.

²²¹ KRČMÁŘ, Jan, ANDRES, Bedřich, ed. *Právo občanské: práva věcná*. Díl II. III. vydání. Knihovna sborníku věd právních a státních, 1946, s. 252.

²²² HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 994. ISBN 978-80-7400-499-5.

²²³ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 799. ISBN 978-80-7478-546-7.

Pro určení doby pastvy je rozhodující místní zvyklost. Pod tímto pojem je nutné rozumět jednání, které je obvyklé v daném místě a čase.²²⁴ Výkon práva pastvy však nesmí ohrozit řádné hospodaření na pozemku. Právo pastvy dle ustanovení § 1282 OZ nezahrnuje jiné užívání. Oprávněný proto nemůže přes služební pozemek přejíždět na jiné pozemky, hnát na ně dobytek, sekát nebo sušit na služebním pozemku píci či z něj čerpat vodu.²²⁵ V zásadě není vyloučeno, aby se na služebním pozemku pásala i zvířata jeho vlastníka. V ustanovení § 1282 odst. 2 OZ je konkretizována obecná prevenční povinnost. Pokud hrozí v souvislosti s výkonem práva pastvy vznik škody, je oprávněný povinen zajistit hlídání dobytka. Jestliže oprávněný tuto povinnost poruší a jeho dobytek způsobí na služebním pozemku škodu, bude oprávněný povinen tuto škodu nahradit podle ustanovení § 2910, příp. § 2933 OZ.²²⁶

3.9 Obvyklejší osobní služebnosti

Občanský zákoník obsahuje v pátém pododdíle demonstrativní katalog osobních služebností. Tento pododdíl zahrnující § 1283 až 1298 OZ je sice nazván jako užívací právo, nicméně krom užívacího práva je v něm obsažena i úprava práva požívacího a práva bytu. Jedná se však o chybu, která vznikla vypuštěním úvodního paragrafu spolu s názvem pododdílu, který zněl „Obvyklejší osobní služebnosti“.²²⁷ Osobní služebnosti spočívají v ekonomické výhodě poskytované oprávněné osobě, která je na rozdíl od pozemkových služebností určena zcela konkrétně.²²⁸ Povinná osoba je naopak určena vlastnictvím služební věci. Osobní služebnosti jsou v zásadě nepřevoditelné, proto je není možné např. vložit do společnosti.²²⁹

V pátém pododdíle je v ustanoveních § 1283 a 1284 OZ upraveno právo užívací, v ustanoveních § 1285 až 1293 OZ právo požívací, v § 1294 až 1296 OZ jsou společná ustanovení a v ustanoveních § 1297 a 1298 OZ je upravena služebnost bytu.

²²⁴ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 800. ISBN 978-80-7478-546-7.

²²⁵ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 996. ISBN 978-80-7400-499-5.

²²⁶ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 801. ISBN 978-80-7478-546-7.

²²⁷ ELIÁŠ, Karel. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie* 11/2013, s. 27.

²²⁸ DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a kol. *Občanské právo hmotné: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, Díl třetí, s. 134. ISBN 978-80-7478-935-9.

²²⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 22 Cdo 555/2004.

3.9.1 Právo užívací

Užívací právo (*usus*) spočívá v oprávnění osoby (uživatele) užívat cizí služebnou věc pro vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Uživatelem může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická. Právnická osoba však nemá domácnost, proto je jejími potřebami nutné rozumět potřeby plynoucí z předmětu její činnosti.²³⁰ Služebnou věcí může být cizí věc movitá (např. automobil) nebo nemovitá, hmotná či nehmotná (např. ochranná známka), a dokonce, dle ustanovení § 1294 OZ, i věc zužitelná a zastupitelná. Pokud je předmětem služebnosti věc zužitelná, nevznikne *usus*, ale *quasiusufructus*, který je svým obsahem v zásadě právem požívacím.²³¹ Zatížit je možné i stavbu, která byla zřízena na základě práva stavby.²³²

Obsah a rozsah služebnosti užívání je výrazně širší, než jak je tomu u pozemkových služebností. Na druhou stranu je u osobních služebností výrazně omezena délka jejich trvání. Zatímco pozemkové služebnosti trvají v zásadě neomezenou dobu, osobní služebnosti zanikají zásadně smrtí fyzické osoby či zánikem osoby právnické. Na rozdíl od požívatele může uživatel brát z věci plody a užitky pouze pro svou potřebu a potřebu své domácnosti. Užitky přesahující potřebu uživatele náleží dle ustanovení § 1284 OZ vlastníkovu služebné věci. Dané ustanovení je nutné s ohledem na smysl a účel vyložit tak, že vlastník služebné věci má nárok nejen na užitky, ale i na plody. Ostatně výše uvedené ustanovení bylo převzato z ustanovení § 299 OZ 1937, který dle ustanovení § 114 OZ 1937 rozuměl pod pojmem užitky i plody. Oprávněný musí užívat služebnou věc s péčí řádného hospodáře, nesmí však měnit její podstatu. K opravám služebné věci je povinen její vlastník, uživatel musí provádět pouze běžnou údržbu (např. výměnu žárovek nebo vymetání komína). Pokud by však náklady na opravy služebné věci přesáhly užitek, které vlastníkovu věc přináší, může si oprávněný vybrat, zda rozdíl vlastníkovu uhradí, nebo od užívání upustí. Pokud dojde ke zvýšení potřeby oprávněného a jeho domácnosti, nezakládá to právo na rozšíření služebnosti. I v tomto případě je rozhodná potřeba v době vzniku služebnosti.

Stejně jako jiné služebnosti může být i služebnost užívání zřízena bezúplatně, či za úplatu (buď jednorázovou, nebo ve formě renty). Při sjednání úplaty ve formě renty se bude tato služebnost blížit svým obsahem nájmu, ostatně dle rozhodnutí Nejvyššího soudu je možné na

²³⁰ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 998. ISBN 978-80-7400-499-5.

²³¹ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 803. ISBN 978-80-7478-546-7.

²³² HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 998. ISBN 978-80-7400-499-5.

vztahy mezi oprávněným a vlastníkem služebné věci analogicky aplikovat ustanovení o vztazích mezi nájemcem a pronajímatelem.²³³

3.9.2 Poživací právo

Svým obsahem nejširší služebností je poživací právo (*usufructus*), které spočívá v oprávnění poživatele užívat cizí věc a brát z ní veškeré plody a užitky. Poživatel má právo nejen na řádné výnosy plynoucí z věci (např. pachtovné, úroky z jistiny), ale i na výnosy mimořádné (např. výtěžek za dřevo z polomů). Dle ustanovení § 1286 OZ však nemá právo na skrytou věc nalezenou v pozemku (poklad). Stejně ustanovení obsahoval OZO v § 511, poklad totiž nebyl považován za mimořádný výnos.²³⁴ Rozsah oprávnění poživatele je natolik široký, že vlastník služebné věci je zcela vyloučen z užívání věci a nemá ani právo na plody a užitky.²³⁵ Na druhé straně musí poživatel šetřit podstatu věci, nesmí proto měnit její hospodářské určení a zhoršovat její stav.

Poživatel také nemůže věc zcizit nebo ji zatížit věcným právem, neboť takové oprávnění náleží pouze vlastníkovu věci. Může však služebnou věc půjčit, pronajmout či propachtovat.²³⁶ Již za účinnosti OZO bylo sporné, zda výpůjčka, nájem či pacht zaniknou spolu se zánikem služebnosti, a to z důvodu, že jsou odvozeny od služebnosti (podobně jako je podnájem odvozen od nájmu). Autor práce se ve shodě s Roučkem a Sedláčkem kloní k názoru, že zánik služebnosti nepřivodí zánik nájmu nebo pachtu, neboť práva a povinnosti pronajímatele či prochachtovatele přejdou zpět na vlastníka služebné věci.²³⁷ Dle názoru autora je v daném případě vhodné analogicky aplikovat ustanovení § 2221 OZ a násl. upravující změnu vlastníka pronajaté věci. Postavení poživatele se totiž blíží postavení vlastníka věci (ostatně proto může poživatel služebnou věc pronajmout či propachtovat bez souhlasu vlastníka, oproti tomu nájemce může zřídit podnájem v zásadě pouze se souhlasem vlastníka). Opačný závěr by výrazně ztěžoval

²³³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3576/2017.

²³⁴ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 891.

²³⁵ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1003. ISBN 978-80-7400-499-5.

²³⁶ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 890.

²³⁷ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 890.

možnost pronájmu věci poživitelem, neboť jen málokterý nájemce by byl ochoten žít v nejistotě, zda jeho nájem nezanikne následující den např. v důsledku náhlého úmrtí poživitele. Ostatně ani vlastník nebude mít obvykle zájem na navrácení činžovního domu s byty bez nájemníků.²³⁸

Poživatel také přejímá veškeré závady, které na věci vázly v době vzniku služebnosti. Závadami je nutné rozumět jak vady právní, tak vady faktické. Právní vady mohou být věcněprávního (např. služebnosti, zástavní práva) či obligačního (např. nájmy, pachtu) charakteru.²³⁹ Na odpovědnost za vady se užije právní úprava závazků, proto v případě zřízení poživacího práva za úplatu může nastoupit povinnost vlastníka k náhradě z vadného plnění. Zákon podpůrně stanovuje vyvratitelnou právní domněnku, dle které byla služebná věc v době jejího obdržení poživitelem v prostřední jakosti a ve stavu způsobilém k užívání.

Poživatel musí udržovat služebnou věc ve stavu, v jakém ji převzal, a hradit obvyklé udržovací náklady. Pokud je to obvyklé, musí také věc pojistit proti škodám. Jedná se o projev povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře, kterou dovozovala již prvorepubliková literatura.²⁴⁰ Poživatel neodpovídá za zmenšení hodnoty věci v důsledku zásahu vyšší moci, může však odpovídat za škodu vzniklou v důsledku jejího nepojištění. Pokud neužívá služebnou věc řádně, odpovídá za zmenšení hodnoty služebné věci. Rubem poživitelova práva na plody a užitky je povinnost nést náklady nezbytné k jejich dosažení. Jde zejména o pravidelné náklady spojené s provozováním věci, a to včetně daní a poplatků.²⁴¹

Občanský zákoník obsahuje v ustanovení § 1289 zvláštní právní úpravu situací, kdy si náhoda či stáří stavby vyžádá nezbytné stavební práce. V takovém případě může stavební práce provést vlastník služebné věci, ovšem na svůj náklad a po předchozím upozornění poživitele. Ze strany vlastníka se jedná o právo, nikoliv o povinnost. Pokud však vlastník toto právo využije, bude moci za provedené stavební práce požadovat náhradu. Výše náhrady se stanoví podle míry zlepšení poživacího práva. Pokud vlastník nemůže nebo nechce stavební práce provést, může je provést poživatel. I v tomto případě se jedná o právo, nikoliv o povinnost. Právo na náhradu

²³⁸ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2.* Praha: Linhart, 1935, s. 890.

²³⁹ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář.* Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 813. ISBN 978-80-7478-546-7.

²⁴⁰ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2.* Praha: Linhart, 1935, s. 895.

²⁴¹ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1008. ISBN 978-80-7400-499-5.

v takovém případě vznikne až po skončení požívání. Výše náhrady se stanoví pomocí analogické aplikace ustanovení § 997 OZ o poctivém držiteli, dle kterého má poctivý držitel právo na náhradu nákladů nutných pro zachování podstaty věci a na účelně vynaložené náklady zvyšující užitečnost věci nebo její hodnotu. Limitem náhrad jsou skutečně vynaložené náklady na stavební práce.²⁴² Vlastník služebné věci může provádět i jiné než nezbytné stavební práce, avšak za podmínek, že tím nezpůsobí poživateli újmu, nebo že mu nahradí veškerou vzniklou škodu.

Ustanovení § 1291 OZ upravuje situace, kdy poživatel bez souhlasu vlastníka zlepší služebnou věc. Zlepšení na jedné straně nesmí měnit podstatu věci, na straně druhé však musí jít nad rámec poživatelovy povinnosti k údržbě a obnově věci.²⁴³ Pokud poživatel zlepší věc k převážnému užítku vlastníka, bude poživateli náležet náhrada stanovená podle ustanovení § 3006 až 3011 OZ o nepřikázaném jednatelství. V opačném případě nejen že nebude mít poživatel právo na nic, ale navíc po něm může vlastník požadovat uvedení věci v předešlý stav a pokud to není dobře možné, tak náhradu škody. Vynaloží-li poživatel náklady ze záliby nebo pro okrasu (např. vysázení vzácných dřevin v zahradě), má právo na náhradu podle ustanovení § 998 OZ o poctivém držiteli. Dle tohoto ustanovení se poctivému držiteli hradí jen tolik, o kolik se zvýšila obvyklá cena věci. Poživatel však může ke svému prospěchu odstranit vše, co lze oddělit od věci bez zhoršení její podstaty.

Poživací právo je svým obsahem velmi široké a vzbuzuje tak otázky, jak se vypořádají vztahy mezi poživatelem a vlastníkem služebné věci v případě zániku služebnosti. U fyzické osoby zanikne právo požívání obvykle její smrtí, vypořádání se tak zpravidla budou účastnit dědicové poživatele. V případě právnické osoby je situace složitější, neboť služebnost zanikne nejpozději spolu se zánikem této osoby. Pokud ovšem právnická osoba nemá právního nástupce, není zde nikdo, kdo by se vypořádání účastnil, k vypořádání tak musí dojít v rámci likvidace.²⁴⁴

Rozhodujícím kritériem pro určení práva na plody je skutečnost, zda došlo k jejich oddělení za trvání práva požívání, či nikoliv. V prvním případě náleží plody poživateli, v případě druhém vlastníkovu služebné věci. Bylo by však nespravedlivé, aby veškeré náklady na vznik plodů nesl poživatel a vlastník po skončení poživacího práva plody pouze sklídl. Ustanovení § 1293 OZ

²⁴² THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 819. ISBN 978-80-7478-546-7.

²⁴³ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1013. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁴⁴ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1015. ISBN 978-80-7400-499-5.

proto ukládá vlastníkovu povinnost nahradit poživateli náklady vynaložené na dosažení plodů. Určení náhrady se řídí ustanoveními o poctivém držiteli, přičemž na danou situaci je možné aplikovat pouze ustanovení § 997 odst. 1 OZ.²⁴⁵ Poživatel tak má právo na náhradu skutečně vynaložených nákladů na vznik plodů, ovšem pouze do výše přítomné hodnoty těchto plodů. Užítky se dělí mezi poživatele a vlastníka poměrně, přičemž při určení poměru se vychází z doby, po kterou právo požívání ještě trvalo.²⁴⁶ Poživatel má právo na veškeré užítky za dobu požívání, a to bez ohledu na případnou pozdější splatnost.²⁴⁷

Občanský zákoník obsahuje v § 1294 až 1296 společná ustanovení pro právo užívání a právo požívání. O těchto společných ustanoveních bude podán výklad níže.

Ustanovení § 1294 OZ upravuje situace, kdy je předmětem užívacího či poživacího práva věc zastupitelná a zužitelná. Uživatel nebo poživatel může s těmito věcmi zacházet podle své vůle. Po skončení jeho práva však musí vlastníkovu vrátit stejné množství věci téhož druhu i jakosti. Předmětem užívání je v daném případě spíše hodnota věcí nežli věci samotné.²⁴⁸

Pokud je předmětem užívacího nebo poživacího práva jistina uložená na úrok, má uživatel či poživatel právo pouze na tento úrok. Jistinou je třeba rozumět sumu zastupitelných zužitelných věcí, která je ve správě třetí osoby.²⁴⁹ Úroky jsou odměnou za poskytnutí jistoty.²⁵⁰ Na úrok má uživatel nebo poživatel právo i v případě, kdy v důsledku nějaké změny nastoupí nová jistina na místo jistiny původní (např. pokud dojde při přeměně právnické osoby k výměně cenných papírů). Rozhodování o tom, co bude s jistinou podniknuto (např. zda uložit peníze na jiný účet, nakoupit za ně cenné papíry), náleží společně uživatel či poživatel a jejímu vlastníkovu. Pokud se nedokáží dohodnout, může se každý z nich obrátit na soud.

Dlužník se zproští dluhu, pouze pokud splatí jistotu společně věřiteli a uživatelu nebo poživateli. Pokud se dlužník dostane do prodlení, může se samostatně věřitel, nebo uživatel či

²⁴⁵ HAVLÍK, David a Jiří SPÁČIL in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1358. ISBN 978-80-7400-747-7.

²⁴⁶ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1016. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁴⁷ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 901.

²⁴⁸ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 250. ISBN 978-80-7400-461-2.

²⁴⁹ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1018. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁵⁰ HAVLÍK, David a Jiří SPÁČIL in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1359. ISBN 978-80-7400-747-7.

poživatel domáhat pouze složení plnění do soudní úschovy ve prospěch obou. Přímého plnění se mohou u soudu domáhat pouze v případě, kdy žalobu podají oba.

Vlastník se může po uživateli nebo poživateli domáhat zajištění podstaty pouze v případě, kdy jí hrozí nebezpečí. Podstatou je třeba rozumět služebnou věc. Z hlediska míry nebezpečí nemusí hrozit zkáza věci, postačuje pouhá možnost zhoršení její podstaty, resp. možnost vzniku škody, kterou nebude snadné napravit.²⁵¹ Pokud jistota dána nebude, může vlastník služebné věci přivodit zánik služebnosti poskytnutím slušného odbytného. Na uživateli či poživateli se může následně domáhat vydání věci.

3.9.3 Služebnost bytu

Služebnost bytu je osobní služebnost upravená v ustanoveních § 1297 a 1298 OZ. Její podstatou je primárně zajištění bytové potřeby oprávněného.²⁵² Tato služebnost může být zřízena jako právo užívání, nebo jako právo požívání. Povahu konkrétní služebnosti je možné určit zejména na základě vymezení práv a povinností stran v právním jednání, kterým byla služebnost zřízena. Pokud bude byt pouze dán do užívání oprávněnému, bude se jednat o právo užívání. Pokud však bude mít oprávněný právo byt pronajmout, bude se jednat o právo požívání. Nepodaří-li se ani výkladem určit, zda je služebnost zřízena jako právo užívání, nebo požívání, uplatní se vyvratitelná právní domněnka obsažená v ustanovení § 1297 OZ. Dle této domněnky se má za to, že služebnost byla zřízena jako právo užívání.

Je-li služebnost bytu zřízena jako právo užívání, může oprávněná konkrétně určená osoba užívat byt pro své potřeby a potřeby své domácnosti. Oprávněnou osobou může jak osoba fyzická, tak osoba právnická. Potřebou právnické osoby může být např. ubytování zaměstnanců nebo členů orgánů této osoby.²⁵³ Z výše uvedeného je patrné, že právo užívat byt nenáleží pouze oprávněnému. Nepřípustným rozšířením služebnosti proto nebude, pokud oprávněný umožní užívání bytu i svým dospělým dětem, které nemají vlastní domácnost.²⁵⁴ Stejně tak může oprávněný umožnit bydlení i svému manželovi.²⁵⁵ Vyloučeny nejsou ani krátkodobé návštěvy.²⁵⁶

²⁵¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 8. 5. 1931, sp. zn. Rv I 143/31 (Vážný 10766).

²⁵² THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 836. ISBN 978-80-7478-546-7.

²⁵³ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1022. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁵⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 1923, sp. zn. Rv I 383/23 (Vážný 2416).

²⁵⁵ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 9. 1993, sp. zn. 2 Cdo 54/93.

²⁵⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 22 Cdo 555/2004.

Předmětem služebnosti může být byt jakožto jednotka, která je dle ustanovení § 1159 OZ nemovitou věcí, nebo prostorově vymezená část budovy. Ve druhém případě je zřízení služebnosti komplikovanější, neboť v právním jednání, kterým se služebnost zakládá, je nutné přesně vymezit, které části domu může oprávněný užívat. Lze však dovodit, že oprávněný ze služebnosti bytu má právo na přístup k bytu a na užívání nezbytného příslušenství (např. koupelny nebo kuchyně).²⁵⁷ Opačný závěr by oprávněnému znemožňoval výkon jeho práva. Služebnost bytu je možné zřídit i k místnostem, které z veřejnoprávního hlediska nejsou určeny k bydlení, což vyplývá ze zásady formulované ve druhé větě ustanovení § 1 odst. 1 OZ, dle které je uplatňování soukromého práva nezávislé na uplatňování práva veřejného.²⁵⁸ Jako příhodná se v této souvislosti jeví analogická aplikace ustanovení § 2236 odst. 2 OZ, které je odrazem výše uvedené zásady v právní úpravě nájmu bytu a domu. Služebnost bytu je možné zřídit také jako právo požívání. V takovém případě bude mít oprávněný, na rozdíl od práva užívání, právo byt pronajmout a inkasovat nájemné.²⁵⁹ Na druhou stranu bude muset oprávněný hradit veškeré náklady spojené s udržováním bytu ve stavu, v jakém byt převzal.

Vlastník může volně nakládat se všemi částmi domu, které nebyly zatíženy služebností. Tyto části může vlastník sám užívat, pronajmout či zatížit služebností.²⁶⁰ Pokud je předmětem služebnosti celý byt, je zásadně vyloučeno jeho spoluužívání vlastníkem. Oprávněný se v takovém případě může domáhat vyklizení vlastníka z jeho bytu.²⁶¹ Služebnost bytu nesmí vlastníkovu znemožňovat dohled nad jeho domem jakožto celkem, oprávněný proto musí tento dohled vlastníkovu umožnit. I na služebný byt se však stahuje ochrana domovní svobody obsažená v čl. 12 odst. 1 a 3 LZPS, vlastník proto musí oprávněnému dopředu oznámit, že hodlá vstoupit do jeho obydlí.²⁶² Analogicky se užije ustanovení § 2219 odst. 1 OZ, dle kterého není předchozí oznámení vyžadováno v případě, kdy je nezbytné zabránit škodě nebo pokud hrozí nebezpečí z prodlení.

²⁵⁷ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1022. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁵⁸ MELZER, Filip, Petr TÉGL a kol. *Občanský zákoník: Velký komentář*. Praha: Leges, 2013, Svazek I, s. 43. ISBN 978-80-87576-73-1.

²⁵⁹ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1024-1025. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁶⁰ HAVLÍK, David a Jiří SPÁČIL in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1361. ISBN 978-80-7400-747-7.

²⁶¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 8. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1726/2007.

²⁶² HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1027. ISBN 978-80-7400-499-5.

3.10 Zánik služebností

Doktrína rozlišuje zánik služebností absolutní a zánik služebností relativní. V prvním případě služebnost zcela zanikne, v druhém případě služebnost zanikne pouze pro osobu doposud oprávněnou.²⁶³ Důsledkem absolutního zániku služebností je obnovení vlastnických oprávnění v rozsahu, který dříve náležel oprávněnému ze služebností. Jedná se o projev principu elasticity vlastnického práva. Služebnost váznoucí na věci je považována za právní vadu, proto v důsledku zániku služebností může dojít ke zvýšení hodnoty věci. U práva požívání se zánik služebností projeví povinností vyrovnání poživatele a vlastníka věci.

K zániku služebností váznoucí na věci evidované ve veřejném seznamu dojde až zápisem do tohoto seznamu. Pokud je předmětem věc evidovaná v katastru nemovitostí, zanikne služebnost právní mocí rozhodnutí o povolení vkladu, a to s účinky k okamžiku podání návrhu na vklad.²⁶⁴ Pokud dojde k zániku služebností ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, bude mít zápis ve veřejném seznamu pouze deklaratorní povahu. I v takovém případě je však dle KZ nutné podat návrh na vklad.

Občanský zákoník obsahuje v ustanoveních § 1299 až 1302 zvláštní úpravu zániku služebností, přičemž dle ustanovení § 11 OZ se přiměřeně užijí i obecná ustanovení o zániku závazků.

3.10.1 Zánik služebností dohodou

Služebnost může zaniknout na základě dohody mezi oprávněným a vlastníkem služebné věci. Tento způsob zániku je možný i v případě, kdy služebnost vznikla na základě jiné právní skutečnosti než dohodou stran. Výjimku představují pouze služebnosti vzniklé ze zákona nebo rozhodnutím správního orgánu, neboť v důsledku zásady *pacta privata ius publicum derogare non possunt* (soukromé úmluvy nemohou rušit veřejné právo) by smlouva zrušující tyto služebnosti byla v rozporu s veřejným pořádkem.²⁶⁵

²⁶³ HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935, s. 915.

²⁶⁴ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 836. ISBN 978-80-7478-546-7.

²⁶⁵ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 851. ISBN 978-80-7478-546-7.

Služebnosti zatěžující věci neevidované ve veřejném seznamu zaniknou zásadně účinností dohody o zániku služebnosti. V případě služebností k věcem evidovaným ve veřejném seznamu představuje dohoda pouze titul, k jejich zániku dojde až výmazem z veřejného seznamu. Dohoda týkající se nemovitých věcí musí mít dle ustanovení § 560 OZ písemnou formu.

3.10.2 Zánik služebnosti uplynutím času nebo splněním podmínky

V souladu s principem autonomie vůle je možné zřídit služebnost na dobu určitou, v takovém případě služebnost zanikne uplynutím stanovené doby.²⁶⁶ Trvání služebnosti je také možné vázat na splnění rozvazovací podmínky.²⁶⁷ Zákon v ustanovení § 1300 odst. 2 OZ výslovně upravuje možnost zřízení osobní služebnosti na dobu, kdy jiná osoba dosáhne určitého věku. Autor se ve shodě s Lasákem a Hrabánkem přiklání k závěru, že takovou služebnost by bylo možné zřídit i bez výslovné úpravy ve výše uvedeném ustanovení.²⁶⁸ Významná je však druhá věta ustanovení, která stanovuje vyvratitelnou domněnku, dle které v takovém případě dřívější smrt jiné osoby nemá na trvání služebnosti vliv. Zákon nestanoví, kdy taková služebnost zanikne, autor se ve shodě s Havlíkem přiklání k názoru, že k zániku dojde nejpozději v okamžiku, kdyby se jiná osoba stanoveného věku dožila.²⁶⁹

3.10.3 Zánik služebnosti při neposkynutí přiměřené jistoty

Výklad k tomuto způsobu zániku byl podán v podkapitole 3.9.2. o požívacím právu.

3.10.4 Zánik služebnosti vykoupením

Pokud je to ujednáno, může služebnost zaniknout vykoupením. Lesní služebnosti musí být zřízeny jako vykupitelné obligatorně. Bližší výklad o tomto způsobu zániku byl podán v podkapitole 3.6.6. o nabytí lesní služebnosti.

²⁶⁶ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1038. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁶⁷ HAVLÍK, David in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1363. ISBN 978-80-7400-747-7.

²⁶⁸ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1038. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁶⁹ HAVLÍK, David in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1363. ISBN 978-80-7400-747-7.

3.10.5 Zánik služebnosti trvalou změnou služebné věci

Služebnost dle ustanovení § 1299 odst. 1 OZ zanikne v okamžiku, kdy služebná věc nemůže v důsledku trvalé změny sloužit potřebě oprávněného (v případě osobních služebností), nebo prospěšnějšímu užívání panujícího pozemku (v případě pozemkových služebností). K zániku dojde v takovém případě ze zákona, není proto nutné rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu veřejné moci.²⁷⁰ Změna musí nastat až po vzniku služebnosti a musí být trvalého charakteru, přechodná změna nemá na trvání služebnosti vliv. Změny se nemusí týkat pouze faktických vlastností, ale právních poměrů.²⁷¹ Jako příklad lze uvést přijetí nové územně plánovací dokumentace nebo vyloučení věci z právního obchodu. K trvalé změně služebné věci musí dojít bez zavinění jejího vlastníka, neboť v opačném případě by se mohl oprávněný bránit negatorní žalobou, žalobou na ochranu držby, případně se domáhat náhrady škody.²⁷²

Za účinnosti OZO bylo dovozeno, že služebnost se v případě přechodné změny pouze staví a v případě uvedení služebné věci v předešlý stav dojde k jejímu obživení. Pokud tedy vyhořel dům stojící na pozemku zatíženém služebností bytu, došlo k obživení služebnosti ve chvíli, kdy byl vystaven dům nový, v němž bylo možné služebnost opět vykonávat.²⁷³ Nový dům nemusel být stejný, jako ten původní. Postačovalo, že byl postaven na stejném pozemku a že ho bylo možné užít pro výkon dané služebnosti.²⁷⁴ Na tomto místě autor podotýká, že za účinnosti OZO platila zásada *superficies solo cedit*, v jejímž důsledku nebyl služebností zatížen dům jakožto samostatná věc, ale pozemek, jehož součástí byl dům. Pokud zanikl dům, nedošlo k zániku služebnosti, neboť ta vážla na pozemku. Naproti tomu, pokud by služebnost vážla na domě jakožto na samostatné věci (např. za účinnosti OZ 1950 nebo 1964), tak by služebnost zanikla spolu se zánikem domu.

3.10.6 Zánik služebnosti promlčením a bráněním výkonu služebnosti

Služebnost se promlčí v okamžiku, kdy nebyla vykonávána po dobu promlčecí lhůty, která činí tři roky u služebností zatěžujících věci nezapsané ve veřejném seznamu a zásadně deset let u

²⁷⁰ HAVLÍK, David a Jiří SPÁČIL in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1361. ISBN 978-80-7400-747-7.

²⁷¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006.

²⁷² HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1029. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁷³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 9. 1927, sp. zn. Rv I 1373/27 (Vážný 7355).

²⁷⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 1928, sp. zn. Rv II 212/28 (Vážný 8398).

služebností zatěžujících věci zapsané ve veřejném seznamu. Složitější je situace v případě služebnosti, která se podle své povahy vykonává pouze zřídka a je zřízena k věci zapsané ve veřejném seznamu. V takovém případě musí mít oprávněný v průběhu deseti let alespoň třikrát příležitost služebnost vykonat, jinak se promlčecí lhůta prodlouží, dokud nebude žádná ze tří příležitostí využita.

Spornou otázkou je, zda promlčení služebnosti znamená její zánik, nebo zda dochází pouze k jejímu oslabení v důsledku možnosti vznesení námitky promlčení, přičemž služebnost bude dál trvat jakožto naturální obligace. První názor zastává Havlík.²⁷⁵ Druhý názor zastává Hrabánek²⁷⁶ a Weinhold.²⁷⁷ Autor se přiklání k druhému názoru, neboť takový důsledek promlčení odpovídá koncepci zvolené v současném OZ. Problematická je však dikce ustanovení § 618 OZ, podle něhož pokud dojde k promlčení práva zapsaného ve veřejném seznamu, vymaže z něj toto právo ten, kdo seznam vede na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem. Jako nejprůhodnější se autorovi jeví výklad, dle kterého je promlčení práva zapsaného do veřejného seznamu pouhým předpokladem pro návrh na jeho výmaz, přičemž teprve výmazem toto právo zanikne.²⁷⁸ V případě promlčení práva nezapsaného do veřejného seznamu nezbyvá vlastníkovu služebné věci jiná možnost, než bránit se výkonu služebnosti soudně za vznesení námitky promlčení.²⁷⁹

Obecný zákoník občanský a OZ 1937 vycházely z koncepce, dle které promlčení znamenalo zánik práva. K zániku služebnosti proto docházelo již jejím nevykonáváním po stanovenou promlčecí dobu. Tomuto závěru ostatně odpovídá § 1365 OZ 1937, dle kterého „*Nabyli-li někdo vydržením nebo promlčením knihovního práva nebo byl-li promlčením zbaven knihovní závady, může se domáhati, aby byl knihovní stav uveden v soulad se skutečným stavem právním.*“ Toto ustanovení bylo dle názoru autora inspirací pro výše uvedené ustanovení § 618 OZ, je z něj patrné, že nejdříve mělo dojít k zániku práva promlčením a teprve následně mělo být možné domáhat se uvedení knihovního stavu do souladu se stavem právním. Stejnou koncepci obsahoval OZO v ustanovení § 1499. Ačkoliv by se mohlo zdát, že mimoknihovní zánik služebnosti ohrožoval působení materiální publicity veřejných knih, nebylo tomu tak. Naopak

²⁷⁵ HAVLÍK, David in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 1363. ISBN 978-80-7400-747-7.

²⁷⁶ HRABÁNEK, Dušan in SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 189. ISBN 978-80-7400-711-8.

²⁷⁷ WEINHOLD, Daniel. *Promlčení a prekluze v soukromém právu*. Praha: C.H. Beck, 2015, s. 576-3. ISBN 978-80-7400-576-3.

²⁷⁸ TĚGL, Petr a Daniel WEINHOLD in MELZER, Filip, Petr TĚGL a kol. *Občanský zákoník: Velký komentář*. Praha: Leges, 2014, Svazek III, s. 945. ISBN 978-80-7502-003-1.

²⁷⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006.

tato skutečnost motivovala vlastníka služebné věci k výmazu promlčeného práva zapsaného ve veřejných knihách, neboť v opačném případě mohl dobrověrný nabyvatel panující věci při důvěře ve stav zapsaný ve veřejných knihách nabýt již promlčenou služebnost, která v důsledku toho obživla. K zamezení tohoto následku v mezidobí mezi zahájením řízení a výmazem práva sloužila poznámka rozepře.²⁸⁰ Současný občanský zákoník však převzal koncepci promlčení z OZ 1950 a 1964, dle které promlčení vede pouze k oslabení práva, nikoliv k jeho zániku. Z výše uvedených důvodů se proto autor domnívá, že závěr o zániku služebnosti promlčením nemá oporu v současné právní úpravě.

K promlčení služebnosti vede dle ustanovení § 633 odst. 1 OZ také stav, kdy vlastník služebné věci brání oprávněnému ve výkonu jeho práva a ten své právo neuplatní do tří let. Tato koncepce je odrazem zásady *vigilantibus iura scripta sunt*, tedy že právo náleží bdělým.²⁸¹

3.10.7 Zánik služebnosti spojením vlastnictví panující a služebné věci

Zániku služebnosti spojením vlastníci panující a služebné věci v jedné osobě upravuje ustanovení § 1301 OZ. Výklad k tomuto způsobu zániku byl podán v podkapitole 3.3.

3.10.8 Zánik služebnosti smrtí nebo zánikem oprávněné osoby

Pro osobní služebnosti je charakteristické, že je jejich existence zásadně vázána na život oprávněné fyzické osoby, nebo na trvání oprávněné právnické osoby. Bude-li oprávněnou osobu fyzická osoba, služebnost zásadně zanikne okamžikem její smrti. Služebnost zřízená ve prospěch právnické osoby zásadně zanikne spolu se zánikem této osoby. Naproti tomu smrt nebo zánik povinné osoby nemá zásadně na trvání služebnosti vliv, neboť služebnost zatěžuje služebnou věc, nikoliv konkrétně určenou osobu. Pokud však není služebná věc evidována ve veřejném seznamu, může její převod nebo přechod znamenat zánik služebnosti.²⁸² Dle ustanovení § 1107 odst. 1 OZ přejímá nabyvatel vlastnického práva závady neevidované ve veřejném seznamu pouze tehdy, pokud je měl a mohl z okolností zjistit, bylo-li to ujednáno, nebo když tak stanoví zákon. Závady, které nepřejdou, zanikají.

²⁸⁰ BOHUSLAV, Josef a Antonín HARTMANN. *Sbírka příkladů knihovnických žádostí a usnesení*. 9. vydání. Praha: V. Linhart, 1941, s. 142.

²⁸¹ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 847. ISBN 978-80-7478-546-7.

²⁸² THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 855. ISBN 978-80-7478-546-7.

Ustanovení § 1302 odst. 1 OZ výslovně umožňuje vztáhnout osobní služebnosti i na dědice oprávněné osoby. Dle vyvratitelné právní domněnky jimi jsou zákonní dědicové první třídy, tj. manžel a děti zůstavitele. Není však vyloučeno, aby si smluvní strany sjednaly jiný okruh dědiců.²⁸³ Zákon v ustanovení § 1302 odst. 2 OZ upravuje situaci, kdy osobní služebnost slouží potřebám provozu závodu. V takovém případě převodem nebo přechodem závodu či jeho části, která bude provozována jako samostatný závod, služebnost nezanikne.

3.10.9 Omezení nebo zrušení služebnosti pro hrubý nepoměr

Soud může dle § 1299 odst. 2 OZ omezit nebo zrušit služebnost v případě, kdy dojde k trvalé změně, která vyvolá hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby. Zatímco v případě trvalé změny služebné věci zanikne služebnost ze zákona, k zániku nebo omezení služebnosti pro hrubý nepoměr je nutné konstitutivní rozhodnutí soudu.²⁸⁴ Zrušení nebo omezení služebnosti se může dle dikce výše uvedeného ustanovení domáhat vlastník služebné věci, nicméně judikatura dovodila, že aktivně legitimována je i osoba ze služebnosti oprávněná.²⁸⁵

Již samotný vznik služebnosti může založit nepoměr, nicméně pro omezení nebo zrušení služebnosti je vyžadován vznik hrubého nepoměru, který musí být navíc vyvolán trvalou změnou nastalou až po vzniku služebnosti.²⁸⁶ Tento pojem není zákonem blíže specifikován a dává tak široký prostor pro soudcovské uvážení. Judikatura dovodila, že trvalá změna může spočívat jak v objektivních okolnostech, tak v osobních poměrech účastníků.²⁸⁷ Soud musí vycházet z porovnání zatížení povinného a výhody oprávněného v době vzniku služebnosti se stavem v době rozhodování soudu.

Služebnost je možné dle výše uvedeného ustanovení zrušit nebo omezit pouze za přiměřenou náhradu. Ta nemusí být nutně peněžní, přípustná je i jiná náhrada, např. naturálního charakteru.²⁸⁸ Určení konkrétní výše náhrady je na volné úvaze soudu. Při jejím určování by měl

²⁸³ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1043. ISBN 978-80-7400-499-5.

²⁸⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004.

²⁸⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 155/2018.

²⁸⁶ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVORÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 846. ISBN 978-80-7478-546-7.

²⁸⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 755/2000.

²⁸⁸ HRABÁNEK, Dušan a Jan LASÁK in SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1032. ISBN 978-80-7400-499-5.

soud vycházet jak z majetkového prospěchu vlastníka služebné věci, tak z majetkových důsledků pro oprávněného.²⁸⁹

S ohledem na ustanovení § 11 OZ je možné omezit nebo zrušit služebnost také na základě ustanovení § 1764 a násl. OZ o podstatné změně okolností. Vyloučena není ani aplikace ustanovení § 2000 OZ.

3.10.10 Zánik služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci

Z výše uvedené podkapitoly je patrné, že k zániku služebnosti může dojít též soudním rozhodnutím (za podmínek stanovených v ustanovení § 1299 odst. 2). Rozhodnutí má v takovém případě konstitutivní povahu. K zániku služebnosti může dojít také soudním smírem, výkonem rozhodnutí, nebo prodejem majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení.²⁹⁰ Zánik služebnosti může přivodit i rozhodnutí správního orgánu na základě konkrétní veřejnoprávní normy např. vyvlastňovacího či pozemkového úřadu.

²⁸⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 1. 3. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2284/98.

²⁹⁰ THÖNDEL, Alexandr in ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 844. ISBN 978-80-7478-546-7.

4 Právní úprava služebností v Anglii a Walesu

Institut služebností není vlastní pouze zemím kontinentální právní kultury, významnou roli hraje i v právní kultuře angloamerické. To dokládá i statistika z roku 2008, dle které byla ve Velké Británii zapsána alespoň jedna služebnost na nejméně 65 % registrovaných pozemků.²⁹¹

Pro služebnosti se v Anglii užívá pojem *easements*. Tento pojem je oproti českému právu znatelně užší, neboť obsahem služebností může být zásadně pouze povinnost vlastníka služebného pozemku (*servient owner*) strpět výkon práva vlastníka panujícího pozemku (*dominant owner*). K služebnostem bývá přiřazován příbuzný institut práva výnosu (*profit à prendre*), neboť mají mnoho společných znaků. Krom dvou výše uvedených institutů zná britské právo ještě dohody vztahující se k nemovitým věcem (*covenants*), které obvykle zavazují pouze dané strany, nicméně za určitých podmínek se mohou vztahovat i na nové vlastníky. V této kapitole bude ve stručnosti pojednáno o služebnostech a právu výnosu, neboť právě tyto instituty se svým obsahem nejvíce blíží služebnostem podle českého práva.

4.1 Vymezení služebností

V anglickém právu neexistuje žádná uspokojivá definice služebností, ty jsou proto vymezovány svým obsahem ve srovnání s jinými právními instituty.²⁹² Klíčové je v tomto ohledu rozhodnutí ve věci *Re Ellenborough Park*²⁹³, ve kterém soud stanovil kritéria, která musí služebnosti splňovat. Dle tohoto rozhodnutí:

- a) musí existovat služebný a panující pozemek,
- b) vlastník, nebo nájemce služebného pozemku musí být odlišný od vlastníka, nebo nájemce panujícího pozemku,
- c) služebnost musí přinášet panujícímu pozemku výhodu,
- d) služebnost musí být v souladu s právem.

²⁹¹ THE LAW COMMISSION. *EASEMENTS, COVENANTS AND PROFITS À PRENDRE: Consultation Paper No 186*. London, 2008, s. 1.

²⁹² GRAVELLS, Nigel P. *Land Law*. Second edition. London: Sweet & Maxwell, 1999, s. 610. ISBN 0-421-62010-2.

²⁹³ *Re Ellenborough Park* (1955) EWCA Civ 4.

4.1.1 Existence služebného a panujícího pozemku

Nezbytnou podmínkou pro vznik služebnosti je existence služebného a panujícího pozemku. Podstatou služebností je prospěch panujícího pozemku na úkor pozemku služebného. Z výše uvedeného je patrné, že anglické právo připouští pouze vznik pozemkových služebností (*appurtenant easements*), vznik osobních služebností (*easements in gross*) připuštěn není.²⁹⁴ Tato skutečnost je kritizována, neboť dle některých názorů je koncepce, dle které musí být oprávnění ze služebnosti vázáno na vlastnictví, či nájem určité věci, ve 21. století již překonaná. Na druhou stranu zaznívají z obavy z možného zvýšení zátěže služebných pozemků, neboť někteří angličtí právníci (dle názoru autora správně) předpokládají, že potřeba oprávněné osoby bude pro služební pozemek představovat vyšší zátěž než potřeba panujícího pozemku. V krajním případě by mohla být zátěž služebného pozemku tak vysoká, že by ho nebylo možné ani prodat.²⁹⁵ České právo naproti tomu umožňuje zřízení jak pozemkových, tak osobních služebností. Vysoká zátěž služebného pozemku v případě osobních služebností je kompenzována v zásadě omezenou dobou jejich trvání.

4.1.2 Rozdílnost vlastníků, nebo nájemců u služebného a panujícího pozemku

Vlastník, nebo nájemce služebného pozemku musí být odlišný od vlastníka, nebo nájemce panujícího pozemku. Anglické právo totiž vychází se zásady, že nikdo nemůže mít právo vůči sobě samému.²⁹⁶ Jedná se o obdobu zásady *nemini res sua servit*, přičemž v anglickém právu není rozhodující pouze vlastnického právo, ale i skutečnost, zda je panující nebo služební věc předmětem nájmu. Pokud proto jedna osoba vlastní dva pozemky, přičemž jeden z nich pronajímá, jedná se o dva odlišné subjekty a může tak dojít ke vzniku služebnosti.²⁹⁷ Z výše uvedeného je patrné, že anglické právo neumožňuje zřízení vlastníkovy služebnosti. Oproti českému právu je však možné zřízení služebnosti výhradou (*reservation*), která plní stejný účel, jako vlastníková služebnost.

²⁹⁴ THOMPSON, Mark P. *Modern Land Law*. Fifth Edition. Oxford: Oxford University Press, 2012, s. 539. ISBN 978-0-19-964137-6.

²⁹⁵ GRAY, Kevin a Susan Francis GRAY. *Elements of Land Law*. Oxford: Oxford University Press, 2009, s. 606. ISBN 978-0-19-921972-8.

²⁹⁶ GRAY, Kevin a Susan Francis GRAY. *Elements of Land Law*. Oxford: Oxford University Press, 2009, s. 612. ISBN 978-0-19-921972-8.

²⁹⁷ MACKENZIE, Judith-Anne a Mary PHILLIPS. *Textbook on Land Law*. 13th Edition. Oxford: Oxford University Press, 2010, s. 513-514. ISBN 978-0-19-957891-7.

4.1.3 Poskytování výhody panujícím pozemku

Další podstatný znakem služebností je, že musí přinášet panujícím pozemku určitou výhodu. Z této výhody musí potencionálně těžit jakýkoliv vlastník panující věci, neboť v opačném případě by se jednalo o osobní služebnost, kterou anglické právo neuznává. Otázka, co je to výhoda poskytovaná panujícím pozemku byla předmětem sporů. V případě *Hill v Tupper*²⁹⁸ bylo např. dovozeno, že výše uvedená podmínka není splněna v případě, kdy je výhoda přinášena pouze podniku, jehož provozovna se nachází na panujícím pozemku. Za nespornou výhodu je třeba považovat možnost vlastníků pozemků s domy užívat společnou zahradu.

Z požadavku na poskytování výhod bylo dovozeno, že služebný a panující pozemek musí být od sebe v rozumné vzdálenosti. To však neznamená, že spolu musí přímo sousedit. Postačuje, pokud jsou v takové vzdálenosti, která umožňuje poskytování výhod služebným pozemkem.

Dle české právní úpravy musí služebný pozemek též poskytovat výhodu pozemku panujícím. Na rozdíl od anglického práva je však možné zřídit osobní služebnosti, u kterých služebný pozemek poskytuje výhodu konkrétně určené osobě. Přímé sousedství pozemků se též nevyžaduje.

4.1.4 Soulad s právem

Služebnost může vzniknout pouze v případě, kdy bude v souladu s právem. Anglické právo proto neumožňuje vznik služebnosti, jejíž obsah je vymezen příliš široce nebo vágně. V případě *William Aldred's Case*²⁹⁹ soud dovedl, že jako služebnost není možné zřídit právo výhledu, neboť toto právo není možné definovat. Za vágně vymezenou je nutno považovat služebnost cesty, u které není ani přibližně zřejmé, kudy cesta po služebném pozemku vede.³⁰⁰ Vyloučen je i vznik služebností, které nejsou slučitelné s právy vlastníka nebo držitele (např. které by vedly k úplnému popření jejich práv).³⁰¹

Rozdílem proti českému právu je, že vlastníkovu služebného pozemku nemůže být zásadně uložena negativní povinnost, tedy povinnost zdržet se. Z této zásady existují historicky pouze

²⁹⁸ *Hill v Tupper* (1863) 159 ER 51.

²⁹⁹ *William Aldred's Case* (1610) 77 ER 816.

³⁰⁰ *Chaffe v Kingsley* (2000) 79 P & CR 404.

³⁰¹ MACKENZIE, Judith-Anne a Mary PHILLIPS. *Textbook on Land Law*. 13th Edition. Oxford: Oxford University Press, 2010, s. 516. ISBN 978-0-19-957891-7.

dvě výjimky. První z nich je právo na světlo (*right to light*), které je možné zřídit jako služebnost v důsledku zákona z 19. století.³⁰² Z této služebnosti vyplývá vlastníkově služebného pozemku zejména povinnost nezvyšovat stavbu na úroveň, která by vedla k omezení přísunu světla na panující pozemek. Druhou výjimkou je právo opory stavby (*right to the support of the building*). Podstatou této služebnosti je zejména zákaz zbourání stavby, která podpírá stavbu sousední. Stejně jako v českém právu nesmí být vlastníkově služebného pozemku zásadně uložena povinnost k pozitivnímu plnění.³⁰³

4.2 Některé služebnosti

Anglické právo rozeznává mnoho druhů služebností, přičemž jejich výčet není uzavřený. Mohou vzniknout i druhy nové, ovšem pouze za splnění podmínek pro ně vymezených (viz předchozí podkapitola). V této podkapitole bude pojednáno o některých nejrozšířenějších služebnostech.

4.2.1 Právo cesty

Zřejmě nerozšířenější služebností v anglickém právu je právo cesty (*rights of way*), které spočívá v právu dopravovat se na panující pozemek skrze pozemek služebný. Toto právo může být neomezené (*general*), nebo omezené (*limited*). Omezení může spočívat jak ve způsobu dopravy (např. pouze pěšky), tak ve vymezení určitého času (např. právo dopravovat pouze v určitou denní dobu). Neomezené právo umožňuje dopravovat se v zásadě jakýmkoliv způsobem v jakoukoliv denní dobu. V této souvislosti vyvstala otázka, kdo je povinen cestu udržovat. V případě *Carter v Cole*³⁰⁴ došel soud k závěru, že vlastník služebného pozemku má právo (nikoliv povinnost) cestu vytvořit a udržovat ji. Vlastník panujícího pozemku tuto povinnost také nemá, nicméně je oprávněn výstavbu či opravu cesty na své náklady zajistit.

Česká právní úprava vymezuje více druhů cestných služebností. Upravena je služebnost stezky, průhonu a cesty. Služebnost cesty se svým obsahem blíží anglickému neomezenému právu cesty, ostatní dvě služebnosti jsou přibližným ekvivalentem omezeného práva cesty.

³⁰² THOMPSON, Mark P. *Modern Land Law*. Fifth Edition. Oxford: Oxford University Press, 2012, s. 543. ISBN 978-0-19-964137-6.

³⁰³ TEE, Louise. *Land Law: Issues, debates, policy*. Devon: Willan Publishing, 2002, s. 67. ISBN 1-903240-76-X.

³⁰⁴ *Carter v Cole* (2006) EWCA Civ 398.

4.2.2 Právo na světlo

Účelem práva na světlo (*right to light*) je zajištění určité úrovně světla vybraným oknům či světlíkům, není proto možné zřídit tuto služebnost ve prospěch celého panujícího pozemku.³⁰⁵ Tato služebnost vzbuzuje otázku, jak velké množství světla musí být zajištěno. Obecně se vychází ze zásady, že to musí být takové množství, které je nezbytné pro komfortní život člověka.³⁰⁶ Rozhodující přitom je povaha panujícího pozemku, pokud má být světlo poskytováno např. továrně, bude postačovat menší intenzita, nežli v případě bytového domu.

Český občanský zákoník právo na světlo neupravuje, nicméně dle názoru autora by jej bylo možné zřídit.

4.2.3 Právo na vodu

V Anglii neexistuje žádné obecné právo na braní vody z cizího pozemku, nicméně je možné zřídit právo na vodu (*rights to water*). To může spočívat jak v možnosti odebrat vodu přímo z pramene, tak v právu na přivádění vody ze služebného pozemku vodovodem.

Česká právní úprava obsahuje právo na vodu v ustanovení § 1272 OZ. Oproti anglické právní úpravě je výslovně upravena i opačná situace, kdy vlastník panujícího pozemku bude oprávněn svádět vodu na pozemek služebný.

4.2.4 Právo na odvodnění

Právo na odvodnění (*right to drainage*) spočívá v oprávnění vlastníka panujícího pozemku odvádět vodu na pozemek služebný. Voda musí pocházet z atmosférických srážek a být neznečištěná. Obdobně jako v českém právu jsou dovoleny nepřímé imise v podobě přirozeně stékající vody. V případě přímého svodu vody na cizí pozemek je však nutné zřídit služebnost.

Ve srovnání s českou právní úpravou je toto právo na pomezí mezi právem na svod dešťové vody a právem na vodu, jehož obsahem je odvod vody z panujícího pozemku. Důvodem je skutečnost, že se právo na odvodnění vztahuje jak na svod vody ze střechy, tak na koncentrovaný přítok vody z panujícího pozemku jako takového.

³⁰⁵ *Colls v Home & Colonial Stores Ltd* (1904) AC 179.

³⁰⁶ MACKENZIE, Judith-Anne a Mary PHILLIPS. *Textbook on Land Law*. 13th Edition. Oxford: Oxford University Press, 2010, s. 517. ISBN 978-0-19-957891-7.

4.2.5 Právo na vzduch

Právo na vzduchu (*rights to air*) zakládá oprávněnému právo vést vzduch pomocí rozvodů na panující pozemek. Součástí tohoto práva může být např. umístění ventilačních výduchů na služebném pozemku.³⁰⁷

Tento typ služebnosti české právo nezná, nicméně není vyloučena možnost jejího zřízení.

4.2.6 Právo opory

Právo opory (*right to support*) je velmi důležitým právem zejména v případě blokové zástavby, kdy se jeden dům opírá o druhý. V takovém případě by zbourání jednoho domu mohlo mít za následek zřícení domu druhého. Na rozdíl od české (a římské) právní úpravy anglické právo nedovozuje povinnost vlastníka služebného pozemku udržovat opěrnou zeď, neboť by se jednalo o pozitivní povinnost, kterou není možné služebností uložit.³⁰⁸

4.2.7 Právo užívání zařízení

Právo užívání zařízení (*rights to use of facilities*) opravňuje vlastníka panujícího pozemku užívat určitých druhů zařízení na služebném pozemku. Jako příklad lze uvést právo na užívání toalet,³⁰⁹ poštovní schránky,³¹⁰ nebo kuchyně.³¹¹

V českém právním řádu je v ustanovení § 1283 a násl. OZ výslovně upraveno užívací právo, které by bylo možné zřídit i k výše uvedeným zařízením.

4.2.8 Právo skladování

Právo skladování (*rights of storage*) opravňuje vlastníka panujícího pozemku skladovat zboží na pozemku služebném. Uznání tohoto práva soudy vzbuzovalo kritiku, neboť by mohlo vést k popření zásady, že služebnost nemůže vést k vyloučení vlastníka z užívání jeho věci. Judikatura byla v tomto ohledu nejednotná, na jedné straně byla umožněna existence služebnosti spočívající ve skladování uhlí v kůlně, na druhé straně nebylo umožněno skladování zboží

³⁰⁷ *Wong v Beaumont Property Trust Ltd* (1965) 1 QB 173.

³⁰⁸ MACKENZIE, Judith-Anne a Mary PHILLIPS. *Textbook on Land Law*. 13th Edition. Oxford: Oxford University Press, 2010, s. 517. ISBN 978-0-19-957891-7.

³⁰⁹ *Miller v Emcer Products Ltd* (1956) Ch 304.

³¹⁰ *Goldberg v Edwards* (1950) Ch 247.

³¹¹ *Haywood v Mallalieu* (1883) 25 ChD 357.

v sousedním sklepě.³¹² Nakonec převážil kompromisní názor, dle kterého sice je možné zřídit právo skladování, nicméně jeho rozsah nesmí vylučovat vlastníka z užívání jeho věci.³¹³ Lze to demonstrovat na příkladu skladování uhlí v kůlně, pokud by vlastník panujícího pozemku skladoval ve velké kůlně hromádku uhlí, bylo to v souladu s požadavkem na výše uvedenou zásadu. Pokud by však měl právo zaplnit uhlím kůlnu celou, ke vzniku služebnosti by dojít nemohlo.

Občanský zákoník sice neupravuje právo skladování, nicméně s ohledem na možnost zřízení služebností s širším obsahem (např. právo požívání) lze logickým argumentem *a maiori ad minus* dojít k závěru, že by bylo možné zřídit i tuto služebnost.

4.2.9 Právo parkování

Příkladem moderní služebnosti je právo parkování (*right of parking*). Uznání této služebnosti narážela na obdobné problémy, jako v případě práva skladování. Nebyl proto umožněn vznik služebnosti spočívající v právu na parkování šesti automobilů po dobu devíti a půl hodiny denně od pondělí do pátku, neboť služební pozemek umožňoval zaparkování pouze šesti automobilů a intenzita zatížení služebného pozemku by tak vylučovala smysluplný výkon vlastnického práva.³¹⁴ V rozhodnutí *Kettel v Bloomfold Ltd*³¹⁵ byla existence této služebnosti připuštěna, ovšem s ohledem na výše uvedené jen v dosti omezeném rozsahu.

Služebnost parkování občanský zákoník výslovně neupravuje, nicméně bylo by možné ji zřídit (obdobně jako u práva skladování, viz výše).

4.3 Právo výnosu

Krom služebností (*easements*) zná anglické právo ještě právo výnosu (*profit a pendré*). Jedná se o příbuzný institut, který má se služebnostmi mnoho společného, včetně způsobů vzniku a zániku. Jeho podstatou je právo oprávněného na braní plodů ze služebného pozemku.³¹⁶ Zatímco u služebností může být oprávněnou osobou pouze vlastník panujícího pozemku, v případě práva

³¹² MACKENZIE, Judith-Anne a Mary PHILLIPS. *Textbook on Land Law*. 13th Edition. Oxford: Oxford University Press, 2010, s. 520-521. ISBN 978-0-19-957891-7.

³¹³ *London and Blenheim Estates Ltd v Ladbroke Retail Parks Ltd* (1992) 4 All ER 157.

³¹⁴ *Batchelor v Marlow* (2001) EWCA 1051.

³¹⁵ *Kettel v Bloomfold Ltd* (2012) EWHC 1422.

³¹⁶ GRAY, Kevin a Susan Francis GRAY. *Elements of Land Law*. Oxford: Oxford University Press, 2009, s. 598. ISBN 978-0-19-921972-8.

výnosu může být oprávněný určen i zcela konkrétně, bez ohledu na vlastnictví určité věci. Z výše uvedeného je patrné, že anglické právo uznává pouze pozemkové služebnosti. Naproti tomu právo výnosu může být zřízeno jako pozemkové (*appurtenant*), nebo jako osobní (*in gross*). Tato skutečnost má zásadní vliv nejen na dobu trvání práva, ale i na jeho rozsah. Pokud je právo výnosu zřízeno jako pozemkové, má vlastník panujícího pozemku právo na plody v míře nutné k uspokojování jeho osobních potřeb a potřeb jeho domácnosti. Je-li toto právo zřízeno jako osobní, je rozhodující potřeba oprávněného, která může být v zásadě neomezená.³¹⁷ Oprávněný z takové služebnosti může získávat plody nejen pro svou osobní potřebu, ale i pro potřebu svého podnikání, může proto např. plody prodávat. Oproti služebnostem může být rozsah práv oprávněného natolik široký, že může vylučovat užívání služebného pozemku jeho vlastníkem.³¹⁸

Ve srovnání s českou právní úpravou je povaha anglického práva výnosu závislá na skutečnosti, zda je toto právo zřízeno jako osobní, nebo jako pozemkové. V prvním případě se svým rozsahem blíží požívacímu právu, v druhém případě užívacímu právu.

4.3.1 Obvyklá práva výnosu

Stejně jako u služebností není okruh práv výnosu uzavřený, nově vzniklé druhy však musí respektovat charakteristiku práv výnosu.

Právo pastvy (*profit of pasture*) je odvěkým právem, které je často využíváno i v dnešní době.³¹⁹ Jeho podstatou je výnos, neboť pasoucí se zvířata získávají trávu a jiného rostliny ze služebného pozemku. Maximální počet paseného dobytka dle rozhodnutí ve věci *Mellor v Spateman*³²⁰ nemůže překročit množství, které může s podporou panujícího pozemku přečkat zimu. Jedná se tak o obdobné pravidlo, jaké zná OZ v ustanovení § 1280 odst. 1.

Krom výše uvedeného bývá často zřizováno právo rybolovu (*profit of piscary*), právo seče (*profit of turbary*), nebo právo na dřevo (*profit of estovers*).

³¹⁷ SAYLES, Victoria. *Land Law: Concentrate*. Sixth Edition. Oxford: Oxford University Press, 2018, s. 199. ISBN 978-0-19-881519-8.

³¹⁸ GRAY, Kevin a Susan Francis GRAY. *Elements of Land Law*. Oxford: Oxford University Press, 2009, s. 600. ISBN 978-0-19-921972-8.

³¹⁹ MACKENZIE, Judith-Anne a Mary PHILLIPS. *Textbook on Land Law*. 13th Edition. Oxford: Oxford University Press, 2010, s. 525. ISBN 978-0-19-957891-7.

³²⁰ *Mellor v Spateman* (1669).

4.4 Vznik služebností nebo práv výnosu

V anglickém právu může služebnost nebo právo výnosu vzniknout na základě zákona nebo na základě ekvity.

Služebnost nebo právo výnosu může vzniknout:

- a) Výslovným právním jednáním, nebo výhradou (*express grant or reservation*).
- b) Konkludentním právním jednáním, nebo výhradou (*implied grant or reservation*).
- c) Vydržením (*vydržením*).

4.4.1 Vznik výslovným právním jednáním, nebo výhradou

Ke vzniku služebnosti nebo práva výnosu může dojít na základě výslovného právního jednání nebo výhrady.³²¹ Výslovným právním jednáním bude typicky smlouva, ve které vlastník služebného pozemku zřídí služebnost ve prospěch vlastníka panujícího pozemku a ten vznik této služebnosti přijme.

Výše uvedený postup však vyžaduje dva samostatné pozemky s dvěma odlišnými vlastníky. Pokud má dojít k rozdělení a prodeji části pozemku ve vlastnictví jedné osoby, musí si prodávající vyhradit (*reserve*) práva, která na kupujícího nepřejdou spolu s převodem pozemku.³²² Tato práva budou tvořit obsah nově vzniklé služebnosti, přičemž oprávněným bude vlastník panující věci (prodávající) a povinným vlastník služebného pozemku (kupující). Obvykle bude tato výhrada součástí převodní listiny k pozemku.

4.4.2 Vznik konkludentním právním jednáním, nebo výhradou

Služebnost nebo právo výnosu nemusí vzniknout jen v případě, kdy je to v právním jednání výslovně vyjádřeno. Za určitých podmínek může dojít k jejich vzniku konkludentně (*implicitly*), nebo výhradou. Nutno podotknout, že konkludentně vznikají tato práva častěji ve prospěch kupujícího než ve prospěch prodávajícího.

Služebnost nebo právo výnosu může vzniknout konkludentně v případě:

- a) nezbytné služebnosti (*easements of necessity*),

³²¹ SAYLES, Victoria. *Land Law: Concentrate*. Sixth Edition. Oxford: Oxford University Press, 2018, 186. ISBN 978-0-19-881519-8.

³²² THOMPSON, Mark P. *Modern Land Law*. Fifth Edition. Oxford: Oxford University Press, 2012, s. 553. ISBN 978-0-19-964137-6.

- b) zamýšlené služebnosti a práva výnosu (*intended easements and profits*),
- c) služebnosti podle rozhodnutí v případě *Wheel v Burrows*.³²³

Nezbytnou služebností je taková služebnost, která je nutná k užívání pozemku. Typickým příkladem jejího vzniku je situace, kdy vlastník prodá část svého pozemku, výslovně si nevyhradí vznik služebnosti a v důsledku prodeje by neměl zajištěn přístup na tu část pozemku, kterou si ponechal. Důvodem existence tohoto druhu služebnosti je veřejný zájem, neboť např. ve výše uvedeném případě není ve veřejném zájmu existence pozemků bez možnosti využití jejich vlastníkem. Ke vzniku nezbytné služebnosti však nemusí dojít v případě, kdy je ve smlouvě její vznik výslovně vyloučen.³²⁴

Na rozdíl od nezbytných služebností se u zamýšlených služebností a práv výnosu nevyžaduje, aby existence služebnosti podmiňovala možnost užívání pozemku. Rozhodující je totiž záměr stran zřídit služebnost, byť nemusí být ve smlouvě výslovně vyjádřen.³²⁵

Vznik služebností podle případu *Wheel v Burrows*³²⁶ míří na situace, kdy jeden vlastník vlastní dva sousedící pozemky, přičemž dochází z jeho strany k výkonu práva, které by jinak bylo obsahem služebnosti (nicméně v daném případě se jedná pouze o výkon vlastnického oprávnění, neboť nikomu nemůže sloužit vlastní věc). Taková situace dává vzniknout kvazisluzběnosti (*quasi-easement*). Pokud dojde k prodeji pozemku, který by jinak byl pozemkem panujícím, dojde ke vzniku služebnosti za podmínek, kdy kvazisluzběnosti:

- a) spočívá v nepřetržitém výkonu a je zjevná,
- b) je nezbytná pro smysluplné využití pozemku,
- c) trvá v době prodeje pozemku.

Oprávněným z nově vzniklé služebnosti je vlastník panujícího pozemku (kupující).

Ke vzniku služebnosti konkludentní výhradou dochází pouze zřídkakdy. Důvodem je skutečnost, že si prodávající může výslovně vyhradit, která práva nepřejdou spolu s vlastnictvím věcí a stanou se tak obsahem služebnosti. Neudělá-li to, jde to k jeho tíži.³²⁷ Soudy nicméně

³²³ *Wheel v Burrows* (1879) 12 ChD 31.

³²⁴ MACKENZIE, Judith-Anne a Mary PHILLIPS. *Textbook on Land Law*. 13th Edition. Oxford: Oxford University Press, 2010, s. 525. ISBN 978-0-19-957891-7.

³²⁵ THOMPSON, Mark P. *Modern Land Law*. Fifth Edition. Oxford: Oxford University Press, 2012, s. 555. ISBN 978-0-19-964137-6.

³²⁶ *Wheeldon v Burrows* (1879) 12 ChD 31.

³²⁷ MACKENZIE, Judith-Anne a Mary PHILLIPS. *Textbook on Land Law*. 13th Edition. Oxford: Oxford University Press, 2010, s. 534. ISBN 978-0-19-957891-7.

uznaly možnost vzniku služebností konkludentní výhradou v případě nezbytné služebnosti, zamýšlené služebnosti, nebo u práva výnosu.

4.4.3 Vznik vydržením

Služebnost nebo právo výnosu nemusí vzniknout pouze na základě právního jednání, k jejich vzniku může dojít i vydržením (*prescription*). Důvodem je snaha o sjednocení dlouhotrvajícího faktického stavu se stavem právním.³²⁸

Aby mohlo dojít k vydržení služebnosti nebo práva výnosu, musí být obsah těchto práv po stanovenou dobu fakticky vykonáván, přičemž tento výkon nesmí být v rozporu s právem. Lze tak odkázat zásadu, dle které musí být výkon *nec vi, nec clam, nec precario*.

Nec vi znamená, že výkon práv nesmí probíhat za užití násilí. Např. v případě užívání cesty nesmí dojít k vylomení brány, která cestu zahrazuje. Vyloučeno je i přezení brány nebo prosté užívání cesty i přes nesouhlas (*protest*) jejího vlastníka.

Nec clam je nutné vykládat tak, že výkon práv nesmí probíhat potajmu, tedy způsobem, který by vlastníkovu znemožňoval ochranu a zachování jeho vlastnických práv. Pokud by byla cesta užívána pouze v noci v absolutní tmě, nemohl by takový výkon vést k vydržení.

Nec precario znamená, že výkon práva nesmí probíhat na základě titulu získaného od vlastníka. Pokud je např. předmětem nájmu pozemek s cestou, nemůže užívání cesty nájemcem vést k vydržení služebnosti cesty.

Právo musí být vykonáváno nepřetržitě po celou vydržecí dobu. Délka vydržecí doby se liší nejen s ohledem na předmět vydržení, ale i s ohledem na právní systém, podle kterého se vydržení posuzuje. Podle *Common law* se nejdříve vyžadoval výkon práva od nepaměti (*time immemorial*).³²⁹ Nepaměť se dle zákona z roku 1215 rozuměla doba před rokem 1189. Za daných podmínek bylo téměř nemožné vydržet jakékoliv právo, proto se začala nepaměť posuzovat podle vzpomínek nejstarších obyvatel v místě, kde k výkonu práva docházelo.³³⁰ V případě *Darling v Clue*³³¹ došel soud k závěru, že tato doba musí činit alespoň 20 let. Zákon o

³²⁸ GRAY, Kevin a Susan Francis GRAY. *Elements of Land Law*. Oxford: Oxford University Press, 2009, s. 667. ISBN 978-0-19-921972-8.

³²⁹ SAYLES, Victoria. *Land Law: Concentrate*. Sixth Edition. Oxford: Oxford University Press, 2018, s. 194. ISBN 978-0-19-881519-8.

³³⁰ MACKENZIE, Judith-Anne a Mary PHILLIPS. *Textbook on Land Law*. 13th Edition. Oxford: Oxford University Press, 2010, s. 534. ISBN 978-0-19-957891-7.

³³¹ *Darling v Clue* (1864) 176 ER 586.

vydržení z roku 1832 vyžaduje dvacetiletou vydržecí dobu v případě služebností a třicetiletou dobu v případě práv výnosu.

Služebnosti nebo práva výnosu mohou trvat v zásadě neomezenou dobu. Vyloučeno však není zřízení těchto práv na pouze na určitou dobu. V takovém případě musí trvání služebnosti vymezeno konkrétním časovým úsekem. Není proto možné zřídit služebnost na dobu života určité osoby, je však možné zřídit služebnost na devadesát devět let.

4.4.4 Zánik spojením vlastnictví panující a služebné věci

Anglické právo vychází ze zásady, že nikdo nemůže mít právo vůči sobě samému. K zániku služebnosti nebo práva výnosu dojde v okamžiku, kdy se spojí vlastnictví služebné a panující věci v jedné osobě.³³² Pokud je služebnost nebo právo výnosu zatěžuje pozemek, který je předmětem nájmu, má stejný následek skončení nájmu. V českém právu naopak spojení vlastnictví služebné a panující věci v jedné osobě nemá za následek zánik služebnosti (viz § 1301 OZ). Jedná se o důsledek vlastníkovy služebnosti, kterou však anglické právo nezná, neboť užívá institut výhrady (*reservation*).

4.4.5 Vzdání se služebnosti nebo práva výnosu

Oprávněný se může v zásadě kdykoliv vzdát svého práva vyplývajícího ze služebnosti nebo práva výnosu. Vzdání se by mělo být učiněno písemným prohlášením, nicméně podle *Common law* se může oprávněný těchto práv vzdát i neformálním způsobem. Jeho následkem je návrat oprávnění, která byla obsahem služebnosti nebo práva výnosu, zpět k vlastníkovi služebné věci.

4.4.6 Konkludentní opuštění služebnosti nebo práva výnosu

Anglické právo na jedné straně umožňuje vydržení služebnosti nebo práva výnosu, na straně druhé však nepřipouští zánik těchto práv promlčením. Důvodem je skutečnost, že oprávněný není povinen vykonávat své právo.³³³ V *Common law* však byla vytvořena obdobná konstrukce jako v případě promlčení, neboť dlouhodobé nevykonávání služebnosti nebo práva výnosu může být za určitých okolností považováno za jejich konkludentní opuštění.

³³² GRAY, Kevin a Susan Francis GRAY. *Elements of Land Law*. Oxford: Oxford University Press, 2009, s. 681. ISBN 978-0-19-921972-8.

³³³ MACKENZIE, Judith-Anne a Mary PHILLIPS. *Textbook on Land Law*. 13th Edition. Oxford: Oxford University Press, 2010, s. 559. ISBN 978-0-19-957891-7.

4.4.7 Podstatná změna okolností

Lze dovodit, že v případě podstatné změny okolností bude moci soud zrušit nebo omezit služebnost nebo právo výnosu.³³⁴ Žádné zákonné ustanovení tuto situaci neupravuje, nicméně není důvod, proč by se doktrína podstatné změny okolností neměla vztahovat i na služebnosti a práva výnosu. V případě *Huckvale v Aegean Hotels Ltd*³³⁵ bylo dovozeno, že služebnost musí být pro panující pozemek přínosná, neboť v opačném případě by postrádala smysl. Pokud dojde k podstatné změně okolností, která bude mít za následek trvalou ztrátu užitečnosti služebného pozemku pro pozemek panující, mělo by dojít ke zrušení služebnosti.

V občanském zákoníku je v ustanovení § 1299 odst. 1 upraven zánik služebnosti v případě trvalé ztráty užitečnosti. Ve druhém odstavci je upravena možnost zrušení nebo omezení služebnosti soudem v případě trvalé změny vyvolávající hrubý nepoměr.

³³⁴ GRAY, Kevin a Susan Francis GRAY. *Elements of Land Law*. Oxford: Oxford University Press, 2009, s. 684. ISBN 978-0-19-921972-8.

³³⁵ *Huckvale v Aegean Hotels Ltd* (1989) 58 P & CR 163.

Závěr

Cílem práce bylo poskytnout popis a kritickou analýzu současné právní úpravy služebností, a to zejména s ohledem na její inspirační zdroje v podobě Obecného zákoníku občanského a Vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937. Vedle tohoto cíle byl podán výklad o pojetí služebností v Anglii a Walesu, přičemž na vybraných místech došlo ke srovnání české a anglické právní úpravy.

Hlavním inspiračním zdrojem pro současnou právní úpravu služebností byl dle názoru autora Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937. Některá ustanovení převzal občanský zákoník téměř doslovně. V jiných ustanoveních došlo k převzetí návrhu včetně jeho nedostatků. To je patrné například u výčtu způsobů nabytí služebností, kdy je zcela opominut způsob vzniku vlastníkovy služebností. Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 užíval poněkud odlišnou terminologii, čehož si zákonodárce nejspíše nebyl vždy zcela vědom. Zřejmé je to např. u užívacího práva, kdy podle občanského zákoníku náleží vlastníkovy věci veškeré užitky, které může brát bez zkrácení práva uživatele. Nejsou zde uvedeny plody, na které má vlastník bezpochyby také právo. Důvodem je skutečnost, že OZ 1937 zahrnoval mezi užitky také plody, proto nebyl důvod uvádět je zvlášť. Převzato bylo také nevhodně formulované ustanovení konkretizující zákaz rozšíření služebností v případě služebností okapu. Pouhé zvýšení střechy nemá vliv na zátěž služebného pozemku, což nelze říct o rozšíření plochy, ze které je voda sváděna. Kriticky se autor staví k téměř doslovnému převzetí ustanovení o možnosti zřízení služebností k prostoru pod povrchem jako zcizitelné a dědičné. Toto ustanovení je dle názoru autora nejasné a zákonodárce mu měl v současné právní úpravě věnovat více pozornosti.

Současný občanský zákoník představuje oproti OZ 1964 kvalitativní skok. Po více než šedesáti letech byl znovuzaveden institut služebností, který je na rozdíl od předchozí právní úpravy věcných břemen komplexně upraven. Odklon od zažité koncepce a výrazné rozšíření právní úpravy však vytváří výkladové nejasnosti.

Historicky poprvé je v platném právu upravena možnost zřízení počáteční vlastníkovy služebností. Pochybnosti ovšem vzbuzuje otázka, jak je možné tuto služebnost zřídit. Autor dospěl k závěru, že právním titulem vedoucím ke zřízení vlastníkovy služebností je jednostranné prohlášení vlastníka. Zákon sice obsahuje výčet způsobu nabytí služebností, ten je však v důsledku výše uvedeného pouze demonstrativní. Ke stejnému závěru je nutné dospět i v případě výčtu způsobu nabytí lesních služebností. Smyslem a účelem zvláštního ustanovení o nabývání lesních služebností je ochrana lesa, kterou možnost zřízení vlastníkovy služebností nikterak nenarušuje.

Občanský zákoník upravuje povinnost nesení nákladů na zachování a opravy služebné věci. Nikde však není upraveno, kdo je povinen tyto opravy zajistit. Autor zastává názor, že opravovat a udržovat služebnou věc je povinen ten, kdo nese náklady. Opačný závěr by byl nepraktický a vytvářel by potenciál pro budoucí spory. Pokud nese náklady více osob, bude údržbu a opravu služebné věci povinna zajistit osoba, která nese největší část nákladů.

Podle současné právní úpravy je možné zřídit k prostoru pod povrchem užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná. Autor se přiklání k názoru, podle kterého se tato možnost vztahuje pouze na osobní služebnosti. Opačný závěr by popíral smysl pozemkových služebností. Pojem užívací věcná práva je nutné s ohledem na historický kontext vykládat široce, není možné ho zaměňovat s užívacím právem.

K jedné věci je možné zřídit více služebností, a to za podmínky, že novější služebnost nebude na újmu služebnosti starší. Sporná je však otázka, zda se toto omezení uplatní jen u služebností vzniklých na základě právního jednání, či nikoliv. S ohledem na konzistentně užívanou terminologii zastává autor názor, že se dané ustanovení vztahuje pouze na vznik služebností na základě právního jednání.

Katalog pozemkových služebností v sobě zahrnuje právo na vodu. Vzhledem k odlišnému vymezení věci oproti předchozí právní úpravě a znovuzavedení zásady *superficies solo cedit se* nabízí otázka, co je předmětem služebnosti v případě práva na vodu spočívajícího v oprávnění odebírat vodu z cizí studny. Pro určení předmětu dané služebnosti je rozhodné, zda je studna samostatnou věcí z hlediska soukromého práva, či nikoliv. Dle názoru autora bude studna v důsledku zásady *superficies solo cedit* zásadně součástí pozemku, přičemž předmětem služebnosti bude pozemek, na kterém se studna nachází. Studna může být stavbou, nebo součástí prostoru pod povrchem pozemku. Pro určení, zda je studna stavbou z hlediska soukromého práva, či nikoliv, je rozhodující judikatura Nejvyššího soudu. Veřejnoprávní úprava v tomto ohledu nehraje roli.

Již za první republiky se řešila otázka, zda je součástí služebností stezky i právo jízdy na kole. Stejná otázka vyvstala i za současné právní úpravy, názory jsou v tomto ohledu nejednotné. Autor se přiklání k závěru, dle kterého toto právo součástí služebnosti stezky je. Důvodem je především změna dikce ustanovení o služebnosti stezky, v jejímž důsledku není možné na současnou právní úpravu aplikovat závěry judikatury vzniklé za účinnosti OZO.

Nejednotné názory se objevují také u problematiky promlčení služebností. Předmětem sporu je otázka, zda má promlčení služebnosti za následek její zánik, či nikoliv. Pochybnosti v tomto ohledu vzbuzuje zejména ustanovení umožňující výmaz promlčeného práva z veřejného

seznamu nebo rejstříku zástav. S ohledem na koncepci promlčení převzatou občanským zákoníkem se autor kloní k závěru, že promlčení nemá za následek zánik služebnosti. Opačný závěr nemá oporu v platném právu.

V rámci práce se autor zabýval právní úpravou služebností v Anglii a Walesu. Služebnosti jsou anglickém právu upraveny poněkud odlišně, neboť spočívají zásadně pouze ve strpění vlastníka služebné věci. Umožněn je vznik pouze pozemkových služebností, o možnosti zřízení osobních služebností se pouze vede odborná debata. Oproti české právní úpravě je v anglickém právu více akcentována zásada *servitus in faciendo consistere nequit* (služebnost nespočívá v konání). Vlastníkovi služebné věci nesmí ze služebnosti vyplývat jakákoliv povinnost k pozitivnímu plnění. Anglická právní úprava vychází ze zásady, že nikdo nemůže mít právo vůči sobě samému. Jedná se o obdobu zásady *nemini res sua servit*, která se však nevztahuje pouze na vlastnické právo, ale i na nájem. Služebnost je proto možné zřídit buď k cizí věci, nebo k věci v nájmu.

Se služebnostmi je spojen příbuzný institut práva výnosu, které je možné zřídit jako pozemkové, nebo osobní, přičemž podle toho se svou povahou blíží českém užívacímu, nebo požívacímu právu.

Seznam zkratk

Horní zákon	Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
Katastrální vyhláška	Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
Katastrální zákon	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
Katastrální zákon z roku 1992	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v původním znění
Knihovní zákon	Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách, v původním znění
Lesní zákon	Zákon č. 289/1995 Sb., Zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
LZPS	Usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, součásti ústavního pořádku, ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OZ 1937	Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937, sněmovní tisk č. 844/1937
OZ 1950	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v původním znění
OZ 1964	Zákon č. 40/1964 Sb., ve znění k 1. 1. 2013
OZO	Císařský patent č. 946 Sb. z. s., Všeobecný zákoník občanský, ve znění k 1. 1. 1925
SŘS	Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
Ústava	Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
Vodní zákon, VZ	Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon o civilním letectví	Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o zápisech vlastnických vztahů k nemovitostem, ZPN	Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v původním znění
Zákon o zeměměřičství	Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství, ve znění pozdějších předpisů
ZGB	Švýcarský občanský zákoník
ZPK	Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Seznam použitých zdrojů

Seznam použité literatury

1. BAUDYŠ, Petr. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-304-2.
2. BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1.
3. BLÁHOVÁ, Ivana, Lukáš BLAŽEK, Jan KUKLÍK a kol. *Právnícká dvouletka: rekodifikace právního řádu, justice a správy v 50. letech 20. století*. Praha: Auditorium, 2014. ISBN 978-80-87284-52-0.
4. BOHUSLAV, Josef a Antonín HARTMANN. *Sbírka příkladů knihovních žádostí a usnesení*. 9. vydání. Praha: V. Linhart, 1941.
5. BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4.
6. DAJCZAK, Wojciech, Tomasz GIARO, Petr DOSTALÍK a kol. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7.
7. ELIÁŠ, Karel a Jindřich PSUTKA. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku*. Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-893-2.
8. ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.
9. ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanský zákoník: Velký akademický komentář*. Praha: Linde, 2008, 1. svazek. ISBN 978-80-7201-687-7.
10. FIALA, Josef, Milan KINDL a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2009, I. díl. ISBN 978-80-7357-395-9.
11. HARTMANN, Antonín, František ROUČEK a Jaromír SEDLÁČEK. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi: Díl 2*. Praha: Linhart, 1935.
12. HAVLÍK, David in PETROV, Jan, Michal VÝTISK, Vladimír BERAN a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7.
13. HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 7. vydání. Bratislava, 1929.
14. HORÁK, Ondřej. *Absolutní majetková práva z historicko-srovnávací perspektivy: vybrané otázky*. Praha: Leges, 2017. Student. ISBN 978-80-7502-189-2.

15. HURDÍK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné: Obecná část, absolutní majetková práva*. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-495-4.
16. KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2.
17. KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. ISBN 80-717-9031-1.
18. KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C.H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-564-0.
19. KNAPP, Viktor a kol. *Učebnice občanského a rodinného práva*. 2. vydání. Praha: Orbis, 1955, Sv. I.
20. KRČMÁŘ, Jan, ANDRES, Bedřich, ed. *Právo občanské: práva věcná*. Díl II. III. vydání. Knihovna sborníku věd právních a státních, 1946.
21. KUKLÍK, Jan a kol. *Dějiny československého práva 1945-1989*. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-80-87284-17-9.
22. LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9.
23. MAYR, Robert, FIŠER, Method a Alois CHYTYL, ed. *Soustava občanského práva*. Kniha druhá. Brno: Barvič & Novotný, 1924.
24. MELZER, Filip, Petr TÉGL a kol. *Občanský zákoník: Velký komentář*. Praha: Leges, 2013, Svazek I. ISBN 978-80-87576-73-1.
25. MELZER, Filip, Petr TÉGL a kol. *Občanský zákoník: Velký komentář*. Praha: Leges, 2014, Svazek III. ISBN 978-80-7502-003-1.
26. MOMMSEN, Theodorus a Paulus KRUEGER. *Digesta. Liber VIII*. Olomouc: Nugis Finem Publishing, 2018. ISBN 978-80-906685-7-7.
27. PLANK, Karol, Viktor KNAPP a kol. *Učebnice československého občanského práva*. Praha: Orbis, 1965, Sv. I.
28. SALÁK, Pavel, Ladislav VOJÁČEK, Alžběta PEREJDOVÁ a kol. *Historie osnovy Občanského zákoníku z roku 1937: inspirace, problémy a výzvy*. Brno: Masarykova univerzita, 2017. ISBN 978-80-210-8828-3.
29. SKŘEJPEK, Michal, Petr BĚLOVSKÝ, Jan ŠEJDL a David FALADA. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0.

30. SKŘEJPEK, Michal, Petr BĚLOVSKÝ, Jan ŠEJDL a David FALADA. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0.
31. SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského: Právo majetkové*. Díl II. Praha, 1935.
32. SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Praha: C. H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8.
33. SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.
34. SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C.H. Beck, 2006. ISBN 80-717-9524-0.
35. ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a kol. *Občanské právo hmotné*. 5. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009. ISBN 978-80-7357-468-0.
36. ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK, Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník: komentář*. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7.
37. TOMÁŠEK, Michal in DVOŘÁK, Jan, Karel MALÝ, Karolína ADAMOVÁ a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, 2011. ISBN 978-80-7357-753-7.
38. VOJÁČEK, Ladislav, Karel SCHELLE a Vilém KNOLL. *České právní dějiny*. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-257-8.
39. WEINHOLD, Daniel. *Promlčení a prekluze v soukromém právu*. Praha: C.H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-576-3.

Seznam použité zahraniční literatury

1. GRAVELLS, Nigel P. *Land Law*. Second edition. London: Sweet & Maxwell, 1999. ISBN 0-421-62010-2.
2. GRAY, Kevin a Susan Francis GRAY. *Elements of Land Law*. Oxford: Oxford University Press, 2009. ISBN 978-0-19-921972-8.
3. MACKENZIE, Judith-Anne a Mary PHILLIPS. *Textbook on Land Law*. 13th Edition. Oxford: Oxford University Press, 2010. ISBN 978-0-19-957891-7.
4. SAYLES, Victoria. *Land Law: Concentrate*. Sixth Edition. Oxford: Oxford University Press, 2018. ISBN 978-0-19-881519-8.

5. TEE, Louise. *Land Law: Issues, debates, policy*. Devon: Willan Publishing, 2002. ISBN 1-903240-76-X.
6. THOMPSON, Mark P. *Modern Land Law*. Fifth Edition. Oxford: Oxford University Press, 2012. ISBN 978-0-19-964137-6.

Seznam použitých odborných článků

1. CEPL, Vojtěch. Problémy věcných břemen de lege ferenda. *Právník*. 1988, CXXVII, 766-778.
2. ELIÁŠ, Karel. Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad. *Bulletin advokacie* 11/2013, s. 27.
3. HANDRLICA, Jakub. Věcné břemeno a ochranné pásmo v energetickém zákoně. *Právní rozhledy* 21/2014, s. 731-739.
4. KŘEČEK, Stanislav. Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2008, (9), 19-21.
5. PĚCHA, František. K problematice pozemkových služebností a věcných břemen v českých zemích. *Právník*, 1980, č. 10, s. 940.
6. ŠTRAUS, Jaroslav. Práva k cizím nemovitostem znovu. *Právní rozhledy*. 2010, (3), 100-107.
7. TÉGL, Petr. O kolizi limitovaných věcných práv a způsobech jejího řešení (pokus o uvedení do problematiky). *Právní rozhledy*. 2016(20), 687-697.
8. THÖNDEL, Alexandr. Jak se liší služebnosti a reálná břemena?. *Rekodifikace & praxe (Wolters Kluwer)* 3/2015, s. 23.
9. THÖNDEL, Alexandr. Služebnosti: Vybrané aspekty starého právního institutu. *Právník*. 2014, 153(10), 921.

Seznam použitých právních předpisů

1. Císařský patent č. 946 Sb. z. s., Všeobecný zákoník občanský, ve znění k 1. 1. 1925.
2. Švýcarský občanský zákoník.
3. Usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, součásti ústavního pořádku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
5. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

6. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
7. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v původním znění.
8. Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.
9. Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví, ve znění pozdějších předpisů.
10. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
11. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
12. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v původním znění.
13. Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
14. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v původním znění.
15. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění k 1. 1. 2013.
16. Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
17. Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.
18. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
19. Zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách, v původním znění.
20. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Seznam použité judikatury

1. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 1921, sp. zn. Rv II 285/20 (Vážný 881).
2. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 1923, sp. zn. Rv I 383/23 (Vážný 2416).
3. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 1924, sp. zn. R I 1753/23 (Vážný 3549).
4. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 7. 4. 1925, sp. zn. Rv I 417/25 (Vážný 4889).
5. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 9. 1927, sp. zn. Rv I 1373/27 (Vážný 7355).
6. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 1928, sp. zn. Rv II 748/27 (Vážný 7976).
7. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 1928, sp. zn. Rv II 212/28 (Vážný 8398).
8. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 8. 5. 1931, sp. zn. Rv I 143/31 (Vážný 10766).
9. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 1931, sp. zn. R I 613/31 (Vážný 11053).
10. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 1939, sp. zn. Rv I 311/39 (Vážný 17303).

11. Rozhodnutí Vrchního soudu ze dne 29. 9. 1993, sp. zn. 2 Cdo 54/93.
12. Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 9. 1993, sp. zn. 2 Cdo 54/93.
13. Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 1997, sp. zn. 33 Ca 42/97.
14. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 1. 3. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2284/98.
15. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98.
16. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 443/2000.
17. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 755/2000.
18. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 507/2001.
19. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 22 Cdo 555/2004.
20. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 22 Cdo 555/2004.
21. Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2004, sp. zn. 4 As 47/2003.
22. Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III. ÚS 104/04.
23. Nález Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04.
24. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2941/2004.
25. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004.
26. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1438/2004.
27. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004.
28. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006.
29. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005.
30. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006.
31. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 14. 8. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1726/2007.
32. Rozhodnutí Nejvyššího soud ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2597/2010.
33. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2552/2013.
34. Nález Ústavního soudu ze dne 17. 4. 2014, sp. zn. I. ÚS 2219/12.
35. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4242/2015.
36. Nález Ústavního soudu ze dne 28. 1. 2016, sp. zn. III. ÚS 247/14.
37. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 1. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1604/2015.
38. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3576/2017.
39. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 155/2018.
40. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 837/2018.

Seznam použité zahraniční judikatury

1. *Batchelor v Marlow* (2001) EWCA 1051.

2. *Carter v Cole* (2006) EWCA Civ 398.
3. *Colls v Home & Colonial Stores Ltd* (1904) AC 179.
4. *Darling v Clue* (1864) 176 ER 586.
5. *Goldberg v Edwards* (1950) Ch 247.
6. *Haywood v Mallalieu* (1883) 25 ChD 357.
7. *Hill v Tupper* (1863) 159 ER 51.
8. *Huckvale v Aegean Hotels Ltd* (1989) 58 P & CR 163.
9. *Chaffe v Kingsley* (2000) 79 P & CR 404.
10. *Kettel v Bloomfold Ltd* (2012) EWHC 1422.
11. *London and Blenheim Estates Ltd v Ladbroke Retail Parks Ltd* (1992) 4 All ER 157.
12. *Mellor v Spateman* (1669).
13. *Miller v Emcer Products Ltd* (1956) Ch 304.
14. *Re Ellenborough Park* (1955) EWCA Civ 4.
15. *Wheel v Burrows* (1879) 12 ChD 31.
16. *William Aldred's Case* (1610) 77 ER 816.
17. *Wong v Beaumont Property Trust Ltd* (1965) 1 QB 173.

Seznam ostatních zdrojů

1. *Sněmovní tisk 844. Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník. Důvodová zpráva.* Praha: Státní tiskárna, 1937.
2. THE LAW COMMISSION. EASEMENTS, COVENANTS AND PROFITS À PRENDRE: *Consultation Paper No 186.* London, 2008.

Služebnosti

Abstrakt

Cílem diplomové práce je poskytnout popis a analýzu současné právní úpravy služebností v českém občanském zákoníku, a to zejména s ohledem na její inspirační zdroje v podobě Obecného zákoníku občanského a Vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937. Práce se zaměřuje na problematické otázky současné právní úpravy, včetně výkladových způsobů jejich odstranění a návrhů de lege ferenda. První kapitola obecně charakterizuje služebnosti a popisuje jejich teoretické dělení. Druhá kapitola se věnuje historickému vývoji institutu služebností. Rozebráno je pojetí služebností v římském právu, jež hrálo klíčovou roli při utváření následujících právních úprav. Následuje pojednání o Obecném zákoníku občanském a Vládním návrhu občanského zákoníku z roku 1937, ze kterých převážně vychází současná právní úprava. Pozornost je věnována také občanským zákoníkům přijatým v době komunismu v letech 1950 a 1964, u kterých došlo k odklonu od tradičního pojetí služebností. Na vybraných místech jsou analyzována problematická ustanovení těchto právních úprav. Těžištěm diplomové práce je třetí kapitola, která se zabývá analýzou současné právní úpravy služebností. Rozebráno je vymezení služebností, jejich rozsah a obsah, předmět a způsoby ochrany. Následující podkapitoly se zabývají vznikem služebností, právními poměry z nich vyplývajících, vybranými pozemkovými a osobními služebnostmi a způsoby zániku služebností. V rámci této kapitoly je poukázáno na problematické oblasti současné právní úpravy, možné důvody jejich vzniku a způsoby jejich odstranění. Zohledněna je relevantní judikatura vzniklá jak za doby účinnosti současného občanského zákoníku, tak za předchozích občanských zákoníků. Poslední kapitola se věnuje právní úpravě služebností v Anglii a Walesu. Na vybraných místech je porovnána česká a anglická právní úprava služebností.

Klíčová slova: služebnosti, věcná práva, občanské právo

Easements

Abstract

The aim of the diploma thesis is to provide a description and analysis of the current legal regulation of easements in the Czech Civil Code, especially with regard to its sources of inspiration in the form of the General Civil Code and Government draft of the Civil Code of 1937. The diploma thesis focuses on problematic issues of current legislation, including interpretive methods of their removal and proposals *de lege ferenda*. The first chapter generally characterizes the easements and describes their theoretical division. The second chapter deals with the historical development of the institute of easements. The concept of servitude in Roman law, which played a key role in shaping the following legislation, is discussed. A treatise on the General Civil Code and the Government Draft Civil Code of 1937, on which the current legislation is mainly based, is published. Attention is also paid to the civil codes adopted during the communist era in 1950 and 1964, which deviated from the traditional concept of easement. Problematic provisions of these legal regulations are analyzed in selected places. The focus of the diploma thesis is the third chapter, which deals with the analysis of the current legal regulation of easements. The definition of easements, their scope and content, subject and methods of protection are discussed. The following subchapters deal with the creation of easements, the legal relations arising from them, selected land and personal easements and the ways of termination of easements. This chapter points out the problematic areas of current legislation, possible reasons for their emergence and ways to eliminate them. Relevant case law created both during the period of effectiveness of the current Civil Code and previous Civil Codes is taken into account. The last chapter deals with the regulation of services in England and Wales. The Czech and English legal regulations of easements are compared in selected areas.

Keywords: easements, rights in rem, civil law