

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra občanského práva

Diplomová práce

„Charakteristika věcných břemen se zaměřením na
jejich zánik“

Zpracoval: Marek Cupka

Vedoucí práce: JUDr. Josef Pelech, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Charakteristika věcných břemen se zaměřením na jejich zánik“ zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svojí práci čerpal, způsobem pro vědeckou práci obvyklým.

Plzeň, 29.3.2018

.....

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval JUDr. Josefu Pelechovi, Ph.D. za cenné připomínky a rady při zpracování této diplomové práce.

Obsah

1. Úvod.....	1
2. Historie věcných břemen.....	3
2.1 Věcná břemena v římském právu	3
2.1.1 Pozemkové služebnosti:	4
2.1.2 Osobní služebnosti:	5
2.1.3 Vznik a zánik služebností.....	5
2.2 Věcná břemena ve středověku	6
2.3 Věcná břemena po roce 1811	7
2.3.1 Služebnosti v OZO:	7
2.3.2 Zánik služebností podle OZO.....	9
2.3.3 Reálná břemena v OZO	10
2.4 Věcná břemena ve středním Občanském zákoníku	10
2.4.1 Zánik věcných břemen ve středním Občanském zákoníku:	12
2.5 Věcná břemena v Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb.....	12
2.5.1 Zánik věcných břemen podle Obč.zák.	13
2.5.2 Zánik věcného břemene dnem nabytí majetku do celospolečenského vlastnictví:	14
2.6 Věcná břemena v letech 1983-1991	14
2.6.1 Zánik věcného břemene podle novely Obč.zák č. 131/1982 Sb.	15
2.7 Novely občanského zákoníku po roce 1991	16
2.7.1 Novela Obč.zák. č. 509/1991 Sb., s účinností od 1.1.1992.....	16
2.7.2 Novela Obč.zák. č. 264/1992 Sb., s účinností od 1.1.1993.....	16
2.7.3 Novela Obč.zák. č. 367/2002 Sb. s účinností od 1.1. 2001.....	17
2.7.4 Novela Obč.zák. č. 443/2006 Sb. s účinností od 18.9.2006.....	17
3. Charakteristika věcných břemen	17
3.1 Subjekty věcných břemen.....	18
3.2 Služebnosti:.....	18

3.2.1	Předmět služebností.....	19
3.2.2	Obsah služebností.....	19
3.2.3	Ochrana služebnosti	20
3.2.4	Vznik služebností	21
3.3	Druhy služebností	26
3.3.1	Pozemkové služebnosti	26
3.3.2	Obvyklejší služebnosti	33
3.4	Reálná břemena	38
3.4.1	Vznik reálného břemene.....	39
3.4.2	Nároky z reálného břemene.....	40
3.4.3	Povinnosti vlastníka zatížené věci.....	40
3.4.4	Nedostatečnost zatížené věci.....	41
4.	Zánik věcných břemen	42
4.1	Zánik služebností ze zákona	42
4.1.1	Trvalá změna služebné věci	44
4.1.2	Hrubý nepoměr mezi služebností a výhodou oprávněného.....	45
4.1.3	Zánik služebnosti při ohrožení její podstaty a neposkytnutí jistoty	47
4.2	Zánik služebností dohodou	47
4.2.1	Trvání služebnosti	48
4.3	Spojení panující a služebné věci.....	49
4.4	Zánik osobní služebnosti	51
4.4.1	Smrt fyzické osoby.....	51
4.4.2	Zánik právnické osoby	52
4.4.3	Zánik služebnosti při převodu nebo přechodu závodu.....	53
4.5	Způsoby zániku věcných břemen, které nejsou uvedeny v zák. č. 89/2012	
Sb.	54	
4.6	Zánik reálných břemen	55
4.6.1	Výkup reálného břemene.....	56

4.6.2	Zánik reálného břemene uplynutím doby.....	56
4.6.3	Zánik reálného břemene smrtí oprávněného či zánikem oprávněné osoby	56
4.6.4	Trvalá změna zatížené věci	56
4.6.5	Hrubý nepoměr mezi zatížením zatížené věci a výhodou oprávněného	57
4.6.6	Zánik reálného břemene splynutím:	57
4.7	Porovnání zániku věcných břemen se starší právní úpravou:.....	57
4.8	Zánik služebností v italském Codice Civile	58
4.8.1	Italský Codice Civile	59
5.	Promlčení věcných břemen	60
5.1.1	Promlčení služebností.....	61
5.1.2	Promlčení reálných břemen:.....	61
6.	Závěr.....	63
	Resumé	65

Seznam použitých zkratk:

ABGB:	Všeobecný zákoník občanský (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen),
OZO:	zák. č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský,
Soz:	zák. č. 141/1950 Sb., Střední občanský zákoník,
Obč.zák. :	zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
O.z.:	zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
OSŘ:	zák. č.99/1963 Sb., občanský soudní řád,
InsZ:	zák. č. 182/2006 Sb. Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení,
KatZ.:	zák. č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí.
VodZ:	zák. č. 254/2001 Sb., vodní zákon
VyvlZ:	zák. č. 184/2006 Sb., vyvlastňovací zákon

1. Úvod

Diplomová práce se zabývá institutem věcných břemen. Hlavním tématem této práce je problematika zániku věcných břemen. Věcná břemena jsou právním institutem, který je nezbytný pro hospodářský a ekonomický vývoj společnosti, což nepopíratelně dokazuje i historický vývoj institutu.

Práce si dává za cíl analyzovat pojem věcných břemen, včetně historie věcných břemen a jejich vývoje, který vždy odpovídal společenským, kulturním a politickým změnám. Dále charakterizovat jednotlivé druhy zániku věcných břemen a porovnat rozdíly mezi Občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb. a nyní platným občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb.

Po úvodní kapitole se práce zaměřuje na historický vývoj věcných břemen. Velká pozornost je věnována institutu věcných břemen v římském právu, což se může jevit jako exkurs do příliš daleké historie, neboť podstata a principy služebností se od dob římského práva takřka nezměnily. Osobně vnímám římské právo jako důležitý základ pro porozumění soukromému právu a nepřikláním se k názoru, že výuka římského práva na právnických fakultách je zbytečná a zdlouhavá, protože je dle mého názoru stěžejní pochopit souvislosti vzniku a existence právních institutů. V historické kapitole se dále zabývám vývojem věcných břemen ve středověku, vývojem věcných břemen dle Obecného zákoníku občanského, který je pro dnešní podobu věcných břemen stěžejní. V poslední části kapitoly se zabývám věcnými břemeny po roce 1950, především otázkou poklesu významu věcných břemen v této době, a posléze popisují jednotlivé novely občanského zákoníku, až do účinnosti zák. č. 89/2012 Sb.

Ve třetí kapitole se pokusím charakterizovat pojem věcná břemena, popsat důvody rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena, popsat způsob vzniku věcných břemen, jejich obsah a způsob ochrany.

Čtvrtá kapitola je stěžejní částí této práce, cílem je popsat jednotlivé způsoby zániku věcných břemen a specifikovat rozdíly, kterými se liší zánik reálných břemen od služebností. Samostatnou kapitolu tvoří problematika promlčení věcných břemen, o kterém bývá často pojednáváno jako o jednom ze

způsobu zániku, nicméně podle mého názoru je důležité se tímto pojmem zabývat odděleně.

V poslední části kapitoly se pokusím nalézt rozdíly ve způsobu zániku věcných břemen podle nové a starší úpravy a výsledek poté zhodnotit. Předposlední kapitola bude věnována institutu promlčení věcných břemen.

2. Historie věcných břemen

Věcná břemena byla hojně využívána takřka po celou dobu lidské historie. Existence věcných břemen je doložena již v Lex duodecim tabularum, který vznikl roku 450 p.n.l. Nejstaršími z nich jsou věcná práva k venkovským pozemkům, která byla známa již v době archaické. Jejich progres nejvíce ovlivnila, jako takřka všechna práva soukromá, klasická doba římského práva a jejich význam nezeslábl ani ve středověku. Středověké pojetí služebností bylo však odlišné. Na začátku 19. století začal vliv římského práva sílit a římskoprávní zásady byly základním kamenem pro kodifikaci soukromého práva. Další historický vývoj věcných břemen byl z ideologických důvodů nepříznivý. Zákonodárci považovali existenci věcných břemen za zbytečnou a jejich snaha vedla k zániku věcných břemen z kodexů soukromého práva. Důsledkem jejich snažení bylo také sjednocení služebností a reálných břemen, což byl v evropském soukromém právu nevídaný krok. K původnímu dělení věcných břemen se zákonodárci vrátili až v zák. č. 89/2012 Sb.

2.1 Věcná břemena v římském právu

Klasičtí právníci pojem věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*) nerozlišovali. Práva s touto povahou však uváděli jako určitou samostatnou skupinu s vlastními společenskými znaky. První taková práva označili Římané jako *servitutes*-služebnosti, ovšem tento pojem prošel postupem času určitým vývojem, kterým se jeho obsah, hlavně v rozmezí let mezi klasickou dobou a justiniánským právem, rozšiřoval.¹ Za služebnosti byly z počátku považovány pouze *služebnosti pozemkové* (*servitutes praediorum*). Obsah těchto práv byl typizován, což znamenalo, že služebnostem byly přiznány pouze určitý počet práv. Postupem času se tato práva jevila jako nedostačující a k pozemkovým služebnostem přibyla i práva, která dávala možnost osobního užívání cizí věci-*služebnosti osobní*

¹ KINCL, Jaromír a Valentin URFUS. *Římské právo: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]*. Praha: Panorama, 1990. Učebnice, str. 245

(*servitutes personarum*).² Přes různorodost skupin mají všechna práva společné specifické rysy.

Základním rysem pro vznik takového práva je rozdíl mezi právem k věci cizí a klasickým vlastnickým vztahem k věci. Předmět služebnosti musí být oprávněnému věci cizí. Zde platí zásada *nemini res sua servit* „nikomu nemůže sloužit jeho věc“.

Dalším rysem je absence jakékoliv povinnosti pro vlastníka věci. Musí pouze strpět omezení, která mu výkon služebnosti přináší. Platila zde zásada *servitus in faciendo nequit* - „služebnost nemůže záležet v konání“. ³ U zásady nekonání však římské právo znalo výjimku, *servitus oneris ferendi*, ⁴ při níž vlastník musel strpět opírání sousedské stavby o svoji, ale zároveň měl povinnost udržovat sousedovu stavbu v dobrém stavu.

2.1.1 Pozemkové služebnosti

Pozemkové služebnosti mohly vznikat pouze v přímém vztahu s užívanou věcí, tj. jejich vznik byl možný pouze ve vztahu k sousednímu pozemku, vznikal tedy vztah „jakoby mezi dvěma pozemky“⁵. Nejstarší z těchto práv jsou nepochybně práva spojená s polními pozemky, jako právo cesty, průhonu dobytka a vodovodu.

Pozemky se tedy rozdělovaly na pozemek panující (*praedium dominans*) a pozemek služebný (*praedium serviens*). Vlastník panujícího pozemku, který disponoval všeobecným právním panstvím, též disponoval s omezeným právním panstvím pozemku služebného a naopak vlastník služebného pozemku byl povinen toto omezení vlastnického práva strpět. Vlastník dominujícího pozemku tedy nebyl ve výhodě pouze vůči aktuálnímu vlastníkovi sousedního pozemku, ale vůči všem, kteří budou toto vlastnické právo užívat i v budoucnu, bez ohledu na to, jakým způsobem vlastnické právo nabyt. Pozemkové služebnosti se dělily podle toho, jakých pozemků se týkaly, tedy na venkovské, polní a domovní.⁶

² KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. Římské právo. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice, str. 191

³ Tamtéž

⁴ doslova služebnost nést břemeno

⁵ KINCL, Jaromír a Valentin URFUS. Římské právo: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]. Praha: Panorama, 1990, str. 243

⁶ Tamtéž

2.1.2 Osobní služebnosti

Osobní věcná práva prospívala pouze určité osobě k jejímu výlučnému prospěchu a omezovala každého vlastníka věci, k níž byla služebnost zřízena. Služebnost byla časově omezená, jelikož závisela na biologické existenci oprávněného a zanikala nejpozději jeho smrtí.⁷ Osobní služebnost nemohla být zcizována nebo převáděna na jinou osobu. Osobní služebnosti byly děleny na právo užívací (*usus*), právo požívací (*ususfructus*), právo bydlet v cizím bytě (*habitatio*) a právo použít cizí zvíře či otroka (*operae servorum vel animalium*)⁸

2.1.3 Vznik a zánik služebností

Služebnosti mohly vzniknout v první řadě právním jednáním, jehož účastníkem musel být vlastník služebné věci, který byl způsobilý k právnímu jednání a nebyl omezen ve výkonu vlastnického práva.⁹ Vznik služebnosti byl obvykle podmíněn pouze dohodou a stipulačním slibem vlastníka služebného pozemku, že nebude rušit výkon služebnosti.

Služebnost mohla dále vzniknout rozhodnutím soudu, při rozdělení společné věci nebo vydržením.

K zániku služebnosti mohlo dojít v první řadě nezávisle na vůli smluvních stran, a to zánikem služebné věci, zánikem dominujícího pozemku a u osobních služebností smrtí oprávněného. Osobní služebností zanikaly i tím způsobem, že se změnila podstata věci (např. u budov). Tak tomu bylo i tehdy, když vlastnictví panujícího a služebného pozemku bylo spojeno (tzv. konfuze).

Služebnosti pozemkové zanikaly také nevykonáváním práva. Lhůty byly zprvu poměrně krátké, jeden rok u movitých věcí a dva roky u věcí nemovitých. Justiniánské právo však tyto lhůty rozšířilo na deset a dvacet let.

Zvláštní pravidla platila pro domovní služebnosti, kde k zániku nestačilo pouhé nevykonávání služebnosti, ale bylo zapotřebí tzv. vydržení svobody, to

⁷ KINCL, Jaromír a Valentin URFUS. *Římské právo: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]*. Praha: Panorama, 1990. Učebnice. ISBN 80-703-8134-5. str. 243

⁹ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice., str. 198

znamená, že služebný pozemek měl být uveden do stavu, který odporoval výkonu služebnosti a tento stav musel zůstat dva roky.

2.2 Věcná břemena ve středověku

Vývoj věcných břemen na našem území byl poznamenán zejména svobodnými rody. Příslušníci těchto rodů sloužili v knížecích družinách a jako odměnu dostávali funkce v úřadech, hodnosti a nabývali nemovitých majetků. Bylo tedy potřeba vytvořit právo, které bude takové majetkové vztahy upravovat, tedy šlechtické právo, které je označované jako právo zemské.¹⁰

Služebnosti byly dlouho českému právu neznámé. Existovala však oprávnění, která se dala ke služebnostem přirovnat, a to oprávnění označovaná *libretas*, česky také svoboda či *zvóle*.¹¹ Uvedená práva umožňovala oprávněným osobám využívat v omezeném rozsahu cizí pozemky, jak soukromé, tak obecní. Vznik se dá spatřovat v dobách kolektivního vlastnictví, nicméně po nastolení vrchnostenských poměrů se začíná rozvíjet i individuální vlastnictví půdy, a oprávnění, která do té doby existovala pouze pro vlastnictví kolektivní, byla nedostatečná.

Středověké pojetí služebností preferuje právo oprávněného subjektu užívat cizího pozemku. Zde se dá spatřit jistá drobná diference s právem římským, které zdůrazňovalo povinnost vlastníka zatíženého pozemku.

Středověký rozvoj měst znamenal vytváření městského práva. Velký vliv na rozvoj těchto práv mělo římské právo. Romanistický vliv je nejvíce vidět v Koldínově díle „Práva městská království českého“. Nejen, že Koldín používá pojem služebnosti, ale navíc jej definuje „*Služebnost slove právo, jímž my někomu zase nám z povinnosti posluhovati povinen byl.*“ Koldín dostatečně rozlišoval služebnosti pozemkové a osobní, dokonce mezi osobními služebnostmi uvádí také *usus* a *ususfructus*.

Pro lenní a poddanské vztahy byla charakteristická trvalá závislost na nemovitostech a pozemcích. To byl důvod ke vzniku reálných břemen, označovaných tehdy jako *onus reale* či *servitium reale*.¹² Jako příklad reálných břemen lze uvést pozemkové platy. Rozdělovaly se na naturální a peněžité.

¹⁰ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univ. J. E. Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3. str. 16

¹¹ tamtéž

¹² FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univ. J. E. Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3. str. 16

Mezi reálná břemena patřily těž desátky, dávky placené církvi, výměnek a „právo železných zvířat“. Zajímavým druhem reálných břemen jsou renty, kterými mohl vlastník mohl zatížit svoji nemovitost. Zřízením renty si zajistil odsouzení mše po své smrti. Reálná břemena byla nejvíce rozšířená v 17. století a od té doby v návaznosti na postupném úpadku robotních vztahů začaly některé druhy věcných ztrácet na významu.¹³

2.3 Věcná břemena po roce 1811

Od 17. století dostávaly přednost římskoprávní principy před feudálními rysy. Současně začal vzrůstat význam městského práva. Potřeba jednotné právní úpravy soukromého práva byla více než nutná, což vyústilo v pokusy o jeho kodifikaci. První právní úprava služebností a reálných břemen byla vytvořena v rakouském Všeobecném zákoníku občanském (ABGB), který byl na základě recepční normy převzat do Československého právního řádu pod názvem „Obecný zákoník občanský“ (dále jen OZO). OZO platil až do konce roku 1950, kdy byl nahrazen tzv. středním zákoníkem.

Základem této úpravy byly mnohasetleté zkušenosti s fungováním těchto institutů v předchozích historických typech práva. Služebnosti představovaly věcná práva k věci cizí, která náležela v právní užívání dané určité osobě nebo tomu, kdo byl vlastníkem určitého pozemku.¹⁴

Společné rysy těchto práv byly shodné jako v římském právu. Oprávněný mohl používat cizí věc pouze částečně.

Podle obsahu se služebnosti rozeznávaly na pozitivní a negativní. Pozitivní opravňovaly provádět určitou činnost na cizí věci, přičemž vlastník věci musel tuto činnost strpět. Jako negativní se označovaly takové služebnosti, kde oprávněný mohl požadovat, aby nebylo určitým způsobem působeno na služebnou věc. Vlastník se tak musel zdržet takového jednání.

2.3.1 Služebnosti v OZO

Definici služebnosti nalezneme v §472 OZO „Právem služebnosti jest vlastník zavázán, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ku své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné proti každému držiteli služebné věci účinné právo.“ Je

¹³ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univ. J. E. Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3. str. 22

¹⁴ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání ...* Praha: Linde, 2001. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. str. 19

zřejmé, že OZO přijmul romanistický pohled na věcná práva k věci cizí. Služebnost je definována jako absolutní právo, působí tedy *erga omnes* a nikdo výkon takového práva nesmí narušit. OZO přijal také římskoprávní rozdělení. Pozemkové služebnosti jsou v §473 definovány tak, že jde o služebnost spojenou s držbou pozemku, která slouží k pohodlnějšímu a prospěšnějšímu užívání pozemku. Vše ostatní OZO označuje jako služebnosti osobní. Dále byly služebnosti rozděleny na jistivé a záporné, podle povahy povinnosti vlastníka služebné věci (*pati, omitere*).¹⁵

Pozemkové služebnosti se daly rozlišit na domovní a polní. Domovní služebností bylo například právo zapustit trám nebo krokev do cizí zdi nebo právo svést okap na cizí pozemek.

Mezi negativní služebnosti OZO řadil například právo nezvyšovat či nesnižovat dům nebo povinnost neodnímat panujícímu stavení světlo a vzduch. Jako polní služby se uváděly právo hlídání dobytka, právo cesty a průhonu, právo kácení dřeva a sbírání suchých větví.

V souladu s římským právem OZO rozeznával tři druhy osobních služebností. Právo užívací, požívací a služebnost bytu.¹⁶

Zákon věnoval pozornost tzv. služebnostem zdánlivým a nepravidelným. Nepravidelné služebnosti byly pozemkové služebnosti s oprávněnou osobou, která byla určena individuálně, nebo osobní služebnost zřízená jako pozemková (např. užívací právo ke sklepu). Za zdánlivé služebnosti byly považovány takové služebnosti, které byly poskytovány pouze do odvolání. Co se týče vzniku služebností, OZO rozeznával absolutní a relativní vznik služebnosti.¹⁷

V prvním případě spadal vznik a nabytí práva v jeden okamžik, neboť vzniká nová služebnost. U relativního vzniku dochází k nabytí již vzniklé služebnosti, tudíž se se tyto dva okamžiky nekryjí.

OZO rozeznává podle právních titulů vzniku služebností - dobrovolné právo (smlouva, odkaz), soudcovské právo, vznik služebnosti na základě výroku správního úřadu a zákonné právo služebnosti (vznik služebnosti ze zákona). I když §480 OZO výslovně uváděl jako způsob vzniku „promlčení“, je titulem myšleno

¹⁵ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univ. J. E. Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3. str. 23

¹⁶ Tamtéž

¹⁷ Ustanovení §479 Obecného zákoníku občanského

vydržení.¹⁸ Způsob nabytí práva byl zaveden odlišně u věcí, které byly zapsány ve veřejných knihách (§481). Nabytím došlo v případě zapsání takového práva do těchto knih.

2.3.2 Zánik služebností podle OZO

Zánik služebností OZO rozděloval do dvou skupin:

1. způsoby platnými obecně pro zánik závazků a práv (§524)
2. specifické způsoby zániku služebností (§525-§529)¹⁹

Do první skupiny patřil zánik zřeknutím a zánik promlčením. Zřeknutí byl jednostranný úkon učiněn výslovně či konkludentně. Zánik promlčením byl stejný jako u každého majetkového práva. Promlčecí lhůta trvala 30 let, respektive 40 let, pokud byla subjektem právnická osoba. Služebnost také zanikla v případě, kdy se služebná strana vzepřela výkonu služebnosti a dominující strana nedokázala dosáhnout obnovení původního stavu po dobu 3 let.

Do druhé skupiny patřil zánik služebností zánikem služebného či panujícího pozemku. OZO u nemovitostí vycházel z možnosti jejich znovuzřízení, proto bylo uváděno, že zánikem nemovitosti se služebnost staví, avšak v případě uvedení pozemku nebo budovy do původního stavu se do původního stavu dostává i služebnost sama. Služebnost zanikla také v případě, kdy došlo ke splynutí služebného a panujícího pozemku podle zásady *nemini res sua servit*. Pokud došlo ke splynutí před zápisem nového stavu nemovitosti do veřejných knih a jeden ze spojených pozemků byl zcizen, nový majitel byl oprávněn služebnost vykonávat.

Pokud bylo trvání služebnosti omezeno na určitou dobu, služebnost uplynutím tohoto času zaniká. Speciální způsob byl nastaven pro situace, kdy je služebnost zřízena do doby, než třetí osoba dosáhne určitého věku, avšak tato osoba se dohodnutého věku nedožila. V takovém případě služebnost zanikala až v určený čas (§528).

Osobní služebnosti zanikaly smrtí oprávněného. Služebnost, u které byla oprávněným subjektem právnická osoba, zanikala zánikem této právnické osoby.

¹⁸ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univ. J. E. Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3. str. 24

¹⁹ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univ. J. E. Purkyně, 1988, str. 25

Další způsoby zániku vyplývaly ze speciálních zákonů, např. vyvlastnění, komasace, nucená držba atp.²⁰

2.3.3 Reálná břemena v OZO

V době kodifikačních prací existovaly různé druhy reálných břemen, tudíž by se jejich souhrn jevil jako příliš různorodý. Proto OZO obsahuje pouze všeobecné ustanovení, že „kdo je vlastníkem nemovitých věcí, přijímá na sebe také břemena na nich váznoucí, ve veřejných knihách zapsaná“ (§443). a ustanovení, že „roční důchody nejsou osobní služebností a mohou se podle své povahy převádět na všechny nástupce.“²¹

Na rozdíl od služebností byla předmětem reálného břemene činnost vlastníka zatíženého pozemku (*dare-facere*). Typickým znakem bylo věcné ručení, které vyplývalo ze zásady, že osoba zavázaného je určena vlastnictvím pozemku. Ručení spočívalo v tom, že nemovitost sloužila jako podpůrný nástroj uspokojení oprávněného.

Vývoj reálných břemen zásadně poznamenal patent č. 1180/1848 Sb., který zrušil poddanství a tím i všechna břemena vyplývající z poddanských vztahů a práva pozemkového panství.²²

Přes pokusy o kodifikaci a unifikaci soukromého práva za první republiky byl výše popsaný stav úpravy věcných břemen platný až do účinnosti Československého občanského zákoníku, tedy do 31.12.1950.²³

2.4 Věcná břemena ve středním Občanském zákoníku

„Vyústěním právníké dvouletky v oblasti občanského práva se stal nový občanský zákoník vydaný pod číslem 141/1950 Sb. a účinný od ledna 1951 (dále jen „Soz“). Účinností tohoto zákoníku došlo ke sjednocení občanskoprávní úpravy na celém území Československa.“²⁴

Změny společenských poměrů se pochopitelně odrazily i v nové kodifikaci soukromého práva. Soz nepřevzal dělení věcných břemen na služebnosti a reálná

²⁰ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univ. J. E. Purkyně, 1988, str. 26

²¹ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univ. J. E. Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3. str. 27

²² Tamtéž

²³ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univ. J. E. Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3. str. 30

²⁴ BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, str. 434

břemena. Prof. Fiala ve své knize odůvodňuje změnu dělení tak, že „vznikl nový institut, který nahrazoval jak obsahem, tak i formou institut starý, jehož rozdělení bylo ryze formální a učebnicové, bez hospodářského a sociálního odůvodnění, jejichž význam díky kolektivnímu obhospodařování značně poklesl.“²⁵

Nově upravený institut věcných břemen byl uveden v třetí části zákona. §166 charakterizoval věcné břemeno jako „omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník je povinen buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet anebo něco činit.“. Povinnosti vyplývající z věcných břemen odhalují návaznost na zrušené instituty služebností a reálných břemen (*dare, facere, omitere, pati*). Právo věcného břemene bylo spojováno s vlastnictvím nemovitosti, ve druhém případě náleželo právo věcného břemene konkrétní osobě (fyzické či právnické). S takovým rozdělením souvisela například skutečnost, že věcná práva *in personam* zanikala smrtí fyzické či zánikem právnické oprávněné osoby.

Soz nevymezoval podrobně druhy věcných břemen *in rem*, čímž ponechával smluvní volnost. Odmítl tedy kazuistické vymezení druhů a připustil taková věcná břemena, která měla své hospodářské a sociální odůvodnění. Jediným požadavkem byla jejich prospěšnost pro oprávněného, která byla považována za stěžejní náležitost pro vznik věcného břemene.²⁶

V případě věcných břemen *in personam* byla vytvořena odlišná úprava. Soz výslovně upravil právo užívání k osobní potřebě (také právo užívání bytu), právo požívání a výměnek, který mohl být zřízen ve prospěch dosavadního vlastníka při postoupení zemědělské nemovitosti.

Vznik věcných břemen se rozděloval na originální a derivativní. Originální nabytí práva odpovídalo případům, kdy právo vznikalo nezávisle na vůli vlastníka, tedy přímo ze zákona, úředním rozhodnutím o rozdělení společné věci či vydržením. Derivativní vznik závisel naopak na vlastníkově vůli, typicky smlouvou.

Soz opustil princip konstitutivních zápisů ve veřejných knihách, a to se projevilo také při způsobu vzniku věcných břemen. Zápis do veřejné knihy měl pouze deklaratorní charakter. Přesto bylo nutné zapsat vznik věcných břemen

²⁵ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univ. J. E. Purkyně, 1988. str. 29-30

²⁶ FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univ. J. E. Purkyně, 1988, str. 32

v případě, kdy byl právem zatížen nemovitostí zapsané v pozemkových knihách a v železničních knihách.

2.4.1 Zánik věcných břemen ve středním Občanském zákoníku

Zánik věcných břemen byl upraven v §186-§187 Soz s rozdělením na:

1. Obecné způsoby pro zánik práv a povinností
2. Specifické způsoby pro věcná břemena²⁷

K obecným způsobům náleží zánik *ex lege*. Věcné břemeno zanikalo v případě, kdy nastaly takové změny, že věc již nemohla sloužit oprávněnému nebo sloužit k prospěšnějšímu užívání jeho nemovitosti (§186 odst.1), dále úředním rozhodnutím, promlčením a vyvlastněním. Do první skupiny patří též zánik splynutím, jelikož Soz uznával zásadu „*nulli res sua servit*“.²⁸ Do druhé skupiny patří zánik popsany v §186 odst. 2 Soz Pokud se změnou poměrů dostalo věcné břemeno do hrubého nepoměru k výhodě oprávněné osoby, osoba zatížená věcným břemenem se mohla domáhat, aby věcné břemeno bylo za přiměřenou náhradu zrušeno, pokud jeho omezení nebylo možné nebo dostačující. Ust. §187 obsahovalo specifický zánik věcných břemen *in personam*, která z povahy věci zanikala smrtí fyzické osoby nebo zánikem osoby právnické.

2.5 Věcná břemena v Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb.

Jestliže instituty římského a kontinentálního práva byly v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen „Obč.zák.“) ovlivněny tezemi marxismu-leninismu, pak v OZ 1964 byly zcela zdeformovány. Obč.zák. svojí radikálností dokonce předčil model sovětského občanského práva.²⁹ V kodifikaci soukromého práva ze 60. let vycházel zákonodárce z přesvědčení, že význam věcných břemen bude stále upadat. Důkazem je fakt, že Obč.zák. věnuje věcným břemenům pouze dvě ustanovení. Pojem věcných břemen se omezuje na stručné vymezení pomocí

²⁷ BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání ... Praha: Linde, 2001. Praktická právní příručka, str. 35

²⁸ Tamtéž

²⁹ BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009, str. 434

obsahu jednotlivých druhů. §495 odst. 3 uvedl, že věcná břemena omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo něco činit, anebo se něčeho zdržet (§151n).

V odstavci prvním stejného paragrafu se dále stanovuje, že věcné břemeno přechází spolu s vlastnictvím věci na nabyvatele a jejich vznik je možný pouze ze zákona. Po nabytí účinnosti byl tedy jediným možným způsobem vzniku věcného břemene *ex lege*. K pojmu je potřeba zmínit také §495 odst.1, podle kterého přecházela věcná břemena na nabyvatele spolu s vlastnictvím věci. Po nabytí účinnosti byl tedy jediným možným způsobem vzniku věcného břemene *ex lege*. Věcná břemena, která vznikla před účinností Obč.zák., zůstávala v platnosti a řídila se §495. Jediná možnost vzniku se však ukázala jako nedostatečná. Kvůli tomuto omezení docházelo k extenzivnímu výkladu pojmu „ze zákona“. Za první na základě zákona, tedy rozhodnutím státního orgánu na základě zmocnění, a za druhé na základě skutečností stanovených v zákoně. Jako příklad takových zákonů lze uvést zák. č. 51/1964 Sb. o drahách³⁰, zák. č. 110/1964 Sb. o telekomunikacích³¹ či zákon č. 46/1971 Sb. o geodézii a kartografii.³²

2.5.1 Zánik věcných břemen podle Obč.zák.

Obč.zák. v původním znění způsoby zániku neupravil, až na možnost jejich zrušení na základě soudního rozhodnutí.³³ Na některé způsoby zániku se vztahovala příslušná ustanovení hlavy sedmé, upravující zánik práv a povinností. Způsoby zániku věcných břemen tedy byly:

- zánik věci
- uplynutí doby
- splnutí
- smrt oprávněného
- zánik na základě smlouvy

³⁰ §12 odst. 2 zákona o drahách: „*Drážní podnik je povinen před zahájením provozu na dráze zabezpečit nemovitosti v ochranném pásmu a jejich příslušenství v ochranném pásmu dráhy v mezích technické a hospodářské účinnosti proti nepříznivým vlivům plynoucím ze stavby a provozu dráhy [...] Uživatelé těchto nemovitostí jsou povinni takové zabezpečení strpět.*“

³¹ §12 odst. 1 zák. o telekomunikacích: „*Organizacím spojů přísluší oprávnění [...] d) stavět a provozovat na cizích nemovitostech telekomunikační vedení nadzemní a podzemní včetně potřebných opěrných a vytyčovacíh bodů.*“

³² §18 odst. 1 zákona: „*Vlastníci nemovitostí i jiné osoby jsou povinny strpět umístění měřičských značek, signálů a jiných zařízení na nemovitostech a zdržet se všeho, co by je mohlo zničit, poškodit, učinit neupotřebitelnými.*“

³³ §506 odst. 2 zákona 51/1964 Sb.

- nabytí majetku do celospolečenského vlastnictví³⁴

2.5.2 Zánik věcného břemene dnem nabytí majetku do celospolečenského vlastnictví

V tomto období též existoval způsob zániku věcného břemene dnem nabytí majetku do celospolečenského vlastnictví, upraven v §396 zák. č. 109/1964 Sb. A to až do konce roku 1991.

Dnem nabytí majetku do celospolečenského vlastnictví zanikala všechna věcná břemena bez ohledu na způsob jejich vzniku. Mezi způsoby nabytí do celospolečenského vlastnictví byly odúmrť, darování, připadnutí a vyvlastnění.³⁵ Vlastnické právo přecházelo vždy na stát, a až do novelizace zák. č. 50/1976 Sb. zanikala i ostatní práva k vyvlastněným pozemkům a stavbám, tedy i věcná břemena. Nezanikalo pouze právo užívání bytových a nebytových prostor

2.6 Věcná břemena v letech 1983-1991

Novelizace Obč.zák. zákonem č. 131/1982 Sb. s účinností od 1.4.1983 přinesla podstatné rozšíření věcných břemen. Jejich podstata však zůstala zachována. Obecná právní úprava se objevila v §135b a §135c Obč.zák., další aspekty věcných břemen upravovaly speciální zákony. Regulace účinná od 1.4.1983 stanovila pět způsobů vzniku věcného břemene:

- ze zákona
- rozhodnutím oprávněného orgánu
- ze závěti
- výkonem práva
- písemnou smlouvou³⁶

Oprávnění stavebního úřadu zřídit věcné břemeno na základě vyvlastnění zůstalo zachováno i po novele zákona. Obč.zák. připustil i možnost zřízení věcného břemene rozhodnutím soudu, a vrátil se k uplatnění smluvního. Obč.zák. předepisoval pro takovou smlouvu písemnou formu. Obč.zák. podmínil účinnost

³⁴ BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání ... Praha: Linde, 2001. Praktická právní příručka str. 36-37

³⁵ Ustanovení §453a zák. č.450/1964 Sb.

³⁶ BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání ... Praha: Linde, 2001. Praktická právní příručka, str. 38

smlouvy registrací státním notářstvím (§135 odst.1). Subjekty, které mohly zřídit věcné břemeno, byly:

- vlastník nemovitosti
- osobní uživatel pozemku, pouze se souhlasem oprávněného vlastníka nemovitosti
- socialistická organizace, která měla právo užívání podle zvláštních předpisů

K obsahu věcných břemen byla též zařazena i povinnost k úhradě nákladů na předmět věcného břemene.

2.6.1 Zánik věcného břemene podle novely Obč.zák č. 131/1982 Sb.

2.6.1.1 ze zákona

Novela obsahovala novinku zániku věcného břemene *ex lege*. Věcné břemeno zanikalo ze zákona tehdy, pokud nastaly takové změny, které byly trvalé, takže věc již nemohla sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnému užívání její nemovitosti nebo pozemku, k němuž bylo zřízeno právo osobního užívání.

2.6.1.2 rozhodnutím oprávněného orgánu

Věcná břemena zanikala rozhodnutím stavebního úřadu, kterým se rušilo věcné břemeno při vyvlastnění, nebo zanikala rozhodnutím soudu, za podmínek stanovených v §135c odst. 6 Obč.zák.

2.6.1.3 Smlouvou

Novelizace umožnila smluvní zrušení věcného břemene. Smlouva musela mít písemnou formu. Okamžik uzavření a účinností smlouvy neproběhl v jeden okamžik (povinnost registrace státním notářstvím viz. výše).

2.6.1.4 smrtí oprávněného

Pokud právo náleželo určité osobě a působilo *in personam*, zaniklo věcné břemeno nejpozději smrtí této osoby.

2.6.1.5 splynutím

Úprava přijala zásadu *nulli res sua servit*. Věcné břemeno zaniklo okamžikem splynutí oprávnění a povinnosti v jeden subjekt různými kombinacemi

vlastnického práva, osobního užívání pozemků a práv užívání podle zvláštních předpisů.³⁷

2.6.1.6 Uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky

Pokud bylo věcné břemeno zřízeno na dobu určitou, zaniklo jejím uplynutím. K zániku došlo i v případě splnění rozvazovací podmínky.

2.6.1.7 Promlčením

Ve srovnání s předchozí regulací zvláštní ust. §109 upravilo promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu, k němuž mohlo dojít nevykonáváním práva po dobu deseti let.³⁸

2.7 Novely občanského zákoníku po roce 1991

Tato část je věnována čtyřem novelám Občanského zákoníku, které navázaly na novelu Obč.zák. č. 131/1982 Sb., konkrétně tedy:

2.7.1 Novela Obč.zák. č. 509/1991 Sb., s účinností od 1.1.1992

Zákon upravil způsoby zániku věcných břemen, konkrétně §151p. Dle novely věcná břemena zanikala ze smlouvy, rozhodnutím příslušného orgánu a ze zákona. Obč.zák předepsal povinnou písemnou formu smlouvy. Smlouva byla uzavřena tehdy, jakmile se účastníci shodli na jejím obsahu. K nabytí účinnosti byla nutná registrace u státního notářství. Pokud věc již nemohla sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání nemovitosti, a byl-li tento stav nezvratný, věcné břemeno zaniklo. Věcné břemeno nezanikalo pouze přechodnou nemožností. Pokud vznikl hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a věcným břemenem, mohlo být věcné břemeno rozhodnutím soudu zrušeno nebo omezeno. §151r stanovil, že vznik a zánik věcného břemene musí být vyznačen v evidenci nemovitostí.

2.7.2 Novela Obč.zák. č. 264/1992 Sb., s účinností od 1.1.1993

V kontextu se zřízením katastru nemovitostí zák. č. 344/1992 Sb. účinném od 1.1.1993 stanovila tato novela (při současném zrušení zákona o státním

³⁷ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání ...* Praha: Linde, 2001. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. str. 40-41

³⁸ Pěcha František, „K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena“, *Právní rozhledy* č.9/2009, str. 326

notářstvím) zápis do katastru nemovitostí jako podmínku pro vznik, změnu či zánik vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem, tzn. i věcných břemen.

2.7.3 Novela Obč.zák. č. 367/2002 Sb. s účinností od 1.1. 2001

Novela zákona zavedla další možnost vzniku věcného břemene, konkrétně vymezenou v §151o odst. 3 „Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přílehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přílehlý pozemek.“³⁹

Přílehlým pozemkem zákon rozumí veškeré pozemky, které jsou pro zřízení cesty potřeba, tedy i pozemky, které jsou od pozemku přiléhajícího ke stavbě vzdálenější. Pokud existuje více pozemků, přes které je možné vést cestu, musí být vybrán pozemek, u kterého zřízení věcného břemene omezí vlastníka pozemku nejméně.

2.7.4 Novela Obč.zák. č. 443/2006 Sb. s účinností od 18.9.2006

Poslední změna, která proběhla před přijetím nového občanského zákoníku postihla institut věcných břemen ve čtvrtém odstavci §151p Obč.zák. Ten doplňuje ustanovení o převodu či přechodu majetku na nabyvatele podniku tak, že tímto převodem na nabyvatele přechází i věcná břemena.

3. Charakteristika věcných břemen

Věcná břemena jsou typickým příkladem věcných práv k věci cizí (*iura in re aliena*), představují tedy částečné právní panství nad cizí věcí. „*Prostřednictvím věcných práv dochází k trvajícím možnostem realizace užitné hodnoty cizí věci. A naopak vlastník je omezen v realizaci užitné hodnoty věci vlastní.*“⁴⁰

Věcná břemena jsou jedním ze způsobů omezení vlastnického práva vlastníka ve prospěch určité osoby. Jsou především materiálním vztahem, umožňují úplné

³⁹Pěcha František, „K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena“, Právní rozhledy č.9/2009, str. 326

⁴⁰ BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání ... Praha: Linde, 2001. Praktická právní příručka, str. 13

využití věcí či uspokojení potřeb jednotlivce, především v sociálně-ekonomickém zájmu.

„Věcná břemena postihují společenské vztahy, které vznikají při částečném omezování vlastnických práv ve prospěch individualizovaných subjektů za účelem dokonalejšího využití věcí.“⁴¹ **Zák. č. 89/2012 Sb.** (dále také „O.z.“) opustil od zavedeného právního monismu věcných břemen, který byl zaveden občanským zákoníkem z roku 1950 a vrací se zpět k původnímu rozdělení na služebnosti (§1257-1302) a reálných břemen (§1303-1308), které jsou podřazeny pod pojem „věcná břemena“.⁴²

3.1 Subjekty věcných břemen

Subjekty věcných břemen jsou povinný a oprávněný. Z uvedeného tedy vyplývá, že v rámci právního vztahu věcného břemene musí vystupovat alespoň dva subjekty. Nicméně O.z. stanovuje z tohoto pravidla určité výjimky. Vlastník pozemku jej může zatížit ve prospěch jiného svého pozemku. (§1257 odst. 2), což je praktické, jelikož vlastník si tak může nastavit poměry na svých pozemcích pro případy budoucího zcizení. „Důvodová zpráva v této souvislosti například uvádí, že tato úprava se může týkat cest, vodovodů kanalizace, zákazu zastavění nebo podniků souseda obtěžujících“. O.z. nestanoví, jakým způsobem má vlastník zřídit služebnost ke svému dalšímu pozemku. V úvahu tedy připadá jednostranné prohlášení vlastníka, z čehož vyplývá, že pro některé případy stačí ke vzniku věcného břemene jednostranný právní úkon.⁴³

3.2 Služebnosti

Služebnosti jsou kategorií věcných břemen, tedy věcných práv k věci cizí, jež spočívají v pasivitě povinné osoby. Povinná osoba je tedy povinna nekonat, tj. musí něco trpět či se zdržet určitého jednání (§1257). Strpění může spočívat např.

⁴¹ BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání ... Praha: Linde, 2001. Praktická právní příručka, str. 13

⁴² LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 908

⁴³ Tamtéž

v dovolení přecházení oprávněné osoby přes pozemek. Jako příklad zdržení si můžeme uvést zákaz stavby nad určitou výšku (*servitus non altius tollendi*).⁴⁴

Povinná osoba je určena vlastnictvím ke služebné věci. V některých případech také platí, že vlastnictvím panující věci lze též určit i osobu oprávněnou. Služebnost nezaniká se změnou vlastníka služebné věci. Účel služebností spočívá ve zlepšení hospodářské a ekonomické situace konkrétní osoby. Dalo by se namítnout, že vztahy mezi povinným a oprávněným subjektem může vyřešit smlouva. Nevýhodou takového řešení však je, že se nejedná o vlastnické právo.⁴⁵

3.2.1 Předmět služebností

Předmětem služebností může být jakákoliv cizí věc (§1257) - hmotná, nehmotná, movitá, nemovitá, jistina, či genericky určená (§1294-§1295). Nemusí jít nutně o věc, která je zapsaná ve veřejném seznamu. Novinkou je možnost zavedení věcného břemene také na věc movitou, což reflektují i příslušná ustanovení O.z. o přechodu závad na nabyvatele podle §1107 a §1108. Z §1107 odst. 1 totiž plyne, že kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu, jiné závady nepřejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.⁴⁶

Věc nemusí být zatížena pouze jako celek. Zatížena může být její část. Pokud to povaha věci dovoluje, může být služebností zatížen i spoluvlastnický podíl.

3.2.2 Obsah služebností

Obsah služebnosti je buď výslovně určen smlouvou, nebo rozhodnutím správního orgánu či rozhodnutím soudu. „Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti, není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší“.⁴⁷

Z uvedeného ustanovení vyplývá, že obsah služebnosti zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Ustanovení §1258 rozšiřuje rozsah služebností podle §1257

⁴⁴ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA Jiří a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2016. str. 127

⁴⁵ DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2016. str. 129

⁴⁶ KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. str. 28-30

⁴⁷ Ustanovení §1258 zák. č. 89/2012 Sb.

odst.1. Z hlediska vymezení zahrnuje služebnost hlavně povinnost povinné osoby něco strpět nebo se něčeho zdržet. Podle §1258 lze rozsah povinností rozšířit. Posouzení, co je potřebné k výkonu služebnosti, bude záviset na individuálních aspektech a konkrétní služebnosti. Právní úprava služebností je dispozitivní a jejich výčet demonstrativní. Posouzení typu služebnosti a jejího obsahu bude závislé na dohodě smluvních stran.

V O.z. je poukazováno na to, že obsah a rozsah služebností je určen zásadně dohodou smluvních stran. Stará úprava poukazovala taktéž na smluvní volnost stran, avšak nová úprava přináší podpůrná vodítka pro určení obsahu a rozsahu služebnosti i pro posouzení sporů.⁴⁸

Novým zákonným měřítkem je pravidlo menšího rozsahu v případě neexistence jiného pravidla. Toto pravidlo není zcela nové, nevyskytovalo se však ve staré úpravě, ale v judikatuře, například rozsudek Nejvyššího soudu 22 Cdo 60/2008: *„Při určení rozsahu a způsobu výkonu věcného břemene, který nebyl určen právní skutečností, je třeba vyjít z toho, že tímto výkonem nesmí být povinný zatěžován nad dojednanou míru, případně nad míru, se kterou zřizovatelé věcného břemene měli a mohli s přihlédnutím k okolnostem konkrétní věci počítat.“*

Nový občanský zákoník umožňuje zřízení jakékoliv služebnosti podle volby smluvních stran, na druhé straně poskytuje smluvním stranám zvláštní právní úpravu některých zakotvených služebností. Poskytuje také konkrétní hlediska pro posouzení a výklad u těch služebností, u kterých nebyl obsah nebo rozsah služebnosti výslovně s přesností určen.⁴⁹

Nebude-li možné dostatečně posoudit dohodnuté podrobnosti služebnosti, posoudí se její rozsah podle zvyklostí používaných v daném místě a čase.

3.2.3 Ochrana služebnosti

Podle §1259, který je věnován ochraně služebností, má každý oprávněný možnost domáhat se ochrany svého práva. Každý je oprávněn chránit si svá subjektivní práva, což ostatně vyplývá z Listiny základních lidských práv a svobod.

⁴⁸ KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. str. 32

⁴⁹ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 918

Toto stanovuje i O.z. v §12-§14, které se týkají ochrany právní jistoty, svépomoci a soudní ochrany.

V případě, že vlastník služebné věci nerespektuje uloženou povinnost strpět nebo zdržet se určitého jednání či neplní jiné povinnosti, na kterých je výkon služebnosti závislý, má oprávněný k dispozici především negatorní žalobu (srov. §1042).⁵⁰ Negatorní žalobu má také oprávněný vůči třetím osobám, pokud by do výkonu služebnosti zasahovaly. Z §1043 vyplývá, že držitel, který je kvalifikovaný, tedy jehož držba je řádná, pravá a poctivá, náleží stejná žalobní ochrana jako vlastníkovu proti tomu, kdo neprávem zadržuje jeho věc nebo kdo zasahuje do jeho práva držby. Takovému držiteli náleží obdoba žaloby reivindikační i negatorní, pro nedostatek vlastnictví nazývaná jako žaloba publiciánská.⁵¹

V odborné literatuře nalezneme také jako způsob ochrany žalobu na ochranu držby, posesorní ochranu podle §1003, §1006, §1007. Z těchto ustanovení plyne, že nikdo nesmí být rušen v oprávněné držbě. Držitel, který je v držbě rušen, má právo domáhat se po rušiteli, aby se takového jednání zdržel a obnovil předešlý stav. Rušený se může vzepřít takovému stavu a své věci se zmocnit, pokud tím nepřekročí meze nutné obrany. Pokud je držitel ze své držby vypuzen, má právo domáhat se, aby se vypuditel zdržel dalšího vypuzení a obnovil předešlý stav.

3.2.4 Vznik služebností

„Ke vzniku služebností musí být přítomny způsobilé věci a musí být dán zákonem předvídaný způsob zřízení služebnosti (titul), ke kterému případně musí přistoupit i modus (zejména §1262).“ Služebnosti vznikají způsoby, které jsou stanoveny výčtem v §1260 O.z. Nicméně tento výčet není taxativní. V takovém případě by nemohl vlastník zatížit svůj pozemek ve prospěch jiného svého pozemku jednostranným prohlášením, jak je stanoveno v §1257 odst. 2.⁵² O.z. rozlišuje zřízení služebnosti na základě soukromoprávního titulu (smlouva, závěť) či na

⁵⁰ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 920

⁵¹ Tamtéž

⁵² LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 915

základě zákona, případně rozhodnutím orgánu veřejné moci. §1260 uvádí tyto způsoby zřízení služebnosti:

- smlouvou,
- pořízením pro případ smrti,
- vydržením,
- ze zákona,
- rozhodnutím orgánu veřejné moci v případech stanovených zákonem.⁵³

3.2.4.1 zřízení služebnosti smlouvou

Nejčastějším důvodem vzniku služebnosti je smlouva v písemné formě (§560). Avšak je-li služebností zatížená věc movitá, písemná forma není vyžadována. Smlouva může být uzavřena samostatně, ale také jako součást darovací smlouvy či kupní smlouvy, např. při prodeji či darování nemovitosti. Smlouva s obsahem služebnosti musí splňovat veškerá kritéria, která jsou pro platnost smlouvy nezbytná. Práva a povinnosti smluvních stran, které tvoří obsah služebnosti, musí být sjednána srozumitelně, určitě, svobodně a vážně. U služebností se tedy bude jednat o strpění určitého jednání nebo o zdržení se nějakého jednání a také způsob, jak se určí oprávněný ze služebnosti, tedy zda se rozumí konkrétní osoba nebo vlastník panující věci, kterou je v takovém případě nutné vymezit. Nedostatečná identifikace nemovitosti, která se zatěžuje věcným břemenem, je důvodem odmítnutí návrhu na zápis vkladu do katastru nemovitostí. „Nevyplývá-li tedy určitost příslušného právního úkonu z projevu v samotné smlouvě, tzn., nejsou-li nemovitosti ve smlouvě přímo označeny tak, jak to požaduje §5 odst. 2 zák. č. 344/1992 Sb., nelze tuto smlouvu, tj. listinu, která má být podkladem pro zápis do katastru nemovitostí považovat za určitou a není splněna podmínka uvedená v §5 odst. 2 zák. č. 344/1992 Sb. V takovém případě nezbytvá než návrh na vklad zamítnout.“⁵⁴

Ze smlouvy musí být zřejmé, co je obsahem věcného břemene a jaký je způsob výkonu služebností. Ujednání mají být srozumitelná nejen pro smluvní strany, ale i pro třetí osoby. Jestliže se zřizuje služebnost k části pozemku, vyznačuje se tato část na geometrickém plánu, který je součástí listiny o právním úkonu, jímž se věcné břemeno zřizuje. Absence geometrického plánu však nemůže

⁵³ DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2016. str. 128

⁵⁴ Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 19.5.1994, sp. zn. 33 Ca 86/94 R57/1995

být důvodem neplatnosti právního úkonu, pokud je rozsah věcného břemene vymezen v listině slovně zcela určitě.⁵⁵

U služebností, které zatěžují nemovitou věc, nebude k nabytí služebnosti stačit pouze smlouva. U věcí evidovaných ve veřejných seznamech, zejména v katastru nemovitostí, je nutné vykonat zápis služebnosti vkladem. V případě služebností *in rem* dochází k zápisu takové skutečnosti na straně nemovitosti panující, ale také nemovitosti služebné. Zápis do veřejného seznamu má konstitutivní účinek.

Smlouva je uzavřena tehdy, dohodnou-li si smluvní strany její obsah (§1725). Významnou novinkou v O.z. je §1727, který hovoří o pokročilých jednáních smluvních stran. Pokud jednání dospějí tak daleko, že je velice pravděpodobné uzavření smlouvy, pak ta strana, která ukončí jednání o uzavření smlouvy, aniž by pro to byl spravedlivý důvod, jedná nepoctivě a musí nahradit druhé straně škodu.⁵⁶

Dalším způsobem, kde se projevuje vůle smluvních stran, byť pod vedením soudu, je institut soudního smíru. K této otázce se Nejvyšší soud vyjádřil kladně. „Jestliže lze věcné břemeno zřídit smlouvou, lze také zřídit soudním rozhodnutím ve věci samé.“⁵⁷

3.2.4.2 Zřízení služebnosti pro případ smrti

Zřízení služebnosti dává možnost zůstaviteli, aby mohl zabránit budoucím neshodám mezi dědici. Zřízení ve prospěch jakéhokoliv dědice jej majetkově zvýhodňuje. Pokud dědic neodmítne, mohla by být tato služebnost majetkově zohledněna a oceněna podle zákona č. 51/1997 o oceňování majetku.⁵⁸ Nově se vedle závěti objevuje dědická smlouva a dovětek. Služebnost může vzniknout ze závěti, pokud splňuje veškeré obsahové záležitosti požadované zákonem (§1494 a násl.). Závěť je projevem zůstavitelova práva, jak disponovat s jeho majetkem pro případ smrti. Závěť může logicky zřídit pouze fyzická osoba. Naopak jako

⁵⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17.12.1985, sp. zn. Cpj 312/85

⁵⁶ KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře, str. 49

⁵⁷ Stanovisko Nejvyššího soudu ČSR, sp.zn. NS Cpj 44/86.

⁵⁸ Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), str. 739

oprávněná osoba může být určena osoba fyzická i právnická, a to jak u osobní, tak i u pozemkové služebnosti.

Služebnost lze také zřídit dědickou smlouvou. Takovou smlouvou zůstavitel povolává dědice nebo odkazovníka a druhá strana smlouvu akceptuje. Pro její uzavření a obsah platí již uvedené podmínky pro právní jednání. Dědická smlouva musí být zřízena ve formě veřejné listiny. Zůstavitel musí být zletilý a plně svéprávný. Pokud je zůstavitel omezen na svéprávnosti, může uzavřít dědickou smlouvu se souhlasem opatrovníka.⁵⁹

Posledním typem pořízení pro případ smrti je dovětek. Dovětek je upraven v §1498. Dovětkem může zůstavitel zřídit odkaz, stanovit dědici či odkazovníku podmínku, doložit čas anebo uložit dědici a odkazovníku příkaz. Dovětek je pořizován jako součást závěti, nebo i samostatně. Odkazovníkem může být jen osoba způsobilá dědit.

3.2.4.3 Zřízení služebnosti vydržením

Služebnost, která může vzniknout vydržením, musí být takové povahy, aby bylo možné její zřízení smlouvou. V této souvislosti může být předmětem služebnosti např. občasné užívání. Intenzita užívání služebné věci není žádným způsobem omezena. V souladu s judikaturou Nejvyššího soudu lze dovodit, že pokud může být sjednána služebnost občasného užívání, bude právě občasné užívání stačit k vydržení služebnosti.

Základním pilířem k vydržení věcného břemene je jeho oprávněná držba. Držitel musí být v dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem. Dobrá víra spočívá v přesvědčení držitele, že je subjektem práva, které vykonává. Držitel není oprávněným v případě, kdy k nabytí sice došlo poctivě, ale chybí zde dobrá víra. „*V dobré víře je tedy ten, kdo se domnívá, že mu držená věc nebo vykonávané právo patří, ačkoliv ve skutečnosti tomu tak není.*“⁶⁰

Při posuzování dobré víry je nutné klást na všechny držitele stejné nároky, bez ohledu na vzdělání, věk či duševní vyspělost. Podle názoru Nejvyššího soudu je „*pro vznik držby nezbytné splnění dvou předpokladů. Vůle s věcí nakládat jako s vlastní a faktické ovládnutí věci. Držitel je i ten, kdo vykonává držbu*

⁵⁹ Tamtéž

⁶⁰ SPÁČIL, Jiří. Přehled judikatury z oblasti věcných břemen: (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). Str. 58

prostřednictvím jiné osoby. Držby se lze uchopit též i její tradicí. Držitel se nemusí chopit držby sám, ale může jít o její nabytí zástupcem, není ani nutné fyzické převzetí věci držitelem.“⁶¹

Vydržecí lhůta u věcných břemen činí deset let. Držba musí být nepřetržitá, držitel tedy nesmí držbu po dobu deseti let ztratit. Oprávněný držitel si může započíst vydržecí dobu předchůdce, od kterého držbu nabyt. Pokud předchůdce, od kterého držitel nabyt držbu, nebyl oprávněným držitelem, nemůže si započíst dobu vzdálenějšího předchůdce.

Pokud držitel během výkonu držby zjistí takové skutečnosti, podle nichž není pochyb, že není oprávněným držitelem a právo mu nepatří, přestává být držitelem oprávněným a vydržecí doba dále neběží.⁶²

3.2.4.4 Zřízení služebnosti ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci:

Služebnosti vznikají i ze samotného zákona, přesněji ze speciálních právních předpisů. Služebnosti jsou vysloveně spojeny s konkrétním zákonným ustanovením, vznikají *ex lege*. Jednotlivé právní předpisy obsahují vlastní vymezení podmínek pro vznik služebnosti, vždy s ohledem na požadavky konkrétního zájmu, který je sledován samotným zákonem.

Pokud dojde ke vzniku služebnosti na základě zákona, brání tato skutečnost, aby byla služebnost se stejným obsahem a se stejnými účastníky zapsána do katastru nemovitostí na základě jiné právní skutečnosti (např. ze smlouvy)⁶³. Zákonné služebnosti mají být výrazem určité převahy veřejného zájmu nad zájmem vlastníka služebné věci, aniž by byl tento zásah vlastníkem služebné věci schválen.

Zřízení služebnosti rozhodnutím správního orgánu je možné pouze v případě, kdy nedojde k dohodě stran. Např. *„Pokud se při stavbě silnice nebo dálnice nepodařilo dosáhnout vypořádání s vlastníkem pozemku, je příslušný speciální stavební úřad oprávněn na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě.“⁶⁴*

⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. ledna 2002, sp.zn. 22 Cdo 728/2000

⁶² SPÁČIL, Jiří. Přehled judikatury z oblasti věcných břemen: (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). Str. 130

⁶³ Srov. Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem sp.zn. 15 Ca 244/98

⁶⁴ §17 odst. 1 až 3 zák. o pozemních komunikacích

Je také možné zřídit služebnost rozhodnutím soudu, například při rozdělení společné věci (§1145). Rozhodnutí soudu o zřízení věcného břemene však nelze vydat na základě analogické aplikace zákona.⁶⁵

Zvláštní režim platí pro služebnosti, které lze zřídit k lesnímu pozemku. Jedná se o zvláštní kategorii pozemků popsaných veřejnoprávní normou.⁶⁶ Pozemek určený k plnění funkce lesa lze zatížit pouze taxativně vymezenými způsoby, a to smlouvou, pořízením pro případ smrti a rozhodnutím orgánu veřejné moci. U služebností k lesnímu pozemku je obligatorní záležitostí jejich vykupitelnost. Částka musí být stanovena ve zřizovacím jednání a musí být ve smlouvě přesně vyčíslena. Jako u všech věcí evidovaných ve veřejných seznamech, nedochází k zániku služebností okamžikem zaplacení smluvené částky, ale až výmazem z katastru nemovitostí.

3.3 Druhy služebností

O.z. zachoval klasické rozdělení na pozemkové a osobní služebnosti. Rozdíly mezi služebnostmi spočívají ve způsobu určení předmětu a oprávněné osoby z těchto služebností, v intenzitě zatížení věci, a v délce jejich trvání.⁶⁷

3.3.1 Pozemkové služebnosti

Jak vyplývá z historického pojetí, k existenci pozemkové služebnosti jsou zapotřebí dva pozemky, pozemek služební a panující. Každý vlastník panujícího pozemku má oprávnění ze služebnosti. Povinným je každý vlastník pozemku služebného. Trvání pozemkových služebností je zpravidla delší než u služebností osobních, ale zatěžují povinného v menším rozsahu.

O.z. obsahuje demonstrativní výčet pozemkových služebností, nicméně si strany mohou zřídit služebnost, která nebude odpovídat typizované úpravě nabízené zákonem.

Pozemková služebnost může být zřízena *ad personam*. Taková služebnost bude sloužit pouze oprávněné osobě s časovým omezením platným pro osobní služebnosti. V případě pozemkových služebností neplatí, že je může využívat pouze osoba oprávněná (např. služebnosti cesty nebude využívat pouze oprávněný,

⁶⁵ NS 22 Cdo 1438/2004

⁶⁶ Zák. č. 289/1995 Sb. Lesní zákon

⁶⁷ DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 97880-7478-325-8.STR. 132

nýbrž i návštěvy, poštovní doručovatel atd.). Takový výkon práva je zcela přirozený, nesmí však zadat příčinu k rozšiřování služebnosti.

3.3.1.1 Služebnost inženýrské sítě

První služebností, která je demonstrativně popsána v O.z. je služebnost inženýrské sítě. Služebnost inženýrské sítě je zcela novým institutem v oblasti občanského práva. Zakládá právo vést přes služební pozemek vodovodní, kanalizační, energetické či jiné vedení, jako právo tyto sítě provozovat nebo je udržovat.

Obsah služebnosti je vymezen příkladem a je v zásadě shodný s obsahem zákonných věcných břemen, jejichž úpravu najdeme v četných veřejnoprávních normách upravujících zejména rozvod a distribuci energií. Předchozí úprava pojímala tato omezení jako služebnost osobní, což bylo v mnoha případech problematické, zvláště při zániku oprávněných právnických osob.

Důvodová zpráva k novému Občanskému zákoníku popisuje služebnost inženýrské sítě jako „*párové soukromoprávní ustanovení k četným veřejnoprávním úpravám (např. v energetickém zákoně, zákoně o pozemních komunikacích apod.)*. *Veřejnoprávní úprava ponechává mnohé situace nevyřešené a podrobnější smluvní ustanovení se díky tomu jeví jako potřebné.*“⁶⁸ Zároveň není možné, aby byla zřízena služebnost soukromoprávní dohodou, která je již zřízena na základě veřejnoprávní normy. Inženýrské sítě nejsou součástí pozemku, jde tedy o samostatnou věc, která se nachází na pozemku nebo v něm samotném. Rozmístění inženýrských sítí může mít na pozemek dvojí vliv. Pokud slouží inženýrská síť pouze vlastníkovu pozemku, má takový pozemek lepší využitelnost a je tím zhodnocen. Naopak, pokud inženýrská síť, která je součástí pozemku, slouží někomu jinému, může to mít za následek částečné omezení využívání pozemku a jeho hodnota tím logicky klesne.⁶⁹

Oprávněná osoba má povinnost vlastníkovu služebného pozemku zpřístupnit dokumentaci inženýrské sítě. Rozsah zpřístupnění bude určen smlouvou. Pokud tak určeno nebude, bude mít oprávněný ze služebnosti povinnost zpřístupnit obsah vlastníku pozemku v míře nutné pro ochranu jeho vlastnických, ale i jiných práv.

⁶⁸ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 961

⁶⁹ TÉGL, Petr: §509; Inženýrské sítě, Rekodifikační novinky 7/2014, s. 7.

Pokud dojde k neočekávané havárii, kdy není možné opravu předem projednat s vlastníkem služebného pozemku, může oprávněný přistoupit k opravě bezodkladně, po oznámení jejího provedení. Oprávněný ze služebnosti je poté povinen uvést pozemek do původního stavu. Zákon sice nehovoří přímo o náhradě ušlého zisku, nicméně lze dovodit, že krom náhrady škody bude náležet vlastníku pozemku i tato. Povinným subjektem zde je provozovatel inženýrské sítě.

U zákonných břemen, která jsou zřízena veřejnoprávní normou, bude taková situace řešena podle úpravy obsažené právě v těchto předpisech.⁷⁰

3.3.1.2 Opora cizí stavby

Ust. §1269 stanoví starobyloou služebnost opory cizí stavby. „*Ten, kdo je povinen nést tíži cizí stavby, je také povinen přispět poměrně na udržování zdí nebo podpěr, není však povinen k podpěře panujícího pozemku.*“ Je logické, že obsah této služebnosti by nemohl být naplněn při naprosté pasivitě vlastníka opěrné zdi, proto služebnost opory cizí stavby popírá platnou zásadu *servitus in faciendo consistere nequit* (služebnost nespočívá v konání).⁷¹ Pokud je nutné při údržbě či opravě vstoupit na sousední pozemek, je povinností vlastníka vstup na pozemek umožnit. Pokud vlastník služebnou věc sám užívá, je podle §1263 povinen přispívat na její údržbu. V souvislosti s neustálým vývojem stavebních metod je velice pravděpodobné, že význam služebnosti bude postupně menší a později nebude běžně využívána.

3.3.1.3 Služebnost okapu

Služebnost okapu je upravena v §1270. Kdo vlastní služebnost okapu, má právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně, nebo ve žlabu. Pokud služebnost neexistuje, je možný pouze přirozený odtok vody na sousední pozemek, jinak se jedná o nepovolenou imisi ve smyslu §1019 odst.1.⁷² Dešťovou vodou se rozumí neznečištěná přírodní srážková voda. Svádění jakékoliv jiné vody, zejména pak znečištěné, je nedovoleným rozšířením služebnosti. Lze ovšem zřídit služebnost o svádění odpadních vod (*servitus cloacae*), pokud to není zakázáno předpisy veřejného práva. Oprávněný musí udržovat žlab, roury a

⁷⁰ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. str. 962

⁷¹ *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), str. 773

⁷² „*Svádění spodních vod trativodem až na hranici sousedova pozemku jest přímým zásahem v sousedovo vlastnictví.*“ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR z 28. srpna 1923, Rv I 269/23. [Vážný 2870].

obdobná zařízení v takovém stavu, aby mohla splňovat svůj účel. Vlastník služebného pozemku mu proto musí zajistit přístup ke svodním zařízením. Vlastník služebného pozemku má právo domáhat se náhrady škody, pokud vlastník oprávněného pozemku neplní své povinnosti. Z §1263 je patrné, že náklady na zřízení a údržbu svodných zařízení nese oprávněný.⁷³

3.3.1.4 Právo na svod dešťové vody

Na rozdíl od práva okapu, kde má vlastník stavby zájem na odvádění dešťové vody na sousedův pozemek, u právo na svod dešťové vody má souseď zájem dešťovou vodu získávat pro potřeby svého pozemku.

U této služebnosti je panujícím pozemkem ten, na který je odváděna dešťová voda, a na služebném pozemku stojí stavba, ze které dešťová voda stéká. Náklady na zřízení a údržbu zařízení, která jsou potřebná pro odvádění vody, hradí vlastník oprávněného pozemku. Ten má navíc povinnost starat se a udržovat zařízení v takovém stavu, aby svod vody nepoškozoval služebný pozemek.⁷⁴

Zákon neudává povinnost vlastníku služebného pozemku udržovat střechu v takovém stavu, aby se množství přitékající vody nesnižovalo, jelikož náklady na opravu střechy pro účely svádění vody by byly v zjevném nepoměru ku prospěchu, který služebnost přináší. Oprávněný by však měl mít právo na náhradu škody způsobené rušením jeho práva dle §1042.⁷⁵

3.3.1.5 Právo na vodu

Ten, kdo disponuje právem na vodu, má právo čerpat vodu ze studny, pramene, potoka či jiného zdroje z jiného pozemku než z vlastního. Je-li to nutné, může oprávněný zřídit zařízení, které je pro čerpání vody nezbytné (pumpa, čerpadlo). Služebnost nezahrnuje právo vodu ze služebného pozemku svádět a nezahrnuje ani právo hnát zvířata na služebný pozemek k napajedlu, takové služebnosti lze zřídit zvlášť.

V odstavci 2 §1272 O.z. je uvedena tzv. služebnost vodovodu. Služebnost zahrnuje právo svádět vodu z vodního zdroje na panujícím pozemku na pozemek

⁷³ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5. str. 976

⁷⁴ Rozhodnutí NS ČR sp. zn. Rv I 669/32 (Vážný 14191)

⁷⁵ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. 979

služebný. V této situaci je panujícím pozemkem ten, kterému přebývá voda a jehož vlastník odvádí vodu na pozemek služebný.

Oprávněný má povinnost vést potřebná vedení tak, aby co nejméně zatěžoval služebný pozemek, pokud není ve smlouvě ujednáno jinak. Zřízení služebnosti vody stanovená v §1272 odst. 1 neznamena automaticky vznik služebnosti vedení vody přes služebný pozemek.⁷⁶ Náklady nese oprávněný, vlastník služebného pozemku přispívá pouze v případě, kdy sám vodovod využívá.

3.3.1.6 Služebnost rozlivu

Tato služebnost slouží vlastníku oprávněného pozemku, v tomto případě vodního díla, řízeně zaplavovat služebný pozemek v době povodní, a bránit tím vzniku škod na majetku nebo zdraví třetích osob. Jedná se tedy o služebnost, která je zřizována ve veřejném zájmu. Vodní díla jsou stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, k ochraně a užívání vod, k úpravě vodních poměrů.⁷⁷ Služebnost rozlivu se zřizuje dohodou s vlastníkem vodního díla nebo rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu. Právní vztah mezi vlastníkem vodního díla a vlastníkem služebného pozemku má do jisté míry veřejnoprávní prvky, jelikož se kromě občanského zákoníku řídí i VodZ.⁷⁸

Vlastník vodního díla má právo udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení (stavidla, čerpadla). Modernizace a vylepšení těchto zařízení jsou podmíněny souhlasem vlastníka služebného pozemku a neměly by vést k zvětšení rozsahu služebnosti.

Vlastník služebného pozemku nesmí na pozemku činit nic, čím by vodní dílo ohrozil. Vlastník vodního díla nesmí vstoupit na služební pozemek bez souhlasu vlastníka. Vstup na pozemek bez souhlasu vlastníka je možný pouze v případech náhlého poškození vodního díla, kdy oprava nesnese odkladu. I v tomto případě oznámí vlastník vodního díla provádění oprav a místo oprav jasně označí a zabezpečí. Vlastník služebného pozemku má právo na nahlédnutí do dokumentace vodního díla v rozsahu, který je nutný pro ochranu jeho zájmů.

⁷⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. NS 22 Cdo 1843/2000

⁷⁷ Ustanovení §55 odst.1 VodZ

⁷⁸ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 981

3.3.1.7 Služebnost stezky

„Účelem práva stezky je umožnit nebo usnadnit spojení mezi panujícím pozemkem a vnějším světem. Nelze-li spojení panujícího pozemku zajistit jinak a sousedé se nedohodnou, může soud podle §1029 a násl. zřídit právo nezbytné cesty.“⁷⁹

Služebnost stezky je upravena v §1274 odst. 1 a 2. V prvním odstavci je povoleno kromě chůze oprávněného přes služební pozemek také možnost dopravovat se po ní „lidskou silou“, tím se rozumí technické prostředky lidskou silou poháněné, jako např. lyže, brusle, kolo, koloběžka atp. Služebnost však nezahrnuje právo vjíždět na pozemek na zvířeti, povozech tažených zvířaty, případně motorovými vozidly. Vláčení břemen je třeba rozumět smýkání, případně tažení či tlačení těžkých břemen, které by mohlo poškodit stezku nebo jinou část služebního pozemku.

3.3.1.8 Služebnost průhonu

Tato služebnost je upravena v §1275 O.z. Obsahuje právo hnát volně puštěná hospodářská zvířata přes služební pozemek. Zvířata nemohou přecházet přes pozemek bez dozoru. Služebnost v sobě zahrnuje též právo jezdit přes služební pozemek jinými než motorovými vozidly, tedy vozidly, která jsou poháněná lidskou či zvířecí silou.⁸⁰

Rozsah služebnosti se řídí potřebou panujícího pozemku, není-li jiné dohody. Pro údržbu průhonu a jeho náklady lze analogicky použít §1276 odst. 3.

Ustanovením ve druhém odstavci zákon sleduje potřebu chránit pozemky určené k plnění funkce lesa. Pozemek určený k funkci lesa je vymezen v §3 odst. 1 LesZ. Přes pozemek zřízený k funkci lesa nelze zřídit služebnost průhonu. Pokud je pozemek určen k plnění funkce lesa rozhodnutím orgánu veřejné moci až poté, co byla zřízena služebnost průhonu, služebnost tím zaniká.⁸¹

Zákaz průhonu na pozemku zřízeném k funkci lesa se ovšem vztahuje pouze na sudokopytníky chované pro hospodářské účely, nikoliv pro všechna hospodářská zvířata (nevztahuje se např. na koně). Důvodem je podle důvodové zprávy

⁷⁹ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře., st.983

⁸⁰ Tamtéž

⁸¹ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře.str. 984

stoupající obliba v tzv. hipoturistice, při které se využívají koně k rekreaci, proto je třeba ponechat možnost zřídit tzv. jezdecké turistické stezky.

3.3.1.9 Služebnost cesty

Obsahem této služebnosti je možnost jezdit přes služební pozemek jakýmikoliv vozidly, tedy i motorovými. Argumentem *a maiori ad minus* v sobě zahrnuje i právo stezky, tedy právo dopravovat se přes služební pozemek vozidly poháněné lidskou a zvířecí silou. „*Není však vyloučeno, aby bylo výjimečně zřízeno věčné břemeno spočívající jen v právu chůze po přilehlém pozemku.*“⁸² Na údržbu cesty přispívají všichni, kteří mohou práva cesty využívat. Vlastník přispívá pouze tehdy, kdy cestu sám vyžívá. Vlastník zatíženého pozemku může požadovat po oprávněných osobách, aby využívaly svého práva i za nově nastavených podmínek (např. pokud vlastník zřídí vjezdovou bránu, zamykatelnou branku apod.). Nové podmínky však nesmí ztížit nebo znemožnit výkon práv věcného břemene.⁸³

Jak se bude cesta udržovat a za jakých podmínek se rozdělí náklady, si mohou strany dohodnout odlišně. Pokud ten, kdo se měl o cestu starat svojí povinností zanedbá, bude povinen nahradit oprávněným škodu, která jim zhoršením stavu cesty nebo její nesjízdností vznikne.⁸⁴

3.3.1.10 Právo pastvy

Tato služebnost je významná zejména pro drobné chovatele a malé farmy, které nevlastní dostatečně velké pozemky. Zároveň v sobě nese ekologický význam (zabránění zarůstání planin). Podle některých autorů je však na právu pastvy vidět zastaralost některých institutů občanského zákoníku.⁸⁵

V O.z. jsou právu pastvy věnovány čtyři paragrafy. Konkrétně §1278-§1282. V prvním ze zmíněných ustanovení se vymezuje rozsah a obsah práva pastvy. Pokud není určen druh, počet dobytka či čas pastvy, chrání zákon desetiletou držbu, tedy pokojných deset let před vznikem prvního sporu. Pokud se nepodaří desetiletá držba prokázat, postupuje se podle ustanovení §1279-§1282 O.z.

⁸² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2667/2004

⁸³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2941/2004

⁸⁴ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 987

⁸⁵ KŘEČEK, Stanislav: Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku, Bulletin advokacie 9/2008, s. 19.

Není-li dohodnuto jinak, ponechává zákon na oprávněném, aby sám určil druh pasených zvířat, avšak vylučuje z pastvy slepice a prasata. Právo pastvy vyloučených druhů lze dohodnout samostatně ve smlouvě či může vycházet z pokojné desetileté držby.⁸⁶ Nesmí se také pást zvířata nadměrně znečištěná, nemocná nebo cizí. Cizími zvířaty se však nemyslí ta zvířata, která sice nejsou ve vlastnictví oprávněného, ale jsou součástí jeho hospodářství.

Počet paseného dobytka, pokud není řešeno ve smlouvě, se určí podle průměru za první tři léta pastvy, případně dle zásad služnosti přiměřené k rozsahu pastvy. Doba pastvy se řídí podle místní zvyklosti. Je třeba přihlídnout k potřebě řádného hospodaření služebného pozemku, které nesmí být pastvou omezeno. Pokud oprávněný nesplní tuto povinnost a dobytek způsobí na služebném pozemku škodu, nahradí oprávněný vlastníkově škodu.

3.3.2 Obvyklejší služnosti

Název pátého pododdílu „užívací právo“ vznikl kvůli legislativní chybě. Vzhledem k tomu, že pododdíl upravuje užívací právo, právo požívací a služnost bytu, není pochyb o tom, že tento nadpis nebyl vhodně zvolen. Užívací právo měl být pouze skupinový nadpis pro ust. §1283-§1284.⁸⁷

Tři osobní služnosti uvedené v zákoně jsou ty, které se používají nejčastěji, nicméně původní nadpis měl též odkazovat na to, že si strany mohou mezi sebou dohodnout zřízení jiné služnosti. Služnosti upravené v pátém pododdílu jsou sice služnosti osobní, mohou však být zřízeny také jako služnosti pozemkové.

3.3.2.1 Užívací právo

Zřízení služnosti či věcného břemene užívacího práva patřilo v období předchozí právní úpravy mezi nejčastěji zřizované věcné břemeno. Věcné břemeno užívacího práva nebylo v předchozí modifikaci upraveno žádným způsobem, vždy záleželo na dohodě smluvních stran. Bylo však důležité, aby si smluvní strany vymezily své povinnosti dostatečně určitě a srozumitelně, jelikož zdrojem výkladu

⁸⁶ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. str. 993

⁸⁷ ELIÁŠ, Karel: Problematická ustanovení nového občanského zákoníku a jejich výklad, Bulletin advokacie 11/2013, s. 27.

obsahu a rozsahu věcného břemene bylo právě to, co bylo v písemné smlouvě účastníky dohodnuto.⁸⁸

Oprávněný má ze služebnosti právo užívat služebnou věc jakýmkoliv způsobem, pokud tím uspokojuje své potřeby a potřeby členů domácnosti. Oprávněný je omezen pouze povinností šetřit podstatu služebné věci. Příklad si můžeme uvést na situaci, kdy je služebná věc nemovitost, čemuž tak je ve většině reálných případů. Oprávněný může nemovitost využívat k bydlení se svojí rodinou, k procházení po zahradě, zvaní návštěv apod. Nemůže však dům zbourat, přestavět, přistavět garáž, zasypat studnu apod.⁸⁹

Uživací právo v sobě zahrnuje také právo brát plody a užitky v rozsahu potřeb oprávněného a jeho domácnosti. Oprávněný nemůže převést výkon služebnosti na někoho jiného, jelikož je služebnost spjatá přímo s jeho osobou. Pronájem věci od oprávněného uživatele by znamenal neplatnost smlouvy podle ust. §1760.

V případě, kdy je služebnou věcí byt a oprávněný jej trvale opustí, ztratí právo užívat služebnou věc a stejně tak všichni členové domácnosti, jelikož se uživací právo váže na osobu oprávněnou. Pokud není dohodnuto jinak, platí, že oprávněný může užívat služebnou věc kdykoliv, nicméně je možné i časově omezené užívání služebné věci. Uživatel musí akceptovat právní stav služebné věci v době zřízení služebnosti, pokud to nebrání dohodnutému způsobu užívání.⁹⁰

Oprávněná osoba ze služebnosti je věcně legitimována proti každému, kdo by zasahoval do výkonu uživacího práva. To platí i v situaci, kdy do výkonu uživacího práva zasahuje vlastník služebné věci.⁹¹ Ust. §1284 vymezuje práva a povinnosti vlastníka služebné věci. Obecně vlastníkovi služebné věci náleží vše, co není v rozporu s právem uživatele.

⁸⁸ KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře, str. 211

⁸⁹ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 998

⁹⁰ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 999

⁹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu NS 22 Cdo 1856/2002 (c 1736)

Přebytečné užitky, tedy ty, které přesahují potřeby oprávněného, nebo které dobrovolně nečerpá, náleží podle tohoto ustanovení vlastníku pozemku. Ve spojení s ust. §1283 lze dovodit, že se použije stejné pravidlo i na přebytečné plody.⁹²

Pro vztahy mezi oprávněným a povinným lze analogicky využít ustanovení o vztazích mezi nájemcem a pronajímatelem. Vlastník služebné věci má za úkol zajistit řádné užívání podle potřeb oprávněného a jeho domácnosti, naopak běžnou údržbu věci má na starosti sám oprávněný. Oprávněný je povinen hlásit vlastníku takové závady, které vyžadují opravu, a vlastník musí zajistit opravu závad bez zbytečného odkladu. Pokud by údržby služebné věci přesáhly užitek, který vlastníku přináší, má oprávněný možnost volby. Buď upustí od užívání věci, nebo vlastníku rozdíl doplatí.⁹³

3.3.2.2 Požívací právo

Předchozí úprava Občanského zákoníku výslovně neupravovala věcné břemeno požívání. Často bylo sjednáváno věcné břemeno užívání, které bylo chápáno spíše jako právo užívání věci pro uspokojení potřeb uživatele než jako právo zahrnující v sobě možnost brát ze služebné věci plody a užitky. Právní úprava požívacích služebností představuje novou a podrobnou úpravu. Definiuje základní prvky požívání, jakož i účel služebnosti, obsah a podrobné rozdíly s ostatními osobními služebnostmi.

Požívací právo je svým rozsahem nejširší osobní služebností. Je zakotvena v ust. §1285-§1293 O.z. Zahrnuje právo užívat služebnou věc (*ius utendi*) a zároveň také právo na veškeré užitky a plody, které věc nese (*ius fruendi*). Jelikož má oprávněný nárok na veškeré plody a užitky, může služebnou věc propachtovat či pronajmout.⁹⁴ Poživatel má též nárok na mimořádný výnos z věci, např. nárok na výtěžek z prodaného dřeva z lesa poničeného polomem, za prodej masa nuceně poražených zvířat apod. Výjimkou jsou nalezené věci skryté.⁹⁵

Vlastník věci je tedy vyloučen z jejího užívání a zároveň nemá právo na plody a užitky věci. Omezení uživatele spočívá pouze v zákazu měnit podstatu věci.

⁹² LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1002

⁹³ tamtéž

⁹⁴ Rozhodnutí Krajského soudu v Pardubicích z 18. května 1956, sp. zn. 4 Co 479/56. rovněž Rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 20. května 2009, sp. zn. 26 Cdo 3587/2008.

⁹⁵ Ustanovení §1286 zák. č. 89/2012 Sb.- „Na skrytou věc nalezenou v pozemku poživatel právo nemá“

Nemůže věc zcizit či zatížit věcným právem. Povinností oprávněného je jen udržovat takový stav věci, v jakém ji převzal.

Poživací právo je zřízeno bezúplatně, pokud není jiné dohody. Nejčastěji však bude zřizováno za úplatu, buď jednorázovou platbou či ve formě pravidelných plateb.⁹⁶

Předmětem poživacího práva může být jakákoliv věc, která připouští výkon práva. Jedinou výjimkou jsou věci zužititelné a nezastupitelné, jelikož je nelze užívat beze změny jejich podstaty ani je posléze nahradit. Předmětem mohou být věci i nehmotné (např. patenty, ochranné známky) a také věci hromadné (např. závod, stádo zvířat). Platí, že k jedné služebné věci může být zřízeno poživací právo pouze pro jednoho oprávněného, jelikož rozsáhlosti oprávnění by druhý výkon poživacího práva znamenal zásah do práv prvního oprávněného.

Vlastníku věci zůstává právo měnit služebnou věc, zatížit jí nebo zcizit. Zatížením však nesmí zasáhnout do poživacího práva. Pokud by zatížení zasáhlo do poživacího práva, smlouva by byla neplatná.⁹⁷ Poživatel přejímá právní vady, které na věci vázly v době zřízení služebnosti. V případě zatížení věci se oprávněný musí smířit s tím, že plody a užitky budou taktéž zatíženy. Existuje zde vyvratitelná domněnka podle §1292 O.z., že věc byla prostřední jakosti a ve způsobilém stavu k řádnému užívání ve chvíli, kdy ji poživatel obdržel.

Poživatel udržuje věc v takovém stavu, v jakém ji převzal, a hradí obvyklé udržovací výdaje, včetně výdajů na její obnovu nebo obvyklé pojištění proti škodám v takovém rozsahu, v jakém by jej zřídil řádný hospodář. Pokud se i přesto běžným užíváním hodnota věci zmenší, poživatel nenese za snížení ceny odpovědnost.⁹⁸ *„Vlastník služebné věci má právo se bránit proti takovému výkonu práva, který způsobuje škody na zatížené věci, anebo sice škody dosud nepůsobí, nicméně vyvolává nebezpečí poškození, a to i tak, že učiní opatření, které znemožní škodlivý způsob výkonu práva, ale nebude bránit oprávněnému v řádném*

⁹⁶ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1003

⁹⁷ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1004

⁹⁸ Ustanovení §1288 zák. č. 89/2012 Sb.

výkonu.“⁹⁹ Poživatel hradí náklady za pravidelnou obnovu a právní jednání potřebné k zachování věci.

Po upozornění poživatele může vlastník věci provést stavební práce, jejichž nutnost vyvolalo staří stavby nebo náhoda. Poživatel zaplatí vlastníku úplatu podle míry, jakou se zlepšilo užívání služebné věci. Poživatel má nárok dozvědět se o plánovaných opravách s přiměřeným předstihem. Forma upozornění oprávněného není zákonem nijak stanovena, postačí tedy i ústní sdělení. Nicméně i takové sdělení musí obsahovat alespoň základní informace o důvodu a rozsahu opravy. Poživatel je oprávněn provést opravné práce sám, v případě, kdy vlastník stavební práce nechce provést, a po skončení oprav má právo domáhat se náhrady škody jako poctivý držitel. Pokud by se poživatel rozhodl zlepšit služebnou věc bez souhlasu vlastníka, použije se zde úprava nepřikázaného jednání upravená v §3006 O.z. a násl. Tedy pokud bude zlepšení k převážnému užítku vlastníka, má oprávněný nárok na náhradu vynaložených nákladů. Pokud poživatel vynaloží náklady na změnu věci pro okrasu či ze záliby, může po skončení poživacího práva požadovat zaplatit tolik, o kolik se zvýšila hodnota požívané věci.

Po skončení požívání se plody z požívané věci dělí mezi vlastníka a poživatele. Pokud byly plody od věci odděleny před zánikem služebnosti, náleží poživateli. Neoddělené plody náleží vlastníku věci s tou podmínkou, že musí nahradit poživateli to, co vynaložil za účelem zisku těchto plodů.¹⁰⁰

3.3.2.3 Služebnost bytu

Služebnost bytu slouží k zajištění bytových potřeb oprávněného. Oprávněným je individuálně určená osoba, která disponuje s právem užívat byt pro své potřeby, ale i pro potřeby rodinných příslušníků. Nesmí však k užívání přibrat cizí osobu.¹⁰¹ Ust. §1297 obsahuje vyvratitelnou domněnku, že je služebnost bytu zřízena jako užívací právo.

Služebnost bytu lze zřídit také ve prospěch právnické osoby, byt by pak sloužil k bytovým potřebám zaměstnanců právnické osoby. Služebnost bytu zaniká úmrtím oprávněného, není-li ve smlouvě ujednáno jinak. Služebnost lze zřídit bezplatně či za úplatu. Služebnost zřízená za úplatu se svým obsahem blíží nájmu,

⁹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu NS 22 Cdo 2647/2004 (C 3986)

¹⁰⁰ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1005

¹⁰¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu NS 22 Cdo 555/2004 (C3108)

nicméně rozdíl spočívá v povaze služebnosti jako věcného práva, které, pokud není ujednáno jinak, nelze vypovědět jednostranným právním jednáním.¹⁰²

Vlastník má povinnost starat se o údržbu bytu. Z logického hlediska lze dovodit, že drobné úpravy bude mít na starosti oprávněný, veškerou ostatní údržbu vlastník. Oprávněný je povinen hlásit závady vyžadující opravu, vlastník pak musí zajistit opravu bez zbytečného odkladu. Nárok na náhradu škody z omezení užívání z důvodu oprav má pouze tehdy, trvají-li tyto opravy nepřiměřeně dlouhou dobu.

V případě, že se smluvní strany rozhodnou zřídit služebnost bytu jako služebnost požívání, práva a povinnosti oprávněného a vlastníka bytu se výrazně odlišují. Poživatel má právo pronajmout byt a právo pobírat za něj nájemné a také hradí veškeré náklady na údržbu bytu. Byt musí užívat v takovém stavu, v jakém jej převzal, musí obstarat obvyklé pojištění, musí přispívat na správu domu a na náklady správy.¹⁰³

Služebnost bytu je možné zřídit k celé bytové jednotce, části bytu ale i k prostoru, který není určen k bydlení. Kvůli zápisu do katastru nemovitostí musí být jasně vymezeny prostory, ke kterým se zřizuje služebnost.

3.4 Reálná břemena

Stejně jako služebnosti jsou reálná břemena podkategorií věcných břemen, avšak v některých ohledech se od služebností liší. Na rozdíl od služebností, které vznikly ve starověkém Římě, vznikla reálná břemena až ve středověku „*Nejedná se o omezené užívací právo k cizí věci, ale o hospodářskou výhodu ze strany oprávněné osoby vůči dočasnému (aktuálnímu) vlastníku cizí věci. Dočasným vlastníkem se rozumí současný vlastník nemovitosti, eventuálně věci zapsané ve veřejném seznamu.*“¹⁰⁴

Právo tomu odpovídající může náležet fyzické osobě, právnické osobě nebo vlastníkovi jiného pozemku. Zásadní rozdíl oproti služebnostem spočívá v tom, že

¹⁰² LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. str. 1022

¹⁰³ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1025

¹⁰⁴ DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2016. str. 141

povinnosti plynoucí z reálného břemene jsou vždy konáním (*facere nebo dare*). Reálná břemena jsou také charakteristická svojí dočasností a vykupitelností.¹⁰⁵

Pokud reálné břemeno není časově omezené, musí být sjednáno jako vykupitelné, přičemž podmínky vykupitelnosti musí být známy už při jeho zřízení.¹⁰⁶ Povinná osoba je vždy určena pomocí vlastnictví zatížené věci. Povinnost se však může týkat i osoby, která není vlastníkem nemovitosti. Plnění povinností povinného je zajištěno možností oprávněného požadovat nesplněné povinnosti. Pokud by povinný neplnil, reálné břemeno se přemění ze substitučního oprávnění na peněžitou náhradu, pro kterou je možné vést exekuci na zatíženou věc nebo věci. Věc zatížená reálným břemenem zajišťuje splnění povinnosti vyplývající z reálného břemene. Zatížená věc by měla dostačovat k zajištění plnění, která z reálného břemene plynou. Pokud jde o jednorázové plnění, měla by hodnota zatížené věci odpovídat hodnotě plnění. Pokud zní reálné břemeno na opakující se dávky, výnosy zatížené věci mají odpovídat alespoň plnění, na které má oprávněný z reálného břemene právo. Zatížená věc musí být zapsána ve veřejném seznamu, nejčastěji se jedná o nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí. V úvahu ale také přicházejí např. ochranné známky nebo patenty. Zatížená věc by též měla nést takový výnos, který by stačil na pokrytí renty oprávněného.

Vlastník věci se má zdržet jednání, kterým by stav zatížené věci zhoršil k újmě oprávněného. Vlastník tedy nesmí věc zničit nebo poškodit takovým způsobem, který by snížil její hodnotu nebo výnos, který věc přináší.

S ohledem na ust. §1307 odst. 2 by se měl vlastník starat o zatíženou věc takovým způsobem, aby mu případné snížení její hodnoty nemohlo být dáváno za vinu.

3.4.1 Vznik reálného břemene

Reálné břemeno vzniká právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci či vydržením. U reálného břemene, které je zřízeno právním jednáním musíme odlišovat právní titul a vznik reálného břemene, který je podmíněn zápisem do veřejného seznamu. Jelikož lze zřídit reálné břemeno pouze k věcem zapsaným do

¹⁰⁵ Tamtéž

¹⁰⁶ NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. Vlastnictví a věcná práva. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada), str. 113

veřejného seznamu, nepřipadá v úvahu žádný jiný způsob zřízení břemene právním jednáním.¹⁰⁷

V situaci, kdy reálné břemeno vzniká na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, je stejnopis rozhodnutí vkladovou listinou. Na základě vkladové listiny lze podat návrh na vklad do katastru nemovitostí.

U vydržení reálného břemene došlo oproti předchozí úpravě k zásadní změně, jelikož předchozí úprava vydržení připouštěla. Podle prof. Eliáše však nelze reálné břemeno vydržet.¹⁰⁸ Držet lze totiž pouze takové právo, které lze převést na jinou osobu a které připouští trvalý a opakovaný výkon, ale reálné břemeno takovým způsobem převést nelze. Reálné břemeno také postrádá na rozdíl od služebností zvláštní ustanovení, které by držbu a vydržení připouštělo.

3.4.2 Nároky z reálného břemene

Reálné břemeno v sobě zahrnuje povinnost osoby k určitému plnění vůči osobě oprávněné. Takové plnění může být jednorázové, nebo častěji ve formě opakujících se dávek. „Zadržaná dávka“ je taková dávka, která nebyla řádně a včas zaplacená či poskytnutá. V takové situaci má oprávněný právo domáhat se této dávky. Plnění může být bezúplatné nebo za úplatu, pokud není dohodnuto jinak, má se za to, že plnění bude poskytováno bezplatně. Oprávněný má právo žádat po povinném subjektu buď plnění zadržené dávky, nebo její náhradu. „*Dávka může být dávkou věcnou, nikoliv peněžní, avšak není-li včas zaplacená, vzniká nárok na její peněžní náhradu.*“¹⁰⁹ Nejvyšší soud se v judikatuře vyjádřil tak, že naturální plnění slouží k zajištění denních životních potřeb oprávněného, a pokud povinný nesplnil věcné dávky včas, kdy je oprávněný potřeboval, a nemá-li oprávněný o opožděné plnění zájem, náleží mu peněžitá náhrada.

3.4.3 Povinnosti vlastníka zatížené věci

Podle ust. §1307 musí vlastník o zatíženou věc pečovat a bránit zhoršení jejího stavu. Také má pochopitelně povinnost nečinit nic, čím by mohl zhoršit stav

¹⁰⁷ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN str. 1055

¹⁰⁸ ELIÁŠ, Karel. *Věcná břemena: §151n - §151r občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012. Str. 40

¹⁰⁹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře, str. 322

zatížené věci k újmě oprávněné osoby. Pokud hodnota zatížené věci nedosahuje hodnoty plnění, ke kterému je vlastník reálným břemenem zavázán, tedy pokud věc nedává výnos, kterým je vlastník zavázán, dochází k nedostatečnosti zatížené věci.

3.4.4 Nedostatečnost zatížené věci

„Zatížená věc nedostačuje reálnému břemeni tehdy, kdy její hodnota nedosahuje hodnoty plnění, k němuž je její vlastník reálným břemenem zavázán.“¹¹⁰

Pokud byla nedostatečnost zatížené věci známa oprávněnému při zřízení reálného břemene, nedostatečnost věci je jeho rizikem, tedy pokud by vlastník zatížené věci neměl dostatečný majetek, oprávněný se nebude moci ze zatížené věci plně uspokojit.

Pokud se zatížená věc stane nedostatečnou vinou jejího vlastníka nebo pokud byla věc nedostatečnou již od počátku, ale oprávněný o tomto stavu nevěděl, má oprávněný právo na uspokojení z hodnoty zatížené věci. Způsob nápravy volí vlastník zatížené věci.¹¹¹

¹¹⁰ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1060

¹¹¹ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1060

4. Zánik věcných břemen

Jak vyplývá z předchozích kapitol, věcná břemena se dělí na dvě podkapitoly, služebnosti a reálná břemena. Podle ust. §1308 platí pro zánik reálných břemen obdobně ustanovení o zániku služebností (§1299 O.z.). Z důvodů rozdílné povahy reálných břemen vznikají určitá specifika, a proto je kapitola rozdělena na dvě části, zánik služebností a reálných břemen, přičemž druhá kapitola bude zaměřena především na odlišnosti zániku těchto dvou skupin.

4.1 Zánik služebností ze zákona

Zánikem služebnosti dochází k zániku práva k cizí věci. Existují dva způsoby zániku, absolutní a relativní. Absolutním zánikem zaniká služebnost zcela, kdežto u relativního zániku zaniká služebnost jen a pouze pro oprávněnou osobu.

Věcná břemena jsou charakteristická pro jejich dlouhodobé trvání, což je odlišuje od závazkových vztahů. Pokud právo služebnosti odpovídá určité osobě, zaniká toto právo nejpozději smrtí oprávněné osoby nebo zánikem právnické osoby. Ostatní věcná břemena smrtí oprávněných osob či zánikem právnických osob nezanikají.

Při zániku služebnosti dochází k obnovení všech vlastnických oprávnění, jelikož se uplatní princip elasticity vlastnického práva, následkem toho může být např. zvýšení hodnoty věci. Odlišná situace nastává u věcí, které jsou zapsány ve veřejném seznamu. U těchto věcí nedochází k zániku právní skutečnosti či události, nýbrž zápisem takového jednání do veřejného seznamu. U věcí, které jsou zapsány v katastru nemovitostí, dochází k zániku služebnosti právní mocí rozhodnutí o povolení vkladu, a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad. V případě zániku služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci či ze zákona zde vznikla rozdílná povinnost od předchozí úpravy, a zároveň se zde setkáváme s dle mého názoru přebytečným formalismem, jelikož rozhodnutí soudu či orgánu veřejné moci má konstitutivní charakter, přesto zde platí povinnost podat návrh na vklad výmazu služebnosti v katastru nemovitosti.¹¹²

¹¹² *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), str. 844

Důvody zániku služebnosti mohou nastat i v případě, že zrcadlově neodpovídají skutečnosti, podle které byla služebnost zřízena, nicméně to tak neplatí absolutně. Dohoda stran nemůže zavdat na zániku služebností, která byla zřízena na základě zákona atd., jelikož by takové jednání bylo absolutně neplatné z důvodu rozporu s veřejným pořádkem.¹¹³

Častým důvodem zániku služebnosti bude zánik rozhodnutím správního orgánu na základě veřejnoprávní normy, kupříkladu:

- a) Pozemkový úřad může rozhodnout o zrušení věcného břemene podle §9 odst. 5 zák. č. 299/191 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- b) Úřad lesní správy může rozhodnout, že daný pozemek je určen k plnění funkce lesa. Příslušným orgánem k tomuto rozhodnutí je obecní úřad obce s rozšířenou působností
- c) Za podmínek určených ve VyvlZ může služebnost zaniknout rozhodnutím stavebního úřadu. Ust. §170 StavZ. Stanoví účel, pro který lze služebnost zrušit prostřednictvím vyvlastnění. Podle §170 odst. 1 a 2. mohou být práva k pozemkům a stavbám omezena či odejmuta, pokud je to nutné pro uskutečnění veřejných staveb či jiných veřejně prospěšných opatření. Podmínky, za kterých může stavební úřad rozhodnout vymezuje zákon č.184/2006 Sb., o vyvlastnění. Na základě takového rozhodnutí lze provést záznam o vkladu v katastru nemovitostí.
- d) Služebnosti mohou zaniknout i v insolvenčním řízení. Pokud věcná břemena, která zatěžují majetkovou podstatu, vznikla poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení a navíc vznikla za nápadně nevýhodných podmínek. Prohlášením konkurzu v insolvenčním řízení se věcná břemena podle §248 odst. 3 insolvenčního zákona stávají neúčinnými.¹¹⁴

¹¹³ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1028

¹¹⁴ *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), str. 844

4.1.1 Trvalá změna služebné věci

Jedná se o nejpřirozenější způsob zániku služebností. Služebnost tak zaniká ze zákona, při splnění podmínek uvedených v Občanském zákoníku. Dojde k němu v případě, kdy služebnou věc postihuje změna trvalého rázu, díky které není možné služebnost realizovat. JUDr. Jiří Spáčil CSc. uvádí jako příklad služebnost k pozemku, který slouží k právu pastvy dobytka, a k sousednímu pozemku je zřízena služebnost průhonu. V situaci, kdy na pozemku sloužícím k pastvě dobytka budou postaveny domy a pozemek přestane sloužit původnímu účelu, služebnost zanikne. Služebnost vychází z charakteristických vlastností služebné věci, které, pokud pominou, pomine i možnost služebnost vykonávat a tím pádem služebnost bez dalšího zaniká. Ostatně takový závěr vyjádřila i superrevizní komise k občanskému zákoníku z roku 1937: „*Smlouvou nelze napojiti pramen, který vyschl*“.¹¹⁵

Trvalá změna se bude týkat nejčastěji faktických vlastností služebné věci, nicméně v souladu s judikaturou může být změna způsobena také změnou právních poměrů: „*Věcné břemeno zaniká, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti v případě, že jeho výkon je nadále pro trvalé změny (faktické nebo právní) nemožný. Je-li však výkon sice možný, ale neúčelný, případně došlo-li k jiné změně poměrů, která má za následek hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud na návrh za náhradu věcné břemeno zrušit nebo omezit.*“¹¹⁶

Skutečností, která nastane bez vůle oprávněného a povinného může být kupříkladu územní rozhodnutí nebo faktický zánik věci, např. sesuv půdy. Při zániku služebné věci se vytrácí i účel služebnosti. O trvalou změnu služebné věci půjde i v situaci, kdy zanikne účel, pro který byla zřízena. Například služebnost užívání pracovní dílny pozbyde smyslu, pokud oprávněný odejde do invalidního důchodu apod. Otázkou je, zda může služebnost zaniknout za situace, kdy pozbývá ekonomický účel, ale stále může sloužit oprávněnému. Kupříkladu pokud bude

¹¹⁵ Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-369-2. str. 845

¹¹⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.z. Cdo 346/2006

k pozemku, který je zatížen služebností cesty, vybudována veřejná komunikace. V takové situaci není splněna podmínka nemožnosti sloužit potřebám oprávněné, bude tedy vhodnější postupovat podle ust. §1299 odst. 2, který dává možnost soudu služebnost zrušit.¹¹⁷

Otázka nastává v situaci, kdy je služebností zatížena místnost, a budova je přestavěna tak, že místnost již neexistuje, přičemž v budově není žádná další obdobná místnost. Fakticky již sice není možné plnit účel služebnosti a došlo k faktické změně služebné věci, nicméně podle judikatury Nejvyššího soudu je možno domáhat se znovuzřízení místnosti, pokud je to technicky možné.¹¹⁸

Služebnost zanikne také v případě absolutní nemožnosti služebnost vykonávat. Nemožnost výkonu však musí mít trvalý ráz. Služebnost nemůže zaniknout v situaci, kdy je výkon služebnosti ztížený a probíhá za horších podmínek. Povinnost prokazovat nemožnost plnění má povinný.¹¹⁹

K tomuto zániku služebnosti judikatura prakticky neexistuje. Pokud je totiž fakticky nemožné vykonávat právo proto, že věc nemůže sloužit účelu služebnosti, není možné, aby mezi stranami vznikl spor o služebnost.¹²⁰

4.1.2 Hrubý nepoměr mezi služebností a výhodou oprávněného

Vlastník služebné věci se může domáhat toho, aby soud služebnost omezil nebo zrušil v případě, kdy došlo ke změně poměrů zakládající hrubý nepoměr mezi výhodou panujícího pozemku či oprávněním osoby a zatížením služebné věci. V takovém případě nedochází k zániku služebnosti přímo ze zákona, jelikož „*změna poměrů, v jejímž důsledku nastane hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nemá za následek zánik věcného břemene.*“¹²¹ K tomu je potřeba konstitutivní rozhodnutí soudu.

Zákon nespecifikuje, o jakou změnu poměrů se má jednat. Zákon připouští volnost soudcovského uvažování, které vyplývá z pojmu „hrubý nepoměr“. Soud

¹¹⁷ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1029-1030

¹¹⁸ Rozhodnutí nejvyššího soudu sp.zn. Cdo 22 1304/2007

¹¹⁹ Ustanovení §2006 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb.

¹²⁰ SPÁČIL, Jiří. Přehled judikatury z oblasti věcných břemen: (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku). Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. Judikatura (Wolters Kluwer ČR), str. 228

¹²¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2231/2017

má tedy zvážit veškeré okolnosti, které se týkají konkrétního závazku, především bude soud zkoumat, zda došlo ke změně poměrů. Podle zákona je nutné, aby mezi nastalým hrubým nepoměrem mezi služebností a výhodou oprávněného byla příčinná souvislost.

Hrubý nepoměr mezi zatíženým pozemkem a pozemkem panujícím musí být trvalého rázu. Tato změna poměru musí vzniknout po vzniku služebnosti. Jistý nepoměr může existovat již v okamžiku zřízení služebnosti, může však dojít postupem času k prohloubení takového nepoměru. Zákon připouští, že zánik služebnosti je postupem *ultima ratio*, a v mnoha případech bude postačovat pouhé omezení služebnosti.

Změnu poměrů mohou způsobit také mimořádně konfliktní vztahy mezi účastníky. *„Nícméně mimořádně konfliktní vztahy musí mít bezprostředně za následek změnu poměrů, pro kterou např. není možné řádně užívat nemovitosti zatížené věcným břemenem. Konfliktní vztahy účastníků samy o sobě takovou změnu okolností založit nemohou; to by ostatně taková změna poměrů musela být dána vždy tehdy, bude-li podána žaloba na zrušení věcného břemene některým z účastníků, neboť podání žaloby zpravidla svědčí o konfliktních vztazích účastníků.“*¹²²

Vlastník služebné věci musí poskytnout osobě oprávněné ze služebnosti přiměřenou náhradu. Podle dosud judikovaných závěrů nemusí být přiměřená náhrada pouze peněžítá, v úvahu připadá i stavební či technické řešení.¹²³

*„V souvislosti s rozhodováním o omezení či zániku služebnosti v důsledku trvalé změny vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby a rozhodováním o přiznání přiměřené náhrady je aplikovatelná rozhodující praxe Nejvyššího soudu v tom smyslu, že přiměřenou náhradu nelze považovat za část projednané věci ve smyslu §152 odst. 2 OSŘ.“*¹²⁴ Rozhodnutí o zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu je konstitutivní. Z tohoto důvodu není možné v průběhu řízení proti pohledávce na

¹²² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2231/2007

¹²³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn, Ns Cpj 67/84 Stan.

¹²⁴ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1033

zaplacení přiměřené náhrady provést započtení, jelikož taková pohledávka do doby právní moci rozhodnutí neexistuje.¹²⁵

Pro rozhodování soudu nejspíš nebude hrát roli to, zda hrubý nepoměr byl zaviněný. Ve spoluvlastnictví služebné nebo panující věci přísluší oprávnění k žalobě na omezení či zrušení služebnosti nedílně všem vlastníkům služebné věci. Spoluvlastníci panující věci by potom byli nedílně žalováni.¹²⁶

4.1.3 Zánik služebnosti při ohrožení její podstaty a neposkytnutí jistoty

Tento způsob zániku služebnosti je předpovídán v ust. §1296 O.z., pokud nebude poživitelem nebo uživatelem dána jistota, vzniká zde možnost pro vlastníka služebné věci služebnost ukončit. Na uživateli či poživiteli se může vlastník domáhat vydání služebné věci, pokud úspěšně prokáže, že poživatel či uživatel nechce jistinu poskytnout. Poživatel či uživatel služebné věci pak musí zaplatit slušné odbytné.¹²⁷

Slušné odbytné je plnění, které je podmínkou pro vydání věci. Odbytné musí být poskytnuto, nestačí jej pouze nabídnout. Slušné odbytné může být poskytnuto v penězích, není vyloučena ani možnost naturálního plnění. Pokud se jedná o věc, která je zapsaná ve veřejném seznamu, služebnost zaniká teprve okamžikem výmazu z tohoto seznamu.

4.2 Zánik služebností dohodou

Nejtypičtějším způsobem zániku služebnosti je zánik dohodou smluvních stran. Tento druh zániku je upraven v ust. §1300 odst. 1. a 2. O.z. Odstavec 1 je speciálním ustanovením k §1981, která dává smluvním stranám závazku možnost domluvit si jeho zánik bez toho, aby musel vzniknout závazek nový. Oprávněný a povinný se mohou také dohodnout na zániku služebnosti, která vznikla díky jiným právním skutečnostem, než je smlouva nebo jednostranné právní jednání, vyjma služebností zřízené zákonem. V případě, že je služebná věc nemovitost, smlouva o zániku služebnosti musí být v písemné podobě (§560 O.z.). Pokud je služebná věc zapsána ve veřejném seznamu, je pro zánik služebnosti nutný vklad dohody do

¹²⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1330/2011

¹²⁶ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1033

¹²⁷ Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), str. 834

příslušného veřejného seznamu. Takový vklad má konstitutivní charakter, protože zakládá zánik služebnosti.¹²⁸

Obdobným způsobem se bude postupovat v situaci, kdy věcné břemeno zaniká na základě privativní novace, tedy na základě písemné dohody smluvních stran o náhradě dosavadního závazku závazkem novým. Původní závazek zaniká a místo, něj vzniká závazek nový.¹²⁹ U dohody o zániku věcného břemene na základě privativní novace je nutný vklad takové dohody do katastru nemovitostí.

4.2.1 Trvání služebnosti

Služebnosti jsou právním institutem, pro který je typickým znakem dlouhodobé trvání. V zásadě jsou služebnosti zřizovány na dobu neurčitou. Nicméně zákon dává možnost účastníkům v rámci autonomie jejich vůle dohodnout si služebnost na dobu určitou. Analogicky lze s tímto názorem srovnat nález Ústavního soudu: „Skutečnost, že občanský zákoník výslovně způsob zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo věcné břemeno zřízeno neupravuje, neznamená, že tímto způsobem v praxi nemůže věcné břemeno zaniknout (za předpokladu, že uvedená skutečnost bude vložena do příslušného katastru nemovitostí).“¹³⁰

Odstavec 2 citovaného ustanovení dává možnost smluvním stranám sjednat, že pokud dosáhne třetí osoba určitého věku, služebnost zanikne. Z dikce tohoto odstavce vyplývá, že toto ustanovení cílí na osobní služebnosti, které jsou zřízené ve prospěch fyzických osob. Jedná se o zvláštní rozvazovací podmínku,¹³¹ Pokud je služebnost s rozvazovací podmínkou zapsána ve veřejném seznamu, je nutné, aby byla tato skutečnost evidována ve veřejném seznamu. Takový zápis má deklaratorní účinky, jelikož k zániku služebnosti došlo v době, kdy určitá osoba dovršila stanovený věk.

V případě, že nastane situace, kdy určitá osoba stanovený věk nedovrší a zemře dříve, platí vyvrátitelná právní domněnka, že smrt člověka, od jehož věku se odvíjela existence služebnosti, nebo rozhodnutí soudu, kterým byl člověk prohlášen

¹²⁸ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1038

¹²⁹ Epravo – privativní novace

¹³⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. NS 20Cdo 126598 (PR 9/2001)

¹³¹ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1039

za mrtvého, nemá vliv na trvání služebnosti. Samozřejmě se lze při zřizování služebnosti dohodnout odlišně.

Starší právní úprava neobsahovala výslovně možnost zřídit věcné břemeno na dobu určitou, ať už určenou stanoveným věkem určité osoby nebo počtem let trvání služebnosti. Doba trvání však šlo stanovit jako dobu určitou, tedy tak, že doba byla vymezena určitým datem nebo počtem let. Takové stanovení trvání věcného břemene muselo být v dohodě smluvních stran dostatečně určité.¹³²

4.3 Spojení panující a služebné věci

Za účinnosti Občanského zákoníku z roku 1964 bylo sporné, nakolik se zásada *nemini sua res servit* uplatňovala v regulaci věcných břemen. Ze zákonné definice věcných břemen vyplývalo, že omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného. Oprávněnou osobou tak zákonitě musel být subjekt odlišný od vlastníka nemovité věci. Z takového důvodu by měla služebnost zaniknout ve chvíli, kdy dojde ke splynutí oprávnění a povinnosti v jednu osobu. V praxi byl však zastáván názor, že v případě splynutí osob k zániku věcného břemene nedochází.

Podle právní teorie lze zřídit věcné břemeno pouze ve prospěch cizí věci. Tento princip je vyjádřen v ust. §1257 odst. 1 O.z., avšak hned další odstavec tento princip porušuje: „*Vlastník může zatížit svůj pozemek ve prospěch jiného svého pozemku.*“ Důvodová zpráva uvádí „*Konstrukce tzv. vlastníkovy služebnosti má značný praktický význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky, než některé z nich přejdou do cizích rukou. Odpadnou tak obtíže jednání mezi stranami sledující následnou úpravu těchto poměrů poté, co se zřízení již uskutečnilo. Tato úprava se může týkat cest, vodovodů, kanalizace, zákazu zastavění nebo podniků souseda obtěžujících apod.*“

Přestože je možné zřídit věcné břemeno i k věcem movitým, odstavec 2 zmíněného ustanovení dává možnost zřídit věcné břemeno k vlastní věci pouze mezi pozemky, jelikož citované ustanovení se o ostatních věcech nezmiňuje. Při snaze o co největší volnost právních vztahů je takové ustanovení nepochopitelné a

¹³² KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. 282

nemá žádné rozumné odůvodnění, obzvláště, když podle důvodové zprávy v části týkající se §1257-1259 autoři doslova uvedli, že „*Záměrně se tedy setrvává na původní myšlence předválečné osnovy občanského zákoníku, že pojem služebnosti má být stanoven „co nejširše, aby mohl krýtí jich rozmanitý obsah.“*

Problémem v takovém případě je to, že v historii soukromého práva zde existovalo rozdílné vlastnictví k pozemku a k budově, která na pozemku stojí.

Při dodržení gramatického výkladu by tedy došlo k situaci, kdy vlastník pozemku, jehož součástí je budova, může budovu zatížit věcným břemenem ve prospěch svého jiného pozemku, jelikož je součástí vlastníka pozemku, ale vlastník budovy, která není součástí pozemku, jí věcným břemenem ve prospěch jiného pozemku zatížit nemůže, jelikož není součástí pozemku, ale samostatnou věcí.¹³³

Pokud tedy dojde ke splynutí vlastnictví panující a služebné věci, mohou nastat dvě různé možnosti, což je podle autora racionální řešení dané situace. Nelze očekávat, že stejný vlastník služebné věci i vlastník panující věci zůstane vlastníkem obou věcí navždy. Lze předpokládat, že některá z věcí bude prodána třetí osobě a v takové situaci by mohla služebnost posloužit k řešení vztahů mezi oběma věcmi. Zachování služebnosti může zjednodušit právní vztahy do budoucna. Proto je vhodné, aby služebnost zůstala zachována a spojením vlastnictví věci nezankla:

1. Pokud dojde ke splynutí vlastnictví panující a služebné věci, a tato skutečnost nebude zapsána do veřejného seznamu, služebnost trvá nadále. V případě, že se vlastnictví panující a služebné věci opět rozdělí, služebnost bude obnovena.
2. Jestliže však osoba, která bude povinná a zároveň oprávněná ze služebnosti, podá návrh na výmaz z veřejného seznamu, služebnost z tohoto důvodu zanikne. V případě věcí, které nejsou zapsány ve veřejném seznamu, služebnost zanikne na základě jednostranného právního jednání povinné a zároveň oprávněné osoby.¹³⁴

¹³³ Věcné břemeno k věci vlastní, 2015

¹³⁴ Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), str. 1041

Z uvedeného ustanovení neplyne, že by měl nastat stejný důsledek v situaci, kdy se oprávněný z osobní služebnosti stane vlastníkem služebného pozemku. Pokud nabude oprávněný ze služebnosti služebnou věc do vlastnictví, osobní služebnost tím automaticky zaniká. Podle katastrálního zákona je nutné podat návrh na vklad výmazu služebnosti z katastru nemovitostí. Z uvedeného ustanovení lze dovodit, že platí nejen pro osoby fyzické, ale také pro osoby právnické.

4.4 Zánik osobní služebnosti

Tento způsob zániku je výhradně spojován pouze s osobními služebnostmi. Osobní služebnost je možné omezit ve smlouvě časovým úsekem. Pokud tak smluvní strany neučiní, nastupuje subsidiární pravidlo, které stanovuje, že osobní služebnost zaniká nejpozději smrtí oprávněného, případně zánikem oprávněné právnické osoby. Osobní služebnost je totiž nepřevoditelná na třetí osobu ani na právní nástupce oprávněné osoby.

Komplikace nastávají, když není zcela zřejmé, jaká služebnost byla zřízena. Ve veřejných seznamech může být služebnost evidována bez další identifikace. V takovém případě se o druhu služebnosti rozhoduje pomocí právních skutečností způsobujících vznik tohoto práva. V případě, že ani po zkoumání právních skutečností nebude jasné, o jaký druh služebnosti se jedná, lze také použít žalobu na určení podle §80 OSŘ.¹³⁵

4.4.1 Smrt fyzické osoby

Smrt nebo zánik osoby povinné nemá stejný důsledek, jako zánik osoby oprávněné. Nemůže tedy způsobit zánik služebností s ohledem na jejich věcněprávní povahu.

Povinný subjekt je zatížen pouze nepřímo, kvůli omezení jeho vlastnického práva ke služebné věci. Služebnost tedy přejde na právního nástupce. U služebností, které nejsou zapsány ve veřejném seznamu, přejímá právní nástupce závady služebné věci pouze v případě, kdy tyto závady měl a mohl zjistit z okolností, pokud to tak stanoví zákon či pokud tak bylo ujednáno.¹³⁶

¹³⁵ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1042

¹³⁶ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1042

Osobní služebnost zaniká v okamžiku smrti oprávněné osoby, ale také důkazem smrti a prohlášením za mrtvého. Zánik osobní služebnosti smrtí je obvyklým případem, nicméně podle O.z. není vyloučeno, aby služebnost opravňovala také dědice oprávněné osoby. „*Pokud bude služebnost upravena takovým způsobem, že je rozšířena na dědice, platí zákonná domněnka, že oprávněnými osobami jsou pouze zákonní dědicové první třídy.*“¹³⁷ První třída dědiců je definována v ust. §1635. Jsou v ní zařazeny děti zůstavitele a jeho manžel. Každý z nich dědí stejným dílem. Smluvní strany se samozřejmě mohou dohodnout na tom, že oprávnění ze služebnosti bude rozšířeno i na jiné než zákonné dědice. Tato okolnost však musí být ve smlouvě uvedena zcela určitě a jednoznačně, především dědicové musí být jednoznačně identifikováni.

Zajímavá situace nastává při výmazu práva osobní služebnosti z katastru nemovitostí. Pokud je právo omezeno na dobu života fyzické osoby, provede se výmaz na základě prohlášení o zániku práva s náležitostmi podle §66 odst.3 písm. a) až d), ke kterému je nutné doložit úmrtní list, pravomocné rozhodnutí o skončení řízení o pozůstalosti či rozhodnutí příslušného orgánu dokládajícího, že oprávněná osoba již nežije. Nicméně na základě těchto listin by výmaz v katastru nebyl proveden, pokud by chybělo pravomocné rozhodnutí o skončení řízení pozůstalosti. Důvodem takové povinnosti je možnost osobní služebnost do dědické pozůstalosti.

138

4.4.2 Zánik právnické osoby

Osobní služebnost zřízená ve prospěch právnické osoby zaniká v okamžiku jejího zániku. Zákon však v takové situaci nerozlišuje, zda zaniká právnická osoba bez právního nástupce, či naopak. Analogicky tedy lze dojít k závěru, že taková služebnost zaniká v okamžiku zániku právnické osoby bez ohledu na to, zda právnická osoba právního nástupce má, či nikoliv. Osobní služebnost, která je zřízena ve prospěch právnické osoby, zapsané ve veřejném seznamu, zaniká v okamžiku, kdy rozhodnutí příslušného státního orgánu o výmazu z veřejného seznamu nabyde právní moci.

¹³⁷ KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře, str. 284

¹³⁸ Ustanovení §70 zák. 357/2013 Sb.

Pokud zaniká právnická osoba, která nepodléhá zápisu do veřejného rejstříku a zaniká bez právního nástupce, zaniká skončením likvidace. Zaniká-li právnická osoba v důsledku právního nástupnictví, pak zaniká ve chvíli, kdy je přeměna, díky které má právnická osoba zaniknout, zapsána do příslušného veřejného rejstříku. U právnické osoby, která se do veřejného seznamu nezapisuje, pak nastávají účinky přeměny v okamžiku, kdy je o přeměně účinně rozhodnuto.¹³⁹

4.4.3 Zánik služebnosti při převodu nebo přechodu závodu

Zákon ve druhém odstavci citovaného ustanovení podporuje trvání služebnosti, která slouží závodu pro případ, že dojde k přechodu či převodu závodu, nebo převodu či přechodu jeho samostatné části, která bude provozována jako samostatný závod. Skutečnost, že osobní služebnosti za účinnosti předchozí úpravy zanikaly při zániku právnické osoby i v případě právního nástupnictví, vedla k celé řadě problémů, zejména pokud se jednalo o služebnosti inženýrských sítí. Infrastrukturní sítě byly podle příslušných zákonů zřizovány a provozovány v režimu věcných břemen *in personam*, u kterých se podle staré úpravy uplatňoval princip nepřenositelnosti oprávnění.

Osobní věcná břemena tedy zanikala v případě, kdy došlo ke změně provozovatele.¹⁴⁰ „Důsledky nemožnosti převést osobní služebnost na právní nástupce často zavdávaly k obcházení zákona vytvářením tzv. holdingových panujících nemovitostí.“¹⁴¹

Obchodní závod je definován jako: „*organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování činnosti.*“¹⁴² Pobočku, tedy část závodu O.z. definuje jako „část závodu, která vykazuje hospodářskou a funkční samostatnost a o které podnikatel rozhodl, že bude pobočkou.“¹⁴³ Pokud bude pobočka zapsána do obchodního rejstříku, bude se jednat o odštěpný závod.

139 LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, str. 1044

140 ŠTRAUS Jaroslav, věcná břemena a veřejnoprávní omezení Praha Právní rozhledy 6/2006, str. 220

141 LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. str. 1044

142 Ustanovení §506 zák. č. 89/2012 Sb.

143 Ustanovení §503 zák. č. 89/2012 Sb.

Vedoucí závodu je ode dne zápisu do obchodního rejstříku oprávněn zastupovat podnikatele ve všech záležitostech, které se týkají odštěpného závodu.

Bude-li tedy služebnost sloužit provozu závodu, nezanikne při přechodu či převodu závodu. Oprávněnou osobou, která závod nebo jeho část může převést, může být jak fyzická, tak právnická osoba. Vždy bude však nutné posoudit, zda osobní služebnost slouží závodu nebo jeho části, která má být v důsledku převodu či přechodu provozována jako samostatný závod. Osobní služebnost nezanikne ani v důsledku přeměny právnických osob, tedy v důsledku rozdělení nebo fúze.¹⁴⁴

4.5 Způsoby zániku věcných břemen, které nejsou uvedeny v zák. č. 89/2012 Sb.

Existují také způsoby zániku věcných břemen, které nejsou uvedeny v O.z. Jedním z nich je způsob zániku podle insolvenčního zákona, konkrétně na základě ustanovení §285, jako právní důsledek zpeněžení majetkové podstaty. Zpeněžením majetkové podstaty se ruší pouze taková věcná břemena, která jsou v insolvenčním řízení neúčinná. Jsou to taková věcná břemena, která zpeněžený majetek zatěžovala a vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení. Prohlášením konkursu se taková břemena stávají neúčinnými a posléze zaniknou. Díky tomu nedochází ke snížení hodnoty majetkové podstaty. V zájmu právní jistoty rozhoduje o zániku věcného břemene insolvenční soud formou usnesení. Posuzování „nápadně nevýhodných podmínek“ se v praxi často stává zdlouhavým a náročným procesem.¹⁴⁵

Věcná břemena mohou též zaniknout v souladu s ustanovením §336a Občanského řádu soudního (dále jen OSŘ). Ustanovení dává soudu možnost rozhodnout o zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu, pokud je věcné břemeno či výměnek nepřiměřený výhodě oprávněného, a toto právo výrazně omezuje možnost prodat zatíženou nemovitost. Tyto podmínky musí být splněny kumulativně. V případě nesplnění jedné z těchto podmínek nelze rozhodnout o zániku věcného břemene. Tato kumulativní podmínka se může v praxi jevit jako přítěžující pro věřitele, kteří mají pochopitelně zájem na tom, aby byla určená cena

144 LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5. 1045str

145 HÁSOVÁ, Jiřina. Insolvenční zákon: komentář. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckova edice komentované zákony, str. 859-866

nemovitosti co nejvyšší. Nicméně zásah do vlastnických práv a do vlastnických vztahů, které vznikly na základě právního jednání vlastníka, je natolik závažný, že by takový zásah měl být zákonem dovolen pouze v případech, kdy je takové jednání nezbytné. Takový názor ostatně vyslovil i Krajský soud v Hradci Královém (sp.zn. 24 Co 95/2016).

Pokud se jedná o takové věcné břemeno, jehož vznik není podmíněn vkladem do katastru nemovitostí, musí oprávněný takové břemeno doložit písemnou smlouvou.

4.6 Zánik reálných břemen

Jak již bylo v předchozí kapitole zmíněno, ustanovení o zániku služebností platí obdobně i pro zánik reálných břemen. Nicméně reálná břemena jsou specifickým institutem, pro který budou zákonitě platit některé odlišnosti.¹⁴⁶

U reálných břemen lze tedy použít ustanovení o zániku závazků, pokud to neodporuje povaze reálných břemen a nemají-li dle ust. §1299-§1302 O.z. zvláštní povahu. Reálné břemeno může typicky zaniknout splněním povinnosti, zejména v případě, kdy se bude jednat o jednorázové plnění. Reálné břemeno může rovněž zaniknout nemožností plnění ve smyslu §2006 a násl.. Tato ustanovení se však nepoužijí v případě, pokud je nemožnost plnění způsobena trvalými změnami na zatížené věci. V takovém případě je třeba použít speciální ustanovení §1299 či ustanovení §1307 O.z.

Započtením podle ust. §1982 O.z. může zaniknout reálné břemeno znějící na jednorázové plnění, a to i takové břemeno, které zní na plnění ve splátkách. U reálných břemen, které znějí na opakované plnění mohou započtením zaniknout nároky na jednotlivé dávky. Zánik reálného břemene ze zákona je potřeba zapsat do veřejného seznamu. Vlastník se může v případě sporu domáhat uvedení veřejného seznamu do souladu se skutečným stavem.¹⁴⁷

146 Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), str. 875

147 LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. str. 1062

4.6.1 Výkup reálného břemene

Pokud je reálné břemeno zřízené bez časového omezení, musí být zřízeno jako vykupitelné. Pokud povinný zaplatí částku, která byla uvedena ve smlouvě, dojde k zániku reálného práva po materiální stránce. Reálné břemeno zcela zanikne teprve výmazem z veřejného seznamu s konstitutivními účinky. Právo na výkup břemene je neprohlášené.

4.6.2 Zánik reálného břemene uplynutím doby

Pokud byla v katastru nemovitostí poznamenána dočasnost reálného břemene nebo pokud byla do smlouvy o vzniku reálného břemene vloženo ustanovení o doložení času, reálné břemeno po uplynutí doby zaniká. Reálné břemeno též zaniká písemnou dohodou smluvních stran o zániku. Fakticky reálné břemeno zaniká výmazem z veřejného seznamu.

4.6.3 Zánik reálného břemene smrtí oprávněného či zánikem oprávněné osoby

Stejně jako osobní služebnosti, tak i reálná břemena *in personam* zanikají smrtí oprávněného, pokud nebyla rozšířena na dědice. Zánikem právnické osoby zaniká i reálné břemeno. Pokud slouží reálné břemeno závodu, přechází na nového vlastníka závodu.

4.6.4 Trvalá změna zatížené věci

Charakteristika zániku reálných břemen způsobeného trvalou změnou věci je v mnoha ohledech stejná, jako u zániku služebností ze stejného důvodu. Reálné břemeno zaniká především zánikem zatížené věci, ale i zánikem panujícího pozemku v případě reálného břemene *in rem*.

Pokud bylo reálné břemeno zřízeno za účelem zajištění závazku, pak zánikem zatížené věci zaniká pouze zajištění, nikoliv závazek samotný. Stejně jako služebnosti zanikají reálná břemena v situaci, kdy změny na zatížené věci znemožňují plnění.¹⁴⁸

¹⁴⁸ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. str. 1062

4.6.5 Hrubý nepoměr mezi zatížením zatížené věci a výhodou oprávněného

Stejně jako služebnosti mohou být reálná břemena omezena nebo zrušena, nastane-li taková změna, která je trvalá a způsobuje hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou oprávněné osoby nebo panujícího pozemku.

Vlastník služebné věci se může domáhat omezení nebo zrušení reálného břemene za přiměřenou náhradu. „*U reálných břemen přichází v úvahu zejména změna osobních poměrů účastníků (oprávněný, jemuž bylo zřízeno reálné břemeno k zajištění jeho výživy, vyhraje loterii a zbohatne) nebo změna veřejnoprávních předpisů (elektrárna stojící na zatíženém pozemku je postižena zpřísněním emisních norem tak, že náklady na úpravu technologií podstatně převyšují prospěch oprávněného, kterému reálné břemeno zajišťuje odběr elektřiny) apod.*“¹⁴⁹

4.6.6 Zánik reálného břemene splnutím

Stane-li se vlastník věci zatížené rovněž vlastníkem panující věci, reálné břemeno *in rem* nezaniká. Vlastník pochopitelně nebude povinen poskytovat sám sobě plnění, nicméně povinnost plnění nezaniká. Nezaniká ani povinnost předchozího vlastníka splnit dávky, které se staly splatnými před pozbytím vlastnictví. Pokud se vlastnictví panující a služebné věci rozejde, obnoví se povinnost plnit z reálného břemene. Vlastník, u kterého došlo ke splnutí vlastnictví oprávněného a služebného pozemku může vyvolat zánik reálného břemene tím, že podá návrh na výmaz reálného břemene z veřejného seznamu.¹⁵⁰

4.7 Porovnání zániku věcných břemen se starší právní úpravou

Jak je patrné z předchozích kapitol, rozdílů ve způsobu zániku věcných břemen je mezi starší a novou úpravou poskromnu i přesto, že nová úprava je bezpochyby širší a propracovanější. Zákonodárcům se podařilo odklonit od socialistického pojetí Občanského práva v občanském zákoníku z roku 1964. Dále se zákonodárci uchýlili k návratu rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Zánik věcných břemen byl upraven v ust. §151p Obč.zák. Věcná břemena zanikala rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona, tedy nastoupením

¹⁴⁹ Tamtéž

¹⁵⁰ LAVICKÝ, Petr. Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. str. 1062

trvalých změn, zánikem věcného břemene smrtí nebo zánikem oprávněného, dražbou nebo prohlášením konkursu.

Způsoby zániku věcných břemen zůstaly prakticky totožné, rozdíl u zániku věcných břemen nastoupením trvalých změn je pouze v názvu, kdy podle O.z. břemeno zaniká „v důsledku trvalé změny“. Zásadní rozdíl vidím v možnosti postoupit osobní služebnost na dědice, jelikož podle starší úpravy věcné břemeno zanikalo smrtí oprávněného bez možnosti dědění. Způsob zániku věcného břemene rozhodnutím oprávněného státního orgánu zůstal stejný. Soud mohl zrušit věcné břemeno v případě, kdy došlo k hrubému nepoměru trvalého rázu. V platné úpravě se zákonodárcům dostatečně nepodařilo vysvětlit pojem „hrubý nepoměr“. Tento problém však vyřešila judikatura, která je použitelná i ve světle platné úpravy.

Další podstatnou změnou je dle mého názoru pojetí zániku věcného břemene splynutím panující a služebné věci. V takovém případě došlo podle staré úpravy k okamžitému zániku věcného břemene. Nynější úprava však podmiňuje zánik takového břemene jednostranným prohlášením vlastníka a vkladem do katastru nemovitostí. Novější způsob považuji za hospodářsky a ekonomicky výhodnější, jelikož nastalé splynutí věci v jednoho vlastníka může být krátkodobé a vlastník může mít již při splynutí těchto věcí na mysli postoupení vlastnictví jiné osobě.

Nejčastějším způsobem zániku věcných břemen je stále zánik na základě smlouvy (dohody). Tento způsob, stejně jako zánik na základě rozvazovací podmínky a zánik břemene uplynutím doby, zůstal nezměněn.

4.8 Zánik služebností v italském Codice civile

Závěrečná část této kapitoly je věnována charakteristice institutu služebností v Codice Civile (dále jen Cc.) se zaměřením na služebnosti, které v českém právním řádu nenalezneme. Další část je věnována zánikům služebností podle Cc.

4.8.1 Italský Codice civile

Italská úprava občanského práva, Codice civile, upravuje pozemkové služebnosti. Výčet služebností v Cc. není taxativní, vymezuje pouze obecný rámec služebností. Codice civile zahrnuje typické služebnosti, které mají svůj původ z římských dob, např. právo cesty, právo vést vodovod atp. Dalším druhem jsou tzv. vzájemné služebnosti. Předmětem této služebnosti je omezení rozměrů a vzhledu staveb, které stojí na pozemcích v určité oblasti. Účelem této služebnosti je estetická kvalita budov v oblasti. Služebnosti vznikají dohodou, závětí nebo na základě zákona. Vznik služebnosti na základě zákona je však odlišný od české právní úpravy. Vlastník pozemku má v takovém případě právo na zřízení věcného břemene i bez souhlasu vlastníka zatíženého pozemku. Služebnost bude zřízena na základě soudního rozhodnutí nebo rozhodnutím správního orgánu. Pro náš právní řád je toto neznámá a zvláštní služebnost hospodářského určení. Vzniká v situaci, kdy je vlastníkem služebného a panujícího pozemku jedna osoba, vlastník nastolí stav věci na jednom pozemku takovým způsobem, aby z takového stavu vyplynula výhoda pro druhý pozemek. Pokud dojde později ke změně vlastnického práva k jednomu z těchto pozemků, vzniká tím služebnost bez nutnosti soudního rozhodnutí nebo projevu vůle.

Způsoby zániku služebností v Cc. jsou upraveny v čl. 1072-1078 Cc. Čl. 1072 definuje způsob zániku splynutím vlastnického práva služebného a panujícího pozemku v jednu osobu. Služebnost zaniká v okamžiku splynutí, což je rozdílný následek než v O.z. Nicméně další způsoby zániku jsou prakticky totožné. Služebnost zaniká ve chvíli, kdy dojde k trvalé změně služebné věci, v případě, že služebnost není využívána po dobu dvaceti let, služebnost zaniká promlčením. Právo služebnosti zaniká úplně a není pouze oslabeno. Dále zanikají břemena splněním rozvazovací podmínky, jednostranným prohlášením o zřeknutí se služebnosti a vykoupením.

5. Promlčení věcných břemen

V souvislosti se změnou poměrů zakládající hrubý nepoměr mezi výhodou panujícího pozemku a zatížením služebné věci je potřeba také zmínit promlčení služebnosti. Promlčení je právním institutem, který má vnést do společenskoprávních vztahů stabilitu. To je vedeno obecnou zásadou *vigilantibus iura* -právo náleží bdělým. Ten, komu přísluší určité právo, ale je po dlouhou dobu nečinný a své právo neuplatní, nemůže takové právo po uplynutí stanovené doby vymáhat s pomocí státu. Pokud by institut promlčení neexistoval, bylo by například možné vymáhat před soudem práva, které pocházejí ještě ze středověku spolu s úroky. Právo promlčení není specifickým ustanovením pro české soukromé právo. Je součástí právních řádů bez ohledu na teritoriální zařazení.¹⁵¹

„Promlčení umožňuje přiměřenou volnost účastníkům právního vztahu. Dlužník, často z nejrůznějších pohnutek, totiž může mít zájem i na plnění povinnosti odpovídající promlčenému právu, a není pak účelné upřít takovému plnění soluční charakter.“¹⁵² Riziko promlčení je určitou motivací oprávněné osoby k uplatnění svých nároků.

V České republice byly v právních úpravách uplatněny pouze dvě koncepce důsledku promlčení. První koncepce byla uplatněna v OZO. U první koncepce nebyla práva promlčením oslabena, nýbrž zanikala úplně, což vyplývá z §1451 OZO „*Promlčení jest ztráta práva, jež nebylo vykonáno po čas určený zákonem.*“ K zániku práva promlčením se přihlíželo pouze k námitce povinného, nikoliv z úřední povinnosti (§1501 OZO: „*k promlčení bez námítky stran nebudiž z moci úřadu přihlíženo.*“). Pokud tedy námitka uplatněna nebyla, promlčené právo nadále existovalo, při jejím uplatnění byl však zánik práva vzat v úvahu. Od roku 1951 je zde uplatňována koncepce opačná. Podle této koncepce promlčené právo nezaniká, nýbrž je pouze oslabeno.¹⁵³

Promlčením tedy zaniká povinnost dlužníka plnit, ale zároveň nemá dlužník nárok na vrácení plnění v případě, že plnil po uplynutí promlčecí doby. Nicméně

151 Promlčení a prekluze v soukromém právu, 1. vydání, 2015, s.7-8

152 Tamtéž

153 BAUDYŠ, Petr. Katastr a nemovitosti. Praha: C.H. Beck, 2003. Beckovy příručky pro právní praxi, str. 96b

povinnost zaniká až poté, co dlužník vznesl námitku promlčení před soudem. Ustanovení §614 O.z. uvádí práva, která jsou nepromlčitelná. Patří sem vlastnické právo, právo domáhat se rozdělení společné věci, ale také právo na zřízení nezbytné cesty a právo na vykoupení z reálného břemene.

Právo nezbytné cesty ve staré právní úpravě chybělo, až do novely Obč.zák. č.367/2000 Sb., Do té doby byl vlastník nemovitosti odkázán na dohodu s vlastníky okolních pozemků. Právo na zřízení nezbytné cesty nezaniká, dokud existuje potřeba takovou cestu zřídit.¹⁵⁴

V případě nepromlčitelnosti vykoupení z reálného břemene dává zákonodárce vlastníku věci určitou kompenzaci, jelikož jeho absolutní a úplné vlastnické právo je omezeno zřízeným reálným břemenem. Vlastník má právo na výkup po celou dobu existence reálného břemene.¹⁵⁵

5.1.1 Promlčení služebností

O.z. nijak nereguluje pozici promlčené služebnosti a její podobu naturální obligace. Co se týče věci zapsaných do veřejného seznamu, je významné především ust. §618, ze kterého vyplývá, že pokud dojde k promlčení služebnosti, vymaže se služebnost z veřejného seznamu na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem (typicky vlastník služebné věci nebo oprávněného věcného práva s pozdějším pořadím). Je také potřeba připomenout situaci, kdy zavázaná osoba z věcného břemene brání výkonu služebnosti. Zde platí zásada *vigilantibus iura*, tudíž se věcné břemeno promlčí po třech letech, pokud oprávněná osoba neuplatní svá práva a nebude se bránit způsoby předvídanými O.z. (ochrana soudní podle §12 a svépomoc podle §14 O.z.).¹⁵⁶ Služebnosti, které vznikly ze zákona, se nepromlčují, i kdyby právo ze služebnosti nebylo vykonáváno po stanovenou promlčecí dobu.

5.1.2 Promlčení reálných břemen

Reálná břemena se, jako veškerá práva zapsaná ve veřejném seznamu, promlčují v desetileté lhůtě počítané od doby, kdy mohla být vykonána poprvé.¹⁵⁷ U jednorázového břemene půjde o splatnost plnění, k němuž reálné břemeno

¹⁵⁴ Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s.

¹⁵⁵ Tamtéž

¹⁵⁶ Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). str. 847

¹⁵⁷ Ustanovení §631 zák. č.89/2012 Sb.

zavazuje povinného. Desetiletá lhůta běží od posledního plnění, pokud povinný s plněním vůbec nezačal, lhůta začíná běžet od splatnosti první dávky. Pokud jde o právo na nepravidelné plnění, je nutné, aby nárok na plnění vznikl alespoň třikrát během deseti let a oprávněný se plnění nijak nedomáhal. Podle ust. §633 odst. 2 O.z. se promlčuje jednotlivé plnění z reálného břemene po tříleté promlčecí lhůtě stejně, jelikož právo na jednotlivé dávky se promlčuje stejným způsobem, jako pohledávka. Pokud osoba zavázaná z věcného břemene brání výkonu práva, břemeno se promlčí, pokud oprávněná osoba neuplatní svá práva.¹⁵⁸ Z §633 O.z. přímo vyplývá, že zavázaná osoba musí „aktivně bránit“ takovému výkonu práva a že pouhá pasivita v neplnění závazku nebude postačovat.

Promlčením věcné břemeno nezaniká. Právo na břemeno je pouze oslabeno, pokud by tedy povinný u soudu vznesl námitku promlčení, ztrácí tím oprávněný možnost domoci se svého práva soudní cestou. Po promlčení se reálné břemeno vymaže z veřejného seznamu na návrh toho, kdo na tom má právní zájem.

¹⁵⁸ Ustanovení §633 zák. č.89/2012 Sb.

6. Závěr

Cílem této práce bylo analyzovat právní institut věcných břemen, komplexně představit způsoby zániku věcných břemen a vymezit rozdíly mezi jednotlivými způsoby zániku věcných břemen. Dále poukázat na změny v oblasti věcných břemen, které přinesla nová úprava z roku 2012. Po úvodu následuje kapitola věnovaná historii věcných břemen, ze které je patrné, že tento soukromoprávní institut má svou nenahraditelnou roli takřka po celou dobu lidské historie. To dokazuje i marnost snahy zákonodárců při vytváření občanského zákoníku z roku 1964, kteří uvedli svou myšlenku, že takový soukromoprávní institut je pro socialistickou společnost zbytečný a brzy zanikne. Tento záměr se nepodařilo uskutečnit.

Třetí kapitola obsahuje podrobný popis způsobů vzniku věcných břemen, jakož i charakteristiku subjektů, analýzu jednotlivých způsobů vzniku věcných břemen a rozbor jednotlivých druhů věcných břemen. Kapitola je rozdělena, v souladu s rozdělením v O.z., na služebnosti a reálná břemena. Tímto krokem se zákonodárci navrátili k původnímu rozdělení věcných břemen, což má historický, teoretický ale hlavně praktický důvod. O.z. upravuje devět služebností pozemkových a dva druhy služebností osobních. Díky autonomii smluv si mohou účastníci dohodnout věcné břemeno, které bude přesně vyhovovat jejich specifickým požadavkům, nicméně dle mého názoru mají uvedené příklady věcných břemen své opodstatnění. Díky uvedeným druhům je pochopení institutu věcných břemen jednodušší než z definice věcných břemen.

Čtvrtá kapitola je stěžejní částí této práce. V kapitole jsou obsaženy i způsoby zániku, které nejsou zahrnuty v O.z., zánik věcného břemene dražbou, který je ustanoven v OSŘ, a zánik věcných břemen na základě usnesení insolvenčního soudu, upraven v InsZ. V kapitole je zahrnuta komparace mezi starší a novou úpravou občanského práva. Nová úprava občanského práva zavádí určité změny v oblasti věcných břemen, které, jsou dle názoru autora změnami k lepšímu. Nicméně podstata věcných břemen jako věcných práv k věci cizí zůstala zachována. Pozitivní změnou je možnost dědění osobní služebnosti a také změny, které se týkají splynutí služebné a panující věci.

Problematickým faktem, je snad až přílišný formalismus při zápisu práva do katastru nemovitostí, nicméně taková právní jednání jsou natolik závažná, že je nezbytná jejich zvýšená právní ochrana.

Čtvrtá kapitola obsahuje také stručný náhled do italského občanského zákoníku. V této kapitole jsou stručně popsány rozdíly mezi českou a italskou úpravou věcných břemen a popis způsobů zániku věcných břemen v italském právu.

Předposlední kapitola je věnována institutu promlčení věcných břemen. Promlčením věcná břemena přímo nezanikají. Právo je pouze oslabeno a vázáno na námitku promlčení, kterou může povinný uplatnit před soudem. Z tohoto důvodu by nelze zařadit institut promlčení do kapitoly věnované zániku věcných břemen.

Věcná břemena jsou mimořádně rozsáhlým právním institutem. Jejich význam neupadá ani v moderní době, spíš naopak. Princip věcných břemen je nadčasový, lze předpokládat, že vývojem společnosti a moderních technologií vzniknou nové druhy věcných břemen.

Resumé

Easements are part of rights *in rem* to another's property together with right of construction, lien and security right. They were divided into two groups by amendments to Civil code: servitudes and real burdens. Servitudes are rights *in rem* to another's property, which consist of inaction of obliged entity, who must endure limitations to its ownership rights towards beneficent. Real burdens consist of compulsory conduct of obliged entity in benefit of beneficent. Characteristic for real burdens are their redemption ability and temporality.

The purpose of this study is to characterize easements, introduce ways of their termination in complex and to describe differences between old and new amendments of Civil code. After introduction comes a chapter describing historical evolution of easements. This chapter describes development of this institute since Roman law up to Civil code from 1964. Third chapter is dedicated to definition of term „Easement“. This chapter is divided into definition of servitudes and definition of real burdens. Fourth chapter is the main part of this study. It is dedicated to ways of termination of easements and changes to these terminations after amendments to Civil code went into force. This chapter include comparison of old and new legislation of Civil code and a brief description of servitudes in Italian Codice civile. Topic of penultimate chapter is limitation of easements. Easements do not cease to exist because of limitation and therefore, it would not be right to include limitation in chapter about termination of easements. Last chapter is a brief conclusion, which is a summary of found results in previous chapters.

Zdroje

Knižní literatura

- SPÁČIL, Jiří. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen: (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-926-5.
- BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. Praha: C.H. Beck, 2003. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9824-X.
- NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva. 2.*, aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3.
- ELIÁŠ, Karel. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012. ISBN 978-80-7201-893-2.
- DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 97880-7478-325-8.
- BOBEK, Michal, Pavel MOLEK a Vojtěch ŠIMÍČEK. *Komunistické právo v Československu: kapitoly z dějin bezpráví*. Brno: Masarykova univerzita, Mezinárodní politologický ústav, 2009. ISBN 978-80-210-4844-7.
- KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-461-2.
- KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-717-9031-1.

- SVOBODA, Karel. *Občanský soudní řád: komentář*. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-673-9.
- LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.
- *Občanský zákoník: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-369-2.
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání ...* Praha: Linde, 2001. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univ. J. E. Purkyně, 1988. ISBN 80-210-0064-3.
- KINCL, Jaromír a Valentin URFUS. *Římské právo: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]*. Praha: Panorama, 1990. Učebnice. ISBN 80-703-8134-5.

Judikatura

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR z 28. srpna 1923, Rv I 269/23
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 17.3. 1934, sp. zn. Rv I 669/32
- Rozhodnutí Krajského soudu v Pardubicích z 18. května 1956, sp. zn. 4 Co 479/56
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.12.1985, sp. zn. Cpj 312/85
- Stanovisko Nejvyššího soudu ČSR, sp.zn. ze dne 11.11.1986, sp.zn.NS Cpj 44/86.
- Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 19.5.1994, sp. zn. 33 Ca 86/94
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22.9.1998, sp.zn. 15 Ca 244/98
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.12.2000, sp.zn. NS 20 Cdo 1265/98
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.5.2002, sp.zn. NS 22 Cdo 1843/2000
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.2.2003, sp.zn. NS 22 Cdo 1856/2002

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.8.2004, sp.zn.22 Cdo 555/2004 (C3108)
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.4.2005, sp.zn. 22 Cdo 2941/2004
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, ze dne 23.6.2005, sp.zn. 22 Cdo 2667/2004
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.8.2004, sp.zn.22 Cdo 555/2004
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 6.1.2006, sp.zn. 22 Cdo 2647/2004
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.2.2006, sp.z. Cdo 346/2006
- Rozhodnutí nejvyššího soudu ČR ze dne 29.10.2014, sp.zn. Cdo 22 1304/2007
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.9.2011, sp.zn. 22 Cdo 1330/2011
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.7.2017, sp.zn. 22 Cdo 2231/2017

Články

- KŘEČEK, Stanislav: Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku, Bulletin advokacie 9/2008, s. 19.
- TÉGL, Petr: §509; Inženýrské sítě, Rekodifikační novinky 7/2014, s. 7.

Internetové zdroje

- Epravo - věcné břemeno k věci cizí dat. [7-3-2018]. Dostupné na WWW:<<https://www.epravo.cz/top/clanky/vecne-bremeno-k-veci-vlastni-97755.html>>
- Epravo - privativní novace dat. [7-3-2018]. Dostupné na WWW:<<https://www.epravo.cz/top/clanky/privativni-novace-3570.html>>