

**POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE**

Fakulta bezpečnostně právní

Katedra soukromého práva

Věcná břemena a jejich úprava v občanském zákoníku

Bakalářská práce

Easements and their regulation in the Civil Code

Bachelor thesis

VEDOUCÍ PRÁCE

***JUDr. Josef Vrabec***

AUTOR PRÁCE

***Karolína Bláhová***

PRAHA

2022

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala panu JUDr. Josefu Vrabci, vedoucímu mé bakalářské práce, za jeho ochotu, vstřícný přístup a cenné rady.

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že předložená práce je mým autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne

.....

*Karolína Bláhová*

## **Anotace**

Cílem této práce je popis platné právní úpravy věcných břemen v občanském zákoníku a její zhodnocení. Práce je členěna do šesti kapitol. Není rozdělena na teoretickou a praktickou část. První kapitola je zaměřena na vymezení základních pojmů, které se v práci často vyskytují. Dále jsou věcná břemena charakterizována jako věcná práva k cizí věci a zařazena do systému majetkových práv. Stěžejní část práce je popis platné právní úpravy věcných břemen. Práce se nejprve zabývá služebnostmi a poté reálnými břemeny. Popisuje způsoby jejich vzniku, zániku, vyplývající práva a povinnosti a také jednotlivé služebnosti, které občanský zákoník upravuje. Závěr je věnován zhodnocení legislativní úpravy věcných břemen, poukazuje na některé nedostatky, které se v úpravě vyskytují a nabízí jejich řešení.

## **Klíčová slova**

Absolutní majetková práva \* relativní majetková práva \* věcná břemena \* služebnosti \* osobní služebnosti \* pozemkové služebnosti \* reálná břemena \* občanský zákoník \*

## **Annotation**

The aim of this thesis is to describe the applicable legislation of easements in the Civil code and its evaluation. There are six chapters, each of them describing different topic. It is not divided into theoretical and practical segments. First chapter focuses on the definition of basic terms, the position of the easements in the system of the property rights. The main part of this thesis is an analysis of the applicable legislation. It describes the methods of their creation, termination, the rights and obligations arising from them, and the individual servitudes regulated by the Civil Code.

The conclusion is devoted to evaluation of the applicable legislation of easements and tries to submit a possible solution of some of the frequent problems.

## **Keywords**

Absolute property rights \* Relative property rights \* Easements \* Servitude \* Personal Servitude \* Land servitude \* Real burdens \* Civil code\*

# Obsah

Obsah .....	5
Seznam zkratk .....	7
Úvod.....	9
1 Vymezení základních pojmů .....	11
1.1 Věc v právním smyslu .....	11
1.2 Nemovité věci .....	11
1.3 Pozemek a parcela .....	12
1.4 Služebná a panující věc .....	12
1.5 Povinná a oprávněná osoba ze služebnosti .....	13
1.6 Obsah, rozsah a míra služebnosti .....	13
2 Pojem věcných práv .....	14
2.1 Absolutní a relativní majetková práva.....	14
2.2 Věcná práva.....	15
2.3 Systém věcných práv .....	17
2.4 Vlastnické právo.....	18
2.5 Zápis věcných práv ve veřejném seznamu.....	19
3 Historický vývoj věcných břemen.....	20
3.1 Věcná břemena v římském právu.....	20
3.2 Občanský zákoník z roku 1964 .....	23
3.3 Nový občanský zákoník z roku 2012 .....	24
3.4 Porovnání právní úpravy věcných břemen v OZ a NOZ .....	25
4 Analýza právní úpravy věcných břemen v NOZ.....	27
4.1 Služebnosti .....	27
4.1.1 Nabývání a vznik služebností .....	28
4.1.2 Práva a povinnosti ze služebnosti .....	32
4.1.3 Zánik a promlčení služebností.....	33
4.1.4 Ochrana služebností .....	37
5 Jednotlivé služebnosti upravené v NOZ .....	39
5.1 Služebnost inženýrské sítě.....	40
5.2 Opora cizí stavby .....	41
5.3 Služebnost okapu.....	42
5.4 Právo na svod dešťové vody .....	43
5.5 Právo na vodu.....	44
5.6 Služebnost rozlivu .....	45

5.7	Služebnost stezky, průhonu a cesty .....	47
5.8	Právo pastvy .....	51
5.9	Právo užívací a požívací .....	53
5.10	Služebnost bytu.....	55
6	Reálná břemena .....	56
	Závěr.....	59
	Seznam použité literatury.....	60

## Seznam zkratek

NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ABGB	zákon č. 946/1811 Sb. ř. z. obecný občanský zákoník (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch)
Ústava	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
LZPS	usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky
Katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
Lesní zákon	zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
Vodní zákon	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
Energetický zákon	zákon č. 458/200 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o rybářství	zákon č. 99/2004 Sb., o rybářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon o vodovodech a kanalizacích	zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
Stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

## Úvod

Tématem této práce jsou věcná břemena a jejich úprava v občanském zákoníku. Jejím cílem je popsat a zhodnotit platnou právní úpravu věcných břemen v občanském zákoníku a případně navrhnout, jakými způsoby by bylo možné eliminovat některé nedostatky vyskytující se v platné právní úpravě.

Jedná se o velmi starý institut, který pochází již z doby starověkého Říma. Již v této době byla římská právní úprava na velmi vysoké úrovni a mnoho institutů se s určitými změnami používá dodnes. I platná česká právní úprava je na tomto systému založena a dnes je tento institut využíván poměrně často.

Věcná břemena poskytují oprávněnému určitou výhodu, kterou by jinak mít nemohl, protože by neoprávněně zasahoval do výkonu práva jiné osoby. Stejných oprávnění, která vznikají z věcných břemen, by bylo možné docílit i pomocí závazkového práva. Ovšem hlavní výhodou věcných břemen jako práv věcných je, že povinnost plnit se vztahuje na každého vlastníka zatížené věci. Stane-li se vlastníkem zatížené věci někdo jiný, přejde na něj povinnost plnit z věcného břemene, a nedojde tak k ohrožení práv oprávněného.

Tato práce se postupně věnuje všem aspektům, které se týkají věcných břemen. Na začátku práce jsou vysvětleny nejdůležitější pojmy, které se v textu často vyskytují a jejichž porozumění je důležité pro práci s následujícími částmi práce. V následující kapitole jsou stručně vymezeny druhy majetkových práv a věcná břemena jsou zasazena do systematiky věcných práv. Dále je stručně nastíněn vývoj věcných břemen a popsána jejich úprava ve starověkém římském právu, kde institut věcných břemen vznikl. Dále je v práci popsána právní úprava věcných břemen v předchozím občanském zákoníku z roku 1964 a tato úprava je porovnána s aktuální právní úpravou věcných břemen.

Stěžejní část této práce tvoří analýza platné právní úpravy věcných břemen v novém občanském zákoníku. Aktuálně účinný občanský zákoník respektuje tradiční rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Dle systematiky občanského zákoníku se práce nejprve věnuje služebnostem. Popsány jsou způsoby jejich vzniku a zániku. Dále práva a povinnosti, které stranám ze služebností vyplývají a způsoby, jakými se mohou chránit, pokud druhá strana své závazky nedodrží.

V následující kapitole jsou podrobně popsány jednotlivé služebnosti, které občanský zákoník upravuje. Jedná se o služebnosti, které jsou v praxi používány nejčastěji, nikoli však o výčet taxativní. Strany se tak mohou dohodnout na služebnosti s jiným obsahem než které občanský zákoník upravuje.

Poslední kapitola popisuje druhý typ věcných břemen, reálná břemena.

Závěr práce je věnován zhodnocení aktuální legislativní úpravy věcných břemen. Je zde poukázáno na některé nedostatky, které se v úpravě věcných břemen vyskytují a jsou navrženy možné způsoby jejich řešení.

Práce není rozdělena na teoretickou a praktickou část. Informace jsou čerpány ze zákonů, z řady odporných publikací, komentářů i judikatury.

# 1 Vymezení základních pojmů

Úvodní kapitola se zabývá vysvětlením některých pojmů, které se týkají tématu práce a které jsou důležité pro správné porozumění uvedené problematiky.

## 1.1 Věc v právním smyslu

NOZ v § 489 definuje věc v právním smyslu jako „vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“ Jedná se tedy o široký pojem, pod který můžeme zahrnout i kategorii nehmotných věcí.

Občanský zákoník, ale také některé další předpisy, například LZPS upravují, co věcí není. Věcí nemůže být za žádných okolností člověk, lidské tělo ani jeho část, pokud byla oddělena od těla, například amputovaná končetina. I zde ale existuje výjimka. Za věc totiž lze považovat takovou část lidského těla, která se přirozenou cestou obnovuje a lze ji bezbolestně odejmout bez znečitlivění, například ostříhané vlasy. Věcí nemůže být ani živé zvíře.<sup>1</sup>

## 1.2 Nemovité věci

Definici nalezneme v § 498 NOZ: „nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, která za nemovité věci prohlásí zákon.“ Konkrétně jsou nemovitostmi:

- *Pozemky*
- *Stavby, pro které se stanoví, že nejsou součástí pozemku* – jedná se o výjimky ze zásady superficies solo cedit. Jako příklad lze uvést podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Takovou stavbou může být například vinný sklep či podzemní garáž.
- *Jednotky zřízené v domě* – prostorově oddělené bytové jednotky
- *Právo stavby* – umožňuje postavení stavby na cizím pozemku
- *Věcná práva k nemovitým věcem* – věcná břemena a zástavní právo.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 12. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>2</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 15-16. ISBN 978-80-7400-711-8.

### 1.3 Pozemek a parcela

Termín pozemek se vyskytuje v mnoha právních předpisech, ale jeho definici obsahuje pouze katastrální zákon, a to v § 2. Zjednodušeně lze říci, že se za pozemek považuje „díl zemského povrchu v určitých hranicích, zpravidla v hranicích podle katastrální mapy.“<sup>3</sup>

Parcelou je podle § 2 b) katastrálního zákona „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“ Jen k pozemku vymezenému tímto způsobem je možné zřídit nebo převést věcné právo, protože pouze při takovém vymezení lze provést vklad do katastru nemovitostí.<sup>4</sup>

Podle § 506 NOZ „je součástí pozemku také prostor nad i pod povrchem stavby zřízené na pozemku.“ Podle § 1023 však „musí vlastník pozemku snášet užívání prostoru nad nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.“

### 1.4 Služebná a panující věc

Služebnou věcí se rozumí věc, která je zatížena služebností. NOZ neuvádí, které věci mohou být zatíženy služebností, lze proto zatížit v zásadě jakoukoli věc, nejčastěji se však jedná o nemovité věci, zejména pozemky. Služebnost tak umožňuje oprávněnému, aby služebnou věc určitým způsobem užíval.

Panující věcí se rozumí věc, v jejíž prospěch je služebnost zřízena. Obvykle to bývá pozemek nebo jiná nemovitá věc. Panující věcí ovšem může být i věc movitá, například právo kotvit v přístavišti, které bylo zřízeno každému vlastníkovi určité lodi.

---

<sup>3</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 15. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>4</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 15. ISBN 978-80-7400-711-8.

NOZ ve druhém odstavci § 1257 výslovně připouští, že vlastníkem panující a služebné věci smí být jedna osoba. Jinými slovy, vlastník pozemku má možnost zatížit vlastní pozemek služebností ve prospěch svého jiného pozemku.

### **1.5 Povinná a oprávněná osoba ze služebnosti**

Oprávněný ze služebnosti má právo k cizí věci, které by jinak náleželo jejímu vlastníkov. Oprávněný nesmí zásadním způsobem zasahovat do podstaty služebné věci, nijak ji poškozovat nebo dokonce ničit. Výjimkou je užívací nebo požívací právo. Podle způsobu, jakým je určena oprávněná osoba rozlišujeme služebnosti osobní a pozemkové.<sup>5</sup>

Povinnou osobou je vždy vlastník služebné věci. Osoba povinná ze služebnosti je povinna nekonat, což znamená, že se musí buď zdržet určitého jednání nebo něco strpět. Zdržení se může v praxi znamenat například zákaz stavby nad určitou výškou a příkladem strpění může být služebnost stezky, kdy musí vlastník pozemku strpět průchod oprávněné osoby.

Poměr ze služebností je vymezen relativně, což znamená, že se změnou vlastnictví služebné nebo panující věci dochází ke změně povinné nebo oprávněné osoby.<sup>6</sup>

### **1.6 Obsah, rozsah a míra služebnosti**

Obsahem služebností jsou práva a povinnosti, které vyplývají ze služebnosti oprávněnému a povinnému. Jinými slovy, čeho se má povinný zdržet nebo co má strpět. Rozsahem služebnosti se rozumí objem těchto práv a povinností, tedy kam až práva oprávněného sahají. Míra služebnosti určuje intenzitu, se kterou může oprávněný své právo vykonávat. Obsah, rozsah i míra služebnosti by měly být vymezeny v právním jednání, kterým se služebnost zřizuje.

U některých obvyklých služebností, které jsou přímo upraveny v občanském zákoníku je stanoven i jejich typický obsah pro případ, že by stranami nebyl při zřízení služebnosti určen.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 179-182. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>6</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 127. ISBN 978-80-7478-325-8.

## 2 Pojem věcných práv

Věcná práva, respektive majetková práva obecně, tvoří jednu ze stěžejních součástí občanského práva. NOZ obsahuje poměrně podrobnou úpravu věcných práv a pro pochopení tématu práce, kterým jsou věcná břemena, je vhodné se s touto úpravou seznámit.

### 2.1 Absolutní a relativní majetková práva

Část třetí občanského zákoníku je nazvaná „Absolutní majetková práva“. Do této části jsou hned v druhé hlavě zařazena věcná práva. Absolutní majetková práva jsou taková práva, kterými oprávněná osoba v mezích zákona vykonává přímé panství nad individuálně určenou věcí. Absolutní majetková práva působí vůči všem (*erga omnes*), což znamená, že všechny třetí osoby mají povinnost oprávněného při výkonu práva nerušit. Jedná se tedy o absolutní právní vztah.

Ne všechna majetková práva jsou však absolutní. NOZ v § 977 výslovně uvádí: „Jen zákon stanoví, která práva k majetku jsou absolutní.“ Jejich výčet v občanském zákoníku je tedy taxativní a uzavřený.<sup>8</sup>

Další vlastností absolutních majetkových práv je kogentnost. Od ustanovení této části zákona se tak lze s účinky vůči třetím osobám odchýlit jen tehdy, připouští-li to výslovně zákon. Například se sousedé mohou odchýlit od ustanovení upravujících sousedské právo, ale jejich odlišné ujednání bude závazné pouze pro ně, ne pro třetí osoby. Závazné pro třetí osoby by však jejich jednání bylo, pokud by mělo věcně právní podobu, například služebnosti.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 182-184. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>8</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 19-21. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>9</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. s. 426. ISBN 978-80-7208-922-2.

Relativní majetková práva naopak působí jen mezi konkrétními, individualizovanými subjekty právního vztahu (*inter partes*). Často bývají relativní majetková práva nazývána jako závazková práva. Věřitel má pohledávku vůči konkrétnímu dlužníkovi. Těmto subjektům z právního vztahu vyplývají vzájemná práva a povinnosti. V občanském zákoníku upravuje relativní majetková práva část čtvrtá, která je tak i pojmenovaná.

Některá věcná práva k věci cizí mají obsahově blízko k závazkovým právům. Rozdíl mezi oběma skupinami spočívá v tom, že věcná práva k věcem cizím působí absolutně, a to i proti všem právním nástupcům povinné osoby, zatímco právo obligační váže pouze strany závazku. Z toho můžeme také vyvodit, že trvání věcných práv bude oproti závazkovým právům dlouhodobější.<sup>10</sup>

## 2.2 Věcná práva

Věcná práva, latinsky *iura in rem*, tvoří jednu z nejdůležitějších částí celkového systému občanského práva. Mají zcela zásadní společenský a právní význam, a proto jim NOZ věnuje poměrně velkou pozornost.

Jejich podstatou je, že oprávněná osoba může jejich prostřednictvím sama v mezích zákona vykonávat přímé neboli bezprostřední, panství nad individuálně určenou věcí bez zásahu dalších osob. Výraz bezprostřední právní panství znamená, že oprávněná osoba má právo s věcí nakládat přímo neboli nezprostředkovaně.

Obsah právního panství může být určen buď všeobecně, nebo vymezen zvláště. Pokud je určen všeobecně, jedná se o vlastnické právo, kdy je oprávněná osoba neboli vlastník, v mezích zákona oprávněn s věcí libovolně nakládat. Zvláště určený obsah právního panství opravňuje danou osobu jen k určitému zvlášť vymezenému, částečnému nakládání s věcí. Toto zvláštní vymezení je tedy užší a můžeme se s ním setkat u věcných práv k věci cizí, kam řadíme i věcná břemena.

---

<sup>10</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 7-9. ISBN 978-80-7400-711-8.

Věcná práva můžeme charakterizovat základními rysy. Jak již bylo výše řečeno, jsou to absolutní majetková práva, kterými oprávněná osoba v mezích zákona vykonává přímé, bezprostřední panství nad individuálně určenou věcí a všechny třetí osoby mají povinnost oprávněného při výkonu práva nerušit. Prvním rysem tedy je, že věcná práva mají absolutní povahu, působí vůči všem (*erga omnes*).

Jako další rys lze uvést, že všechny osoby jsou povinny vůči oprávněné osobě z věcného práva nekonat (*non facere*). To znamená, že se musí buď zdržet svého aktivního jednání anebo strpět chování oprávněné osoby z věcného práva. Tímto je zajištěn potřebný právní prostor pro nerušený výkon přímého právního panství nad věcí. Důležité je, že oprávněná osoba může autoritativně vymáhat respektování tohoto stavu.

Jako další rys lze uvést, že věcná práva jsou s věcí neoddělitelně spjatá. Často se uvádí, že věcné právo na věci lpí, což znamená, že spolu s věcí přecházejí na jeho nabyvatele i věcná práva.

Posledním rysem je, že předmětem věcných práv jsou vždy věci v právním smyslu.

Věcná práva je nutné důsledně odlišovat od druhé významné části majetkových práv, kterými jsou práva závazková. Úprava závazkových práv není kogentní, smluvní strany si tedy v zásadě mohou sjednat jakýkoli typ závazku. U závazkových práv je na rozdíl od práv věcných třeba součinnosti jiných osob, hovoří se o nich tedy jako o právech vznikajících pouze mezi stranami.

Důležité je si uvědomit, že čeho lze dosáhnout pomocí věcných práv, toho lze v zásadě docílit i prostředky závazkového práva. Například právo čerpat vodu ze studny je možné sjednat buď jako právo věcné, nebo jako obligaci. Pokud bylo toto právo sjednáno obligací a dojde-li ke změně vlastníka kteréhokoliv z pozemků, převodem závazkový právní poměr zaniká. Žádný z dalších vlastníků obou pozemků tak není nadále vázán ani oprávněn ze zaniklého závazkového poměru.

Naopak pokud bylo toto právo ujednáno jako věcné právo evidované ve veřejném seznamu, toto právo změnou vlastníka pozemku nezaniká.<sup>11</sup>

### 2.3 Systém věcných práv

Věcná práva dohromady tvoří celek a vykazují určité společné rysy, ale sama tvoří v rámci občanského práva subsystém.

Dělí se do dvou základních skupin:

- *věcná práva k věci vlastní* (iura in re sua)
  - a) vlastnické právo
  - b) právo spoluvlastnické
  - c) právo poctivé držby
- *věcná práva k věci cizí* (iura in re alinea)
  - a) právo stavby
  - b) věcná břemena
  - c) právo zástavní a právo zadržovací
  - d) zákonné předkupní právo a smluvní, bylo-li sjednáno jako věcné.

Věcná práva k věci cizí umožňují oprávněné osobě v určitém rozsahu a v mezích zákona vykonávat bezprostřední právní panství nad věcí, ale na rozdíl od vlastnictví pouze v omezeném, zvláště určeném rozsahu. Jedná se o poměrně dlouhodobý právní vztah. Dojde-li ke změně vlastníka zatíženého pozemku, přecházejí na něj povinnosti předchozího vlastníka. Stejně tak práva a povinnosti oprávněné osoby změnou vlastníka zatížené věci nebudou dotčeny a trvají dále.

Vlastník je povinen snášet výkon práva oprávněné osoby ve vymezeném rozsahu.<sup>12</sup>

Z důvodu omezeného rozsahu práce nebudu dále popisovat všechny druhy věcných práv, ale pouze právo vlastnické, jako nejvýznamnější z nich.

---

<sup>11</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 19-23. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>12</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku.* V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 9-10. ISBN 978-80-7400-711-8.

## 2.4 Vlastnické právo

Vlastnické právo je nejsilnější a nejrozsáhlejší věcné právo.<sup>13</sup> Někdy bývá označováno jako základní, mateřské nebo přirozené věcné právo.<sup>14</sup> Je upraveno ve třetím díle druhé hlavy NOZ. Předmět a obsah vlastnického práva je vymezen v § 1011 NOZ jako „vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné.“ Jedná se o právo výlučně absolutní, působí proti všem.

Vlastník má právo na nikým nerušený výkon svého vlastnického práva. Jeho základním právem je s věcí libovolně nakládat a jiné osoby z nakládání vyloučit.<sup>15</sup> Předmětem mohou být hmotné i nehmotné věci (především pohledávky). U nehmotných práv je předmět omezen v § 979 NOZ, pouze na ta práva, u kterých to jejich povaha připouští a neplyne-li ze zákona něco jiného.

Z důvodu jeho velkého společenského a právního významu je vlastnické právo výslovně chráněno i na úrovni ústavního pořádku České republiky.<sup>16</sup> Konkrétně v článku 11 LZPS, který v odstavci 1 říká „Každý má právo vlastnit majetek“ a „Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“

Ani vlastnické právo však není neomezené. Vlastník může s věcí nakládat jen v mezích právního řádu a musí při výkonu svého práva šetřit práva jiných osob.<sup>17</sup> Jinými slovy, svoboda vlastnického práva je omezena vlastnickou svobodou jiných osob.<sup>18</sup>

---

<sup>13</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 41. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>14</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 24. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>15</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 41-42. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>16</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 27-28. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>17</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 53-55. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>18</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 29. ISBN 978-80-7478-325-8.

## 2.5 Zápis věcných práv ve veřejném seznamu

Jak již bylo řečeno, věcná práva mají mimořádný společenský a právní význam. Z tohoto důvodu je při jejich úpravě a ochraně věnován zvláštní důraz na uplatnění ústavního principu právní jistoty. Proto se některé věci, o kterých tak stanoví zvláštní zákon, zapisují do veřejného seznamu. Obecně jsou to věci, které mají vysokou hodnotu. Převážně se jedná o práva k nemovitým věcem evidovaným ve veřejném seznamu, které se podle katastrálního zákona zapisují do katastru nemovitostí. Zásadní význam to má zejména pro okamžik, kterým se nabývá vlastnické právo k věci. V případě nemovitých věcí evidovaných ve veřejném seznamu se věcné právo k nim nabývá až okamžikem zápisu do katastru nemovitostí (intabulací). Může se jednat o vlastnické právo, právo odpovídající věcnému břemeni nebo například právo stavby.

Také některé movité věci se zapisují do veřejného seznamu (například letadla se zapisují do leteckého rejstříku letadel). I v tomto případě se nabývá vlastnické nebo jiné věcné právo k movité věci až okamžikem zápisu takového práva do veřejného seznamu.

Je-li právo k věci zapsané do veřejného seznamu, nikoho neomlouvá neznalost zapsaného údaje. Podmínkou je, že takový seznam musí být veřejně přístupný, aby měl každý bez jakýchkoliv překážek možnost zjistit aktuální stav zápisů v seznamu. U zápisu věcí do veřejného seznamu platí dvě vyvratitelné právní domněnky. Zaprvé, „pokud je právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. A zadruhé, bylo-li právo k věci vymazáno, má se za to, že neexistuje.“

V případě nesouladu stavu zapsaného ve veřejném seznamu se skutečným právním stavem svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu podle zapsaného stavu oprávněné. Jedná se o zásadu materiální publicity, která chrání důvěru k údajům zapsaným ve veřejných seznamech. Neodpovídá-li však stav zapsaný ve veřejném seznamu skutečnému právnímu stavu, má osoba jejíž věcné právo bylo dotčeno právo domáhat se odstranění tohoto nesouladu. Pokud tuto skutečnost prokáže, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu.

Důležitý je nejen okamžik zápisu věcného práva do veřejného seznamu, ale i doba podání návrhu na zápis práva. Pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje právě doba podání návrhu na zápis práva, nikoliv uskutečnění samotného zápisu. Přednost má tedy ten žadatel, který dříve podal návrh na zápis práva do veřejného seznamu.<sup>19</sup>

### **3 Historický vývoj věcných břemen**

Věcná břemena jsou velmi starý institut, který si za svůj dlouhý vývoj prošel určitými změnami. Tato kapitola se bude věnovat římskému právu, které je kolébkou věcných břemen a které je i dnes jedním ze základních pramenů platné právní úpravy. Pote se zaměří na českou právní úpravu věcných břemen, přesněji na poslední dva občanské zákoníky z roku 1964 a z roku 2012 a na porovnání jejich úpravy věcných břemen.

#### **3.1 Věcná břemena v římském právu**

Římští právníci ještě neznali pojem věcných práv k věci cizí, ani pojem věcných břemen. Ale už v této době rozlišovali skupinu práv, kterou bychom dnes do věcných břemen zařadili. Nejpoužívanějším institutem byly služebnosti (servitutes). Původně byly však chápány v užším smyslu než dnes. Zpočátku existovaly pouze pozemkové služebnosti a jejich obsah byl přesně vymezen, takže konkrétním služebnostem byl přičítán pouze určitý počet práv. Postupně byla podobná povaha přiznávána i právům, která opravňovala danou osobu k osobnímu užívání cizí věci. Nakonec bylo za doby největšího rozkvětu římského práva vytvořeno dělení služebností na pozemkové a osobní. I přes toto rozdělení lze nalézt několik společných rysů pro oba druhy služebností.

---

<sup>19</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 22-23. ISBN 978-80-7478-325-8.

Prvním společným rysem a zároveň základním předpokladem pro vznik věcného práva k věci cizí bylo, že oprávněný ze služebnosti a vlastník zatížené věci nesměli být jedna a ta samá osoba. Platilo pravidlo, že nikdo nemůže mít služebnost k vlastní věci. Pokud došlo ke splynutí vlastníka s oprávněným v jedné osobě, nastal jeden z důvodů pro zánik služebnosti. Tento způsob zániku byl označován jako konfuze (confusio).

Druhým rysem bylo, že vlastník neměl žádnou pozitivní povinnost. Nemusel tedy nic aktivně konat, pouze byl povinen strpět určitá omezení, která vyplývala ze zatížení jeho věci služebností. Platilo pravidlo, že služebnost nemůže záležet v konání. Ještě tedy neexistovalo nic jako dnešní reálná břemena.

Dalším rysem je i skutečnost, že každá služebnost dávala oprávněnému možnost jistého užívání cizí věci. Jinými slovy daná věc „sloužila“ druhému, proto tedy název služebnosti.

Těmito společnými rysy byly ovlivněny i okolnosti vzniku, trvání a zániku obou skupin služebností. Pozemková služebnost mohla vzniknout pouze ve spojení s vlastnictvím určitého pozemku, a naopak osobní služebnost pouze ve spojení s konkrétní osobou. Z tohoto důvodu nemohly být ani jedny služebnosti zcizovány nebo převáděny.

Mezi pozemkovými a osobními služebnostmi existovaly samozřejmě i určité rozdíly. U pozemkových služebností se jednalo o právní vztah trvalý, někdy dokonce nazývaný „věčný“, neboť oprávnění ze služebnosti přecházelo i na právního nástupce. Z toho vyplývá, že i právní nástupce vlastníka pozemku byl trvale ve služebném postavení. Osobní služebnosti měly naopak výrazně osobní ráz. Trvaly pouze tak dlouho, dokud byl oprávněný naživu. Na rozdíl od pozemkových služebností byly tedy osobní služebnosti pouze dočasné. Dalším rozdílem bylo, že osobní služebnosti omezovaly vlastníka služebné věci daleko více než pozemkové služebnosti. Posledním rozdílem byly důvody jejich zřizování. Pozemkové služebnosti se zřizovaly za účelem hospodářského využití, zatímco osobní služebnosti měly hlavně alimentární funkci. Hlavně užívací osobní práva sloužila k zajištění nebo usnadnění výživy oprávněného.

Pozemkové služebnosti byly nedílné, to znamená, že se spojovaly s celým pozemkem. Existovaly různé druhy, podle toho, jakých pozemků se týkaly. Jednalo se tedy o služebnosti k pozemkům venkovským, polním a domovním. Nejčastěji byly přirozeně zřizovány k sousedním pozemkům. Nejstarším druhem jsou služebnosti venkovské, mezi které lze zařadit například služebnost cesty a služebnosti vodní.

Osobní služebnosti vznikly později než služebnosti pozemkové. Lze je rozdělit na právo užívací, požívací a domovní. Jak již bylo řečeno, jednalo se o poměrně podstatné omezení vlastnického práva. Vlastníkovi zbývalo jen takzvané holé vlastnictví. Mohl s věcí sice disponovat, ale jen v takové míře, aby nedošlo k ohrožení práv oprávněného ze služebnosti. Oprávněný mohl věc v určité míře užívat nebo požívat, ale nesměl svým působením změnit podstatu věci. Služebnosti byly už v římském právu chráněny věcnými žalobami. Projednávání takového sporu se podobalo sporu o vlastnické právo.

Existovalo několik způsobů vzniku služebností, které se postupně s vývojem římského práva měnily. Základním způsobem bylo nabytí právním jednáním. Služebnost bylo do určité doby také možné zřídit tradičně, a to mancipací a injurecessí. Jednalo se o velice formální způsoby zřízení služebností, pro které bylo podstatné přesné vyslovení zvláštních formulí. Později bylo možné zřídit služebnost například rozhodnutím soudu nebo neformální dohodou.

Také zaniknout mohla služebnost z několika důvodů, které se mohly lišit podle druhu služebnosti. Jednalo se například o zánik služebné věci, změnu podstaty věci, splnutí, zánik panujícího pozemku nebo smrt oprávněného u osobních služebností. Služebnosti pozemkové, užívací a požívací zanikaly i nevykonáváním. Oprávněný se také mohl služebnosti vzdát.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. s. 190–200. ISBN 80-7179-031-1.

### 3.2 Občanský zákoník z roku 1964

Občanský zákoník upravoval české soukromé hmotné právo od roku 1964 až do roku 2013. Přijalo ho Národní shromáždění a od té doby prošel několika novelizacemi, z nichž nejvýznamnější byla v roce 1991.<sup>21</sup>

Svou úpravou se odlišoval od ostatních evropských soukromoprávních kodexů. Byl silně ovlivněn socialistickým režimem. Vztahům typickým pro socialismus byla věnována daleko větší pozornost než vztahům pro režim nežádoucí, u kterých byla úprava naopak značně omezena. Občanské právo bylo pojato jako nástroj pro řízení společnosti, který chrání třídní zájmy a hodnoty. Společenské poměry občanů navzájem byly chápány jako druhotné, prioritní byl poměr mezi občany a socialistickými organizacemi, kterým se zákoník věnoval daleko podrobněji.

Všechna jeho ustanovení byla kogentní, kromě těch, u kterých bylo výslovně dovoleno se od příslušného ustanovení odchýlit. Došlo k zúžení věcné působnosti zákoníku. Nebyl chápán jako všeobecný předpis, ale jen jako zákon upravující majetkové vztahy v oblasti občanské spotřeby. Právní postavení a autonomie vůle osob byla omezována. Například platila zásada absolutní neplatnosti při vadách právního jednání.

Občanský zákoník měl zcela neobvyklou strukturu a snažil se zavádět nové instituty. Byla používána i odlišná právní terminologie, například tradiční občanskoprávní pojmy jako je osoba nebo strana byly nahrazeny pojmem účastník a kategorii dobrých mravů nahradila „pravidla socialistického soužití“. Občanský zákoník byl za totality několikrát novelizován, ale nejednalo se o zásadní změny a obsah se v podstatě neměnil.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. Právo (Key Publishing). s. 24-26. ISBN 978-80-7418-146-7.

<sup>22</sup> HARMÁČKOVÁ, Darina, *Občanské zákoníky v československých dějinách* [online]. Praha, 2012 [cit. 10. 11. 2021] Bakalářská práce. Bankovní institut vysoká škola Praha, Katedra práva a veřejné správy. JUDr Jan Tuláček, s. 30-32. Dostupné z: <https://is.ambis.cz/th/ty3q3/?lang=cs%2Fcs;id=7772>.

K větším změnám došlo až novelizacemi v 90. letech 20. století, které měli přizpůsobit občanské právo směrnicím EU a evropským standardům. Ale v praxi se často ukazovala nutnost dalších novelizací, protože některé změny byly provedeny bez hlubší analýzy, byly nedomyšlené a vedly k narušení stabilizace zákona.<sup>23</sup>

### 3.3 Nový občanský zákoník z roku 2012

NOZ představuje zásadní zlom ve vývoji českého soukromého práva. Podle důvodové zprávy je jeho hlavním cílem důsledné odklonění od předchozích „socialistických“ občanských zákoníků z let 1950 a 1964. Vychází ze starších středoevropských úprav, zejména z ABGB, ale i z právních úprav mimoevropských zemí.<sup>24</sup>

Prosazuje rozdělení soukromého a veřejného práva v duchu evropských právních tradic. Vychází z respektování LZPS a Ústavy a klade důraz na zásadu rovnosti. Nově je také uznávána zásada autonomie vůle, která ponechává jednotlivcům prostor na vytvoření vlastního právního postavení z vlastní iniciativy. Základním soukromoprávním nástrojem se stává konsens a smluvní svobodě je ponechán velký prostor. Z toho vyplývá, že ustanovení v NOZ mají zásadně dispozitivní povahu, nestanoví-li zákon jinak.

Soukromá práva jsou tradičně členěna na práva osobní a práva majetková, čemuž odpovídá i vnitřní členění zákoníku. Nový občanský zákoník je vnímán jako obnova kodexu soukromého práva. Opouští pojetí, že ze vzájemných vztahů soukromých osob vznikají také jejich právní povinnosti vůči státu. Hlavním bodem celé úpravy je člověk a jeho zájmy. Právní postavení člověka je klíčovým tématem první části zákoníku.

---

<sup>23</sup> *Důvodová zpráva k NOZ*, Texty zákonů. Úvodní stránka [online]. Copyright © 2013 [cit.10.11.2021]. s. 9-10. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/texty-zakonu>.

<sup>24</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 5. ISBN 978-80-7400-499-5.

Oproti předchozí úpravě zde najdeme také úpravu rodinných práv, majetkových práv, obligačních práv a dědického práva. Upravuje i témata právnických osob, které ale nemají rovné postavení jako osoby fyzické. Změněna byla také úprava věcných práv, kterým se NOZ věnuje daleko podrobněji. Jednou z významných změn bylo znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*.<sup>25</sup>

### 3.4 Porovnání právní úpravy věcných břemen v OZ a NOZ

NOZ upravuje věcná břemena, ale i obecně věcná práva daleko podrobněji než OZ. Hlavním důvodem bylo, že OZ vycházel z názoru, že hlavním vlastníkem má být stát, naopak NOZ chápe vlastnictví jako jedno ze základních lidských práv.<sup>26</sup> Nejvýraznějším rozdílem je rozsah úpravy věcných břemen a jejich členění. OZ upravoval věcná břemena pouze ve třech paragrafech a dále je nedělil. Oproti tomu NOZ upravuje věcná břemena daleko podrobněji, konkrétně v § 1257-1308 a některých dalších souvisejících ustanoveních. NOZ se také vrací k tradičnímu dělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena.

Kromě obecné úpravy služebností obsahuje NOZ navíc zvláštní úpravu některých služebností, dělí je na pozemkové a osobní a poměrně podrobně je popisuje. Zajímavostí je, že pojem „věcná břemena“ je použit pouze pro pojmenování konkrétního oddílu, ale dále NOZ pracuje pouze s pojmy služebnosti a reálná břemena.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> *Důvodová zpráva k NOZ*, Texty zákonů. Úvodní stránka [online]. Copyright © 2013 [cit.10.11.2021]. s. 17-25. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/texty-zakonu>.

<sup>26</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 11. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>27</sup> BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013. Právo (ANAG). s. 178-180. ISBN 978-80-7263-819-2.

Podle NOZ jsou služebnosti i reálná břemena věcmi v právním smyslu a pokud zatěžují nemovitosti, jsou dokonce věcmi nemovitými. Nově také mohou být podle NOZ služebností zatíženy i věci movité. Předmětem zatížení dokonce ani nemusí být věc jako celek, ale jen její určitá část (například služebnost stezky, průhonu a cesty) a pokud to povaha věci umožňuje, lze zatížit služebností i spoluvlastnický podíl (například požívacím právem).<sup>28</sup>

Další podstatnou změnou je, že nově je podle NOZ možné, aby vlastník zatížil služebností svůj vlastní pozemek ve prospěch svého jiného pozemku. Může se tak tímto způsobem pojistit do budoucna, pro případ, kdy by jeden z pozemků prodal a neměl k němu jiný přístup než cestu přes zatížený pozemek.<sup>29</sup> NOZ v § 1301 také výslovně stanoví, že „spojením panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.“

OZ nijak neupravoval rozsah služebnosti a vycházel ze zásady, že oprávněný má své právo vykonávat tak, aby co nejméně zatěžoval výkon práv povinného. Věcná břemena nemohla být podle vůle rozšiřována a v pochybnostech měl být povinný omezován spíše méně než více. NOZ stanoví, že rozsah a obsah primárně určuje smlouva. Nevznikla-li služebnost smlouvou, rozhodují místní zvyklosti a pokud ani ty nelze zjistit, platí stejná vyvratitelná domněnka jako v OZ a to, že rozsah je spíše menší než větší.<sup>30</sup> NOZ také výslovně stanoví, že předmětem služebnosti je vše nezbytné k jejímu výkonu.<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 906-911. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>29</sup> BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013. Právo (ANAG). s.179. ISBN 978-80-7263-819-2.

<sup>30</sup> BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013. Právo (ANAG). s.180. ISBN 978-80-7263-819-2.

<sup>31</sup> BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. s. 398. ISBN 978-80-7380-413-8.

## 4 Analýza právní úpravy věcných břemen v NOZ

NOZ upravuje věcná břemena ve třetí části, hlavě první, dílu pátém, pododdílu druhém. Konkrétně se jedná o § 1257–1308. Jedná se o právní institut, který upravuje společenské vztahy, které vznikají při částečném omezování vlastnických práv ve prospěch jiných subjektů, za účelem dokonalejšího využití věcí. Dochází díky nim k opakované nebo trvalé možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci. Naopak vlastník je věcnými břemeny omezen v realizaci užitné hodnoty jeho vlastní věci. Jak již bylo řečeno, jedná se o práva k věci cizí (ačkoli NOZ umožňuje zřízení věcného břemene i k věci vlastní).<sup>32</sup> NOZ respektuje klasické členění na služebnosti a reálná břemena. Základní rozdíl mezi těmito dvěma skupinami je, že ze služebnosti obecně vzniká vlastníkově zatížené věci povinnost nekonat, a naopak z reálného břemene je vlastník věci povinen něco aktivně konat.<sup>33</sup>

### 4.1 Služebnosti

Služebnosti jsou typem věcných břemen, které postihují vlastníka zatížené věci tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet.<sup>34</sup> Umožňují oprávněnému, aby služebnou věc určitým vymezeným způsobem užíval, nebo aby zakázal vlastníkově zatížené věci, aby ji určitým vymezeným způsobem užíval. Oprávněný má tedy ze služebnosti právo k věci cizí, které by jinak náleželo jejímu vlastníkově.<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 907-908. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>33</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-11-13]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>34</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 909. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>35</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 179. ISBN 978-80-7400-711-8.

Konstrukce současné právní úpravy služebností vymezuje služebnosti, způsoby jejich vzniku a zániku a právní poměry z nich vyplývající. NOZ dodržuje jejich klasické členění na pozemkové a osobní služebnosti a poskytuje jejich demonstrativní výčet. Tento výčet slouží pouze jako návod pro jejich zřizování, ale věc je možné zatížit i služebností, která není v zákoně výslovně pojmenovaná.

Rozdělení služebností na pozemkové a osobní má význam hlavně pro určení oprávněné osoby. U pozemkových služebností je oprávněnou osobou vždy vlastník panujícího pozemku, nebo jeho singulární nástupce či dědic. Naproti tomu osobní služebnosti jsou zpravidla omezeny jen na dobu života oprávněné osoby, případně pokud je vázána na právnickou osobou, je omezena dobou její existence. Zákon však v konkrétních ustanoveních upravuje způsoby jejího prodloužení.<sup>36</sup>

## 4.2 Nabývání a vznik služebností

Nabytí služebností je upraveno ve druhém pododdíle části NOZ, která upravuje věcná břemena. Služebnost lze nabyt pouze způsoby taxativně uvedenými v zákoně. Těmito způsoby může být jak soukromoprávní titul, tedy smlouva, pořízení pro případ smrti (závěť) a vydržení, nebo mohou vzniknout na základě zákona či rozhodnutím orgánu veřejné moci.<sup>37</sup> Specifický způsob představuje zřízení služebnosti k věci vlastní, kdy se jedná o jednostranné právní jednání.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-11-13]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>37</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-11-13]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>38</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 185. ISBN 978-80-7400-711-8.

Nejčastější způsob nabytí služebnosti je pomocí smlouvy o zřízení služebnosti. Zpravidla se jedná o smlouvu dvoustrannou, kde je na jedné straně vlastník budoucí služebné věci a na druhé straně oprávněný ze služebnosti. Jedná se o projev autonomie vůle, ve kterém vlastník služebné věci projeví určité a srozumitelně svou vůli být omezen ve výkonu svého vlastnického práva ve prospěch jiné osoby. Také nabyvatel služebnosti musí vyjádřit svůj souhlas.<sup>39</sup>

Smlouva musí splňovat určité náležitosti. Musí být dostatečně určitá ohledně vymezení oprávněného a povinného, služebné věci a také alespoň základně vymežit obsah a rozsah služebnosti. Musí být tedy zřetelné, čeho se má povinný zdržet nebo co má trpět. Slovo služebnost nemusí být ve smlouvě výslovně uvedeno, pokud je účel smlouvy i tak dostatečně určitý. U pozemkových služebností musí navíc být součástí smlouvy geometrický plán služebnosti, pokud je zřizována jen k části pozemku a také musí být pozemek označen dle požadavků katastrálního zákona (parcelní číslo a označení katastrálního území).<sup>40</sup> V případě zřizování služebnosti k věci zapsané ve veřejném seznamu vzniká služebnost až okamžikem zápisu příslušného veřejného seznamu. Smlouva je v těchto případech tedy pouze titulem, modem je zápis do veřejného seznamu. Nejčastěji se jedná o katastr nemovitostí, kde se služebnost vyznačí jako závada u zatížené nemovitosti.

Služebnost může být zřízena úplatně nebo bezúplatně. Pokud není úplata stanovena, má se za to, že byla zřízena bezúplatně. Také může být zřízena jako vykupitelná, to znamená, že po zaplacení předem stanovené částky služebnost zaniká. Volnost mají smluvní strany i v otázce trvání služebnosti. Lze ji zřídit jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou. Pokud v právním jednání není doba vymezena, jedná se vždy o služebnost na dobu neurčitou, což vychází z charakteru služebností jako dlouhodobého právního vztahu.<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-11-13]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>40</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 185. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>41</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 129-130. ISBN 978-80-7478-325-8.

Oprávněným subjektem smlouvy o zřízení služebnosti je buď vlastník, nebo osobní uživatel věci anebo osoba konkrétně určená bez vztahu k dané věci. Služebnost je také možné zřídit i ve prospěch třetí osoby, a to pouze s jejím souhlasem. Tato osoba však není smluvní stranou. Mezi případy, kdy vznikne služebnost smlouvou patří i její zřízení dohodou o vypořádání dědictví.

Nejčastějším obsahem služebnosti zřizované smlouvou je právo doživotního užívání bytu nebo vyhrazených obytných místností v rodinném domě.<sup>42</sup>

Dalším způsobem vzniku služebnosti je pořízení pro případ smrti, kterým se podle § 1491 NOZ rozumí závěť, dědická smlouva a dovětek. Jako příklad lze uvést situaci, kdy jednomu z dědiců připadne dům a druhý z dědiců získá v tomto domě služebnost bytu. I pokud zůstavitel nepořídil služebnost, mají dědicové možnost ji zřídit dohodou o rozdělení pozůstalosti.<sup>43</sup>

Služebnost může vzniknout i vydržením, za předpokladu splnění všech podmínek vydržení. Služebnost je sice nepřevoditelná, ale přesto může být předmětem držby a vydržení. NOZ v § 1260 pouze stanoví, že „služebnost se nabývá také vydržením po dobu potřebnou k vydržení věcného práva k věci, která má být služebností zatížena“ a dále otázku vydržení nerozvádí. Stejně jako u vydržení vlastnického práva je možné vydržení řádné i mimořádné. Obecně je tak k vydržení služebnosti potřeba držba poctivá, řádná a pravá.

Mimořádné vydržení služebnosti je upraveno jinak než u vlastnického práva. K mimořádnému vydržení služebnosti není potřeba titul, jako u vlastnického práva. Týká se týká situací, kdy je prokázání právního titulu držby služebnosti velmi obtížné, nebo dokonce nemožné. Pro mimořádné vydržení takové služebnosti je tedy potřeba poctivá držba práva, která odpovídá služebnosti a dvojnásobná doba potřebná k vydržení. U nemovitostí činí doba dvacet let, u movitých věcí šest let.

---

<sup>42</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-11-13]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>43</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 129-130. ISBN 978-80-7478-325-8.

NOZ pamatuje i na to že služebnost může mít i charakter veřejného statku. Pro odstranění pochybností je proto vydržitelem veřejného statku vždy obec.<sup>44</sup> Může se jednat například o situaci, kdy veřejnost používá část pozemku jako chodník a obec na které se nachází ho tak může vydržet za předpokladu, že dodrží všechny podmínky.<sup>45</sup>

Služebnosti lze nabýt i ze zákona. Jedná se tedy o narušení jejich soukromoprávního charakteru. Obecnou podmínkou pro zřízení služebnosti tímto způsobem je, že tento postup musí umožňovat zákon, který je v poměru speciality k NOZ. Existují tedy některé zvláštní zákony, na jejichž základě lze služebnost zřídit. Jedná se například o energetický zákon nebo zákon o rybářství.<sup>46</sup>

Nabytí služebnosti rozhodnutím orgánu veřejné moci je možné pouze v případech, ve kterých tak stanoví zákon. Jde o případy, které předvídá samotný NOZ. Jako příklad lze uvést rozhodnutí v řízení o rozdělení spoluvlastnictví nebo rozhodnutí v řízení o povolení nezbytné cesty. Dále mohou služebnost zřídit některé správní orgány, a to podle předpisů veřejného práva, například podle stavebního zákona.<sup>47</sup>

Není-li vymezen rozsah a míra služebnosti v právním jednání, kterým byla zřízena, uplatní se ustanovení o jednotlivých služebnostech. Jinak podle § 1258 NOZ platí, že „služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah a rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místních zvyklostí. Není-li ani ta, má se za to, že rozsah služebnosti je spíše menší než větší.“

---

<sup>44</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-11-13]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>45</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 186-187. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>46</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-11-13]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>47</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 185-186. ISBN 978-80-7400-711-8.

Služebnosti, které mohou zatížit pozemky určené k plnění funkce lesa, se řídí zvláštním režimem a lze je zatížit jen omezeně. NOZ taxativně vyjmenovává možnosti zatížení těchto pozemků, a to pouze pozemkovou služebností, služebností pastvy nebo služebností braní lesních plodů. I způsob jejich vzniku je omezen pouze na smlouvy, pořízení pro případ smrti nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci.

Lesní služebnosti tedy není možné nabývat vydržením. NOZ v § 1261 také stanoví, že pozemkové služebnosti lze zřídit pouze jako vykupitelné a podmínky jejich výkupu je nutné stanovit ještě před zřízením služebnosti. Některé další aspekty upravuje lesní zákon.<sup>48</sup>

NOZ také obsahuje v § 265 odst. 3 zvláštní úpravu pro zřizování užívacích věcných práv k prostoru pod povrchem, které lze zřídit jen jako zcizitelná a dědičná.

#### **4.2.1 Práva a povinnosti ze služebnosti**

Oprávněný a povinný se mohou dohodnout, kdo z nich bude služebnou věc udržovat a jak si mezi sebou rozdělí náklady spojené s její údržbou. Obecně platí, že náklady na zachování a opravy služebné věci nese oprávněná osoba, pokud se strany nedohodnou jinak. Vlastník služebné věci na tyto náklady poměrně přispívá, pokud služebnou věc také užívá. Pokud přispívání na náklady odmítne, musí se užívání věci zdržet.<sup>49</sup> Pokud má k věci oprávnění více osob, přispívají na její údržbu poměrně, podle míry a rozsahu svého užívání.

NOZ neupravuje, kdo má služebnou věc udržovat, ale má se za to, že je to ten, který náklady na údržbu platí, tedy obvykle oprávněný. Oprávněný má pro účely údržby právo vstupovat na služebnou věc, případně toto právo mají i další lidé, které k tomu pověřil. Pokud nehrozí nebezpečí z prodlení, má oprávněný povinnost předem nahlásit vlastníkovvi vstup na služebný pozemek. Pokud by oprávněný údržbu zanedbal, musel by vlastníkovvi služebné věci nahradit

---

<sup>48</sup>ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-11-13]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>49</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 131. ISBN 978-80-7478-325-8.

vzniklou škodu.<sup>50</sup> Dále je zakázáno služebnosti rozšiřovat. Není tedy možné spojit pozemkovou služebnost s jiným panujícím pozemkem a osobní služebnost nelze převést na jinou osobu.

K jedné věci je možné zřídit i několik služebností, pokud je splněna podmínka, že později zřízená služebnost není na újmu starší služebnosti.

#### 4.2.2 Zánik a promlčení služebností

Na zánik služebností se obecně aplikují ustanovení o zániku závazků. Zánik služebnosti znamená zánik věcného práva k věci cizí.<sup>51</sup> Zánikem služebnosti tedy zaniká soukromoprávní omezení vlastnického práva v takové míře, která odpovídá rozsahu služebnosti. Pokud byla služebná věc zatížena pouze jednou služebností, dojde v okamžiku jejího zániku k obnovení vlastnického práva v původním rozsahu před vznikem služebnosti. Dojde tedy k uplatnění principu elasticity vlastnického práva. V případě služebností zatěžujících věci zapsané ve veřejném seznamu zaniká služebnost až zápisem této skutečnosti do příslušného veřejného seznamu.<sup>52</sup>

Protože je služebnost právo k věci cizí, nezaniká změnou vlastníka nebo změnou rozsahu služebnosti, ale práva nebo povinnosti přecházejí na nového vlastníka. Toto pravidlo se uplatní bez výjimek u služebností zapsaných ve veřejném seznamu. V ostatních případech přejde služebnost na nového vlastníka zatížené věci jen tehdy, bylo-li to ujednáno anebo pokud nabyvatel služebné věci mohl z okolností zjistit, že je věc služebností zatížena. Pokud služebnost nepřejde na nového vlastníka, zanikne.<sup>53</sup> NOZ taxativně vyjmenovává způsoby, jakými mohou služebnosti zaniknout.

Nejčastějším způsobem zániku služebností je dohoda oprávněného a povinného o jejím zániku. Jedná se o projev autonomie vůle stran.

---

<sup>50</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 184. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>51</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 137. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>52</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-11-18]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>53</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 187-188. ISBN 978-80-7400-711-8.

Dohodou může v zásadě zaniknout jakákoliv služebnost, pozemková i osobní. Výjimkou jsou služebnosti vzniklé ze zákona. Odporovalo by to veřejnému pořádku a také zásadě, že soukromé úmluvy nemohou rušit veřejné právo. Dohoda musí mít obligatorně písemnou formu, pokud se týká nemovitostí. Většinou bývá pouze titulem a k zániku služebnosti dojde až výmazem tohoto práva z veřejného seznamu. Ostatní služebnosti k věcem nezapsaným ve veřejném seznamu zanikají účinností dohody.<sup>54</sup>

Dalším způsobem zániku služebnosti je uplynutí času, na který byla služebnost sjednána. Tento způsob zániku je možný pouze u služebností, které byly zřízeny na omezenou dobu. Už v právním jednání, kterým byla služebnost zřízena je tedy možné dohodnout důvody jejího zániku. Existence služebnosti může být také vázána na určitou dohodnutou rozvazovací podmínku. V takovém případě služebnost zanikne, pokud dojde k naplnění ujednané podmínky.

Služebnost lze sjednat i tak, že zanikne v okamžiku, kdy určitá osoba dosáhne určitého věku. Pokud tato osoba zemře dříve, služebnost zanikne dnem, kdy by zemřelá osoba dosáhla uvedeného věku.<sup>55</sup>

Služebnost zaniká také v případě, kdy dojde k trvalé změně, pro kterou služebná věc nadále nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě. V tomto případě služebnost zaniká ze zákona. Tento způsob zániku se týká jak služebností pozemkových, tak osobních. Služebnost zanikne tak, že služebná věc buď přestane existovat úplně, ale častěji tak, že pouze ztratí vlastnost nezbytnou pro realizaci oprávnění, která plynou ze služebnosti.<sup>56</sup> Důležité je, že změna musí být opravdu trvalá, pokud se jedná pouze o překážku, kterou lze odstranit, služebnost nezaniká.

---

<sup>54</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-11-18]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>55</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 187-190. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>56</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 138. ISBN 978-80-7478-325-8.

Na zániku služebnosti nic nemění, přetrvává-li ve veřejné seznamu zápis o její existenci, který je v tomto případě v rozporu s realitou. Služebnost však nemůže zaniknout zaviněnou změnou.<sup>57</sup> Pokud vlastník služebného pozemku zapříčiní takový stav, který brání oprávněnému ve výkonu služebnosti, nejde o změnu poměrů, která by byla důvodem ke zrušení služebnosti.<sup>58</sup> V takovém případě má oprávněný právo domáhat se, aby mu vlastník ve výkonu práva přestal bránit, případně i na náhradu škody.<sup>59</sup>

Dále služebnost zaniká trvalou změnou, vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou pro oprávněného. Již při vzniku služebnosti je často založen nepoměr, který se zákon snaží částečně regulovat například zákazem rozšiřování služebnosti nebo povinným udržováním věci. Tento nepoměr se však může postupně zvětšovat. Zákon hovoří o hrubém nepoměru, který je v praxi často nutné prokázat znalcem. Hrubý nepoměr musí být také způsoben trvalou změnou a tato změna musí nastat až v okamžiku existence služebnosti. Vlastník služebné věci má v tomto případě právo se domáhat omezení nebo v krajním případě zrušení služebnosti. Vlastník bude však povinen poskytnout osobě oprávněné ze služebnosti přiměřenou náhradu. Tato náhrada dle judikatury nemusí vždy spočívat jen v peněžité náhradě, ale může mít i jiný charakter.<sup>60</sup>

Pokud je služebnost sjednána jako vykupitelná, zaniká zaplacením předem dohodnuté částky.<sup>61</sup>

---

<sup>57</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 187-190. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>58</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.2.2015, spisová značka 22 Cdo 3732/2014.

<sup>59</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 187-190. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>60</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-11-18]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>61</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 139. ISBN 978-80-7478-325-8.

Poměrně častým způsobem zániku služebnosti je její zánik rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci, podle konkrétního ustanovení veřejnoprávního předpisu. Soud může rozhodnout i usnesením o schválení soudního smíru, nebo rozhodnutím v insolvenčním řízení. Další orgány veřejné moci, které jsou oprávněni rozhodovat o zrušení služebnosti jsou například pozemkový úřad, příslušný úřad lesní správy nebo vyvlastňovací úřad.<sup>62</sup>

Služebnosti zřizované jako osobní jsou zřizovány ve prospěch určité fyzické nebo právnické osoby. Tyto služebnosti zanikají smrtí fyzické osoby nebo prohlášením fyzické osoby za mrtvou. Naopak smrtí vlastníka služebné věci služebnost nezaniká, jako věcné právo na věci lpí a přechází na dědice. NOZ umožňuje, rozšíření osobních služebností i na dědice fyzické osoby, kdy se má za to, že jsou jimi zákonní dědicové první třídy.

U právnických osob dojde k zániku osobní služebnosti pouze v případě, kdy právnická osoba zanikne likvidací. Při přeměně trvá služebnost dále. Osobní služebnosti sloužící obchodnímu závodu nezanikají ani přechodem nebo převodem takového závodu, včetně takové části závodu, která bude provozována jako samostatný závod.<sup>63</sup>

Posledním ze způsobů, kterým může služebnost zaniknout je promlčení. Promlčení upravuje NOZ ve zvláštních ustanoveních o délce promlčecích lhůt v § 629 a následujících. Aby došlo k promlčení služebnosti, musí být splněny dvě podmínky. Musí dojít k marnému uplynutí promlčecí lhůty a musí být vznesena námitka u soudu. Po promlčení dojde k oslabení práva, které zůstává ve formě naturální obligace, nikoli však k zániku práva (prekluzi). To by ovšem znamenalo, že by oprávněnému ze služebnosti nic nebránilo obsah služebnosti nadále vykonávat i po promlčení, pokud by výkonu nebránil povinný.<sup>64</sup>

---

<sup>62</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-11-18]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>63</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 139. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>64</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 139-140. ISBN 978-80-7478-325-8.

Proto NOZ v § 618 stanovuje: „Promlčí-li se právo zapsané ve veřejném seznamu, vymaže z něj promlčené právo ten, kdo veřejný seznam vede, a to na návrh osoby, které má na výmazu právní zájem.“

Podle § 632 NOZ „se promlčují pouze taková práva zapsaná ve veřejném seznamu, která mohou být vykonávána nepřetržitě nebo opakovaně. Tato práva se promlčí, nejsou-li vykonávána po dobu deseti let.“ Pokud se však jedná o práva zapsaná ve veřejném seznamu, která se vykonávají jen zřídka, promlčí se, pokud měla oprávněná osoba v uplynulých deseti letech alespoň tři příležitosti své právo vykonat, ale nevykonala jej ani jednou. Pokud se tato příležitost za uplynulých deset let třikrát nenaskytla, lhůta se prodlužuje, dokud nebude oprávněným využita žádná ze tří příležitostí. V případě, že někdo brání výkonu práva z věcného břemene, věcné břemeno se promlčí, pokud do tří let oprávněná osoba své právo neuplatní.<sup>65</sup> Služebnosti, které nejsou zapsané ve veřejných seznamech se promlčují v obecné tříleté promlčecí době.<sup>66</sup>

Naopak k zániku služebnosti nedojde, pokud vlastník služebné a vlastník panující věci splynou v jedné osobě. Vlastník se však může služebnosti vzdát a tím vyvolat její zánik.<sup>67</sup>

### 4.2.3 Ochrana služebností

Ze služebností vyplývají pro obě závázané strany práva a povinnosti. Pokud by jedna ze stran povinnost nesplnila, může se druhá strana domáhat ochrany.<sup>68</sup> Z hlediska právní ochrany přísluší oprávněné osobě podobná ochrana jako u vlastnického práva.<sup>69</sup> Oprávněný ze služebnosti je tak chráněn nejen proti vlastníkovi služebné věci, ale také přímo proti jakékoliv třetí osobě.

---

<sup>65</sup> DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 139-140. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>66</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku.* V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 189. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>67</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku.* V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 187. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>68</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník.* Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 112. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>69</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku.* 1. vydání. vyd. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. s. 65. ISBN 978-80-7400-461-2.

Oprávněná osoba se tedy může soudní žalobou domáhat, aby povinná osoba ze služebnosti své povinnosti plnila a aby oprávněné osobě nebránila ve výkonu práv vyplývajících ze služebnosti.<sup>70</sup> Tato žaloba se nazývá konfesorní a jedná se vlastně o obdobu žaloby na ochranu vlastnického práva. Pokud je právo oprávněného ze služebnosti výlučné, má právo se proti rušiteli domáhat, aby služebnou věc vydal, jedná-li se o věc movitou, nebo pokud se jedná o věc nemovitou, aby ji, případně její část vyklidil. Není-li právo oprávněného výlučné, není tak silné a může se domáhat pouze, aby povinný nebo případně i třetí osoby strpěli výkon jeho práva. Pokud někdo oprávněnému do jeho výkonu práva zasahuje, může se domáhat, aby se takového zásahu zdržel, případně aby obnovil původní stav věci.

Kromě oprávněného je chráněna i osoba, která je řádným, poctivým a pravým držitelem služebnosti. Podle § 1003 a § 1007 je držitel chráněn žalobou na ochranu držby.

Oprávněný ze služebnosti je chráněn pouze, pokud nepřekračuje rozsah a míru práv, které mu ze služebnosti vyplývají. Proti takovému překročení rozsahu nebo míry služebnosti se může naopak bránit vlastník služebné věci, a to žalobou negatorní podle § 1042 NOZ nebo žalobou vindikační podle § 1040 NOZ.

Přestože služebnosti nespočívají v plnění, může z nich za určitých okolností právo na plnění vzniknout. Například pokud vznikne oprávněnému ze služebnosti rušením jejího výkonu škoda, může se proti osobě, která škodu způsobila domáhat náhrady. Stejné právo má i vlastník služebné věci, pokud oprávněný překročí rozsah nebo míru služebnosti a tím mu vznikne škoda. Žalobou se lze domáhat i plnění povinnosti udržovat služebnou věc nebo přispívat na její údržbu.<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 112. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>71</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 190. ISBN 978-80-7400-711-8.

## 5 Jednotlivé služebnosti upravené v NOZ

Jelikož ustanovení o právních poměrech ze služebností řeší v obecné rovině úpravu většiny práv a povinností ze služebností, zvláštní ustanovení o jednotlivých služebnostech tato práva pouze konkretizují nebo vymezují určité zvláštnosti.<sup>72</sup> NOZ upravuje obsah některých nejčastěji využívaných služebností, a to jak pozemkových, tak osobních.<sup>73</sup> Jedná se pouze o výčet demonstrativní, je tedy možné si zřídít i služebnost, která není v NOZ výslovně upravena. Celkem je v NOZ upraven obsah devíti pozemkových služebností a dvou osobních.<sup>74</sup> Z pozemkových služebností se jedná o služebnost inženýrské sítě, oporu cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty a právo pastvy. Osobními služebnostmi jsou dle NOZ práva užívací a požívací a služebnost bytu.<sup>75</sup> Ustanovení upravující služebnosti jsou však dispozitivní a nebrání odlišnému ujednání ve smlouvě.

Konkrétní úprava služebností je přínosná hlavně v praxi, kdy poukazuje na náležitosti, které mají být ve smlouvě dodrženy ale také naopak na to, co může být smlouvou vyloučeno. Praktický význam konkrétní úpravy je tedy především v tom, že text zákona omezuje potřebu složitějšího ujednávání ve smlouvách. Konkrétní právní úprava služebností v NOZ plní i preventivní funkci, protože služebnosti se dotýkají hlavně práv a povinností vlastníků sousedních nemovitostí, mezi nimiž hrozí vznik konfliktů, kterým se jednotlivá ustanovení upravující služebnosti snaží zabránit.<sup>76</sup>

---

<sup>72</sup> *Důvodová zpráva k NOZ*, Texty zákonů. Úvodní stránka [online]. Copyright © 2013 [cit.10.2.2022]. s. 331. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/texty-zakonu>.

<sup>73</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 191. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>74</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-10]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>75</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 191. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>76</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-10]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

## 5.1 Služebnost inženýrské sítě

Jedná se o moderní služebnost, která vznikla na základě požadavků z praxe.<sup>77</sup> Moderní společnost potřebuje ke svému fungování moderní infrastrukturu. Ta se kromě pozemních komunikací skládá z inženýrských sítí, tedy z vodovodů, plynovodů, elektrických vedení, datových sítí atd., které je často potřeba vést přes pozemky různých vlastníků. Již v polovině 19. století za tímto účelem byly přijímány zvláštní zákony, které řešily případný nesouhlas některého z vlastníků pozemku se zřízením některé z inženýrských sítí.<sup>78</sup> Právní úprava se výslovně vztahuje k pozemku, ale je možné, aby služebnou věcí byla i jiná nemovitost, v tomto případě se použije analogie.<sup>79</sup>

Jak již bylo řečeno výše, od obsahu služebnosti, který je upraven v NOZ je možné se odchýlit, pokud se tak strany dohodnou. Obsah služebnosti inženýrské sítě je téměř shodný s obsahem takzvaných zákonných věcných břemen, které upravuje množství veřejnoprávních předpisů. Tyto předpisy upravují zejména rozvod a distribuci energií nebo například vedení telekomunikačního vedení.<sup>80</sup> Tato věcná břemena vznikají sice takzvaně ze zákona a svojí povahou spadají do veřejného práva, ale většinu z nich lze také zřídit smluvní cestou, pokud tak stanoví příslušný veřejnoprávní předpis.<sup>81</sup>

Tato vedení, včetně zařízení potřebná pro jejich provoz, nejsou podle současné právní úpravy součástí pozemku, na kterém se nacházejí. Dochází zde tedy k popření zásady superficies solo cedit. Vlastníkem těchto vedení je zpravidla ten, kdo inženýrské sítě provozuje. Současné zákony provozovatelům inženýrských sítí ukládají povinnost dohodnout se s vlastníky dotčených pozemků na zřízení, umístění a provozu služebnosti.

---

<sup>77</sup> *Důvodová zpráva k NOZ*, Texty zákonů. Úvodní stránka [online]. Copyright © 2013 [cit.10.2.2022]. s. 331. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/texty-zakonu>.

<sup>78</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 193. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>79</sup> *Důvodová zpráva k NOZ*, Texty zákonů. Úvodní stránka [online]. Copyright © 2013 [cit.10.2.2022]. s. 331. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/texty-zakonu>.

<sup>80</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-10]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>81</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 193. ISBN 978-80-7400-711-8.

Zpravidla se tyto služebnosti zřizují za náhradu. Provozovatel inženýrské sítě má právo síť a související potřebná zařízení udržovat a za tímto účelem je mu vlastník dotčeného pozemku povinen umožnit vstup na služební pozemek. Pokud je situace tak naléhavá, že nesnese odkladu, může tak provozovatel sítě učinit i bez předchozího ohlášení vlastníkovu služební věci. Údržbu nemusí provádět provozovatel sítě, ale jakákoliv třetí osoba, kterou k tomu provozovatel určí. Oproti tomu vlastník služebného pozemku se musí zdržet jakéhokoli zásahu, který by inženýrskou sítí ohrožoval.

Pokud se provozovatel inženýrské sítě a vlastník dotčeného pozemku nedohodnou, upravují zvláštní zákony možnost zřídit služebnost rozhodnutím příslušného správního úřadu.<sup>82</sup>

Vedení zřizuje na své náklady provozovatel inženýrské sítě. Musí být zřízena vhodným a bezpečným způsobem a provozovatel je povinen ji udržovat v dobrém stavu.<sup>83</sup>

## 5.2 Opora cizí stavby

Opora cizí stavby představuje starobylou služebnost, která však má i dnes praktický význam při zřizování staveb na již existujících stavbách, nebo v případech, kdy se opěrné systémy staveb nacházejí na sousedním pozemku. Opora cizí stavby může také vzniknout ve svažitém pozemku, pokud je stavba umístěna výše na pozemku a opírá se o stavbu položenou níže.<sup>84</sup> Jedná se o služebnost, která pochází již z doby archaického římského práva. U této služebnosti dochází k popření zásady, že služebnost nespočívá v konání, protože naprostá pasivita vlastníka opěrné zdi by nebyla dostačující pro naplnění obsahu služebnosti.

---

<sup>82</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 193. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>83</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-10]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>84</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 115. ISBN 978-80-247-5166-5.

Problematika této služebnosti je široká a přesahuje i do veřejného práva. Dotýká se totiž většího okruhu osob, než oprávněného a vlastníka služebné věci, a také se zde objevuje otázka statiky staveb, která je v zásadě upravena předpisy veřejného práva.

Osoba, která je povinna nést tíži cizí stavby poměrně přispívá na udržování těchto zdí nebo podpěr. Poměrný příspěvek závisí na míře, kterou oprávněný ze služebnosti zajišťuje oporu cizí stavby.<sup>85</sup>

Povinnost nést tíhu cizí stavby však nezahrnuje povinnost podpírat pozemek.<sup>86</sup> Platí však, že výčet služebností v NOZ je pouze demonstrativní, strany si tak výslovným ujednáním mohou zřídit služebnost opory cizího pozemky, pokud se tak dohodnout.<sup>87</sup>

### 5.3 Služebnost okapu

NOZ výslovně upravuje čtyři služebnosti, které se týkají vodního režimu mezi sousedy. Služebnost okapu dává vlastníkovi panujícího pozemku právo svádět vodu ze střechy své stavby na sousedův pozemek. Zde má tedy oprávněný zájem odvést vodu pryč a zbavit se jí a povinný musí strpět, že na jeho pozemek voda ze sousedova pozemku teče.<sup>88</sup> Voda může být sváděna buď žlabem, který vede na panující pozemek, nebo stékat volně.

Okap nebo žlab zřizuje na své náklady oprávněný ze služebnosti a je povinen ho udržovat v dobrém stavu. Je povinen zajistit, aby nedocházelo k excesivnímu zatěžování služebného pozemku například tím, že by na pozemek spolu s vodou přitékaly listy nebo jiné nečistoty.

---

<sup>85</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-11]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>86</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 133. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>87</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-11]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>88</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 192. ISBN 978-80-7400-711-8.

NOZ výslovně upravuje i situaci, kdy je oprávněný povinen odklidit nadměrné množství sněhu, aby na sousední pozemek nepřitékalo příliš velké množství vody při jeho tání.<sup>89</sup> Tato služebnost se týká pouze vody dešťové, nevztahuje se na vodu odpadní.<sup>90</sup>

Svádění vody na sousední pozemek může mít dvojí režim. Kromě služebnosti se může jednat i o oprávnění podle zákona o vodovodech a kanalizacích. Pokud by však voda byla na sousední pozemek sváděna bez právního důvodu, jednalo by se o přímou imisi, kterou NOZ zakazuje bez ohledu na její rozsah a lze se proti ní soudně bránit negatorní žalobou.<sup>91</sup>

#### 5.4 Právo na svod dešťové vody

Tuto služebnost je možné chápat jako určitý protipól služebnosti okapu. Jedná se o další služebnost upravující vodní režim, ale zde má oprávněný naopak zájem na tom, aby si vodu na svůj pozemek přivedl. Služebný pozemek je tedy ten, ze kterého je voda odváděna na panující pozemek. Vlastník panujícího pozemku tuto vodu může využívat například na zavlažování. Náklady na zřízení a údržbu zařízení pro svod dešťové vody nese oprávněný ze služebnosti.<sup>92</sup> Vlastník služebného pozemku musí oprávněnému umožnit přístup ke svodovým zařízením za účelem údržby. Je vhodné, aby svody byly umístěny tak, aby nebyly překážkou pro případné budoucí stavební práce na služebném pozemku.<sup>93</sup>

---

<sup>89</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 115. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>90</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 192. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>91</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-11]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>92</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 116. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>93</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-11]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

## 5.5 Právo na vodu

Další ze služebností upravující vodní režim je právo na vodu. Jedná se o starobylou služebnost, která má také původ již v archaickém římském právu. Rozlišujeme dva druhy této služebnosti, prvním je právo odběru vody a druhým je právo vodovodu.<sup>94</sup> Právo na vodu dává oprávněnému ze služebnosti právo chodit si pro vodu na služební pozemek. Zdrojem vody může být například studna nebo potok. Oproti tomu právo vodovodu poskytuje oprávněnému právo vést vodu žlabem nebo potrubím ze zdroje na služebném pozemku na panující pozemek. Oprávněný ze služebnosti smí na služební pozemek vstupovat pouze za účelem údržby potrubí, nebo dalších potřebných zařízení, jako je například čerpadlo. O tom, jaké množství vody smí oprávněný čerpat a jaká zařízení k tomu smí využívat rozhoduje potřeba panujícího pozemku v době zřízení služebnosti.<sup>95</sup> Právo vodovodu může být zřízeno i opačným směrem, kdy služebnost spočívá v odvádění vody na cizí pozemek.<sup>96</sup>

V obsahu této služebnosti dochází ke střetu soukromého práva s předpisy práva veřejného, například s vodovodním zákonem nebo stavebním zákonem. Například při zřízení studny musí být nejprve vydáno vodoprávní rozhodnutí a stanoven maximální denní nebo roční odběr vody. Je to za účelem sledování vlivu odběru vody na její kvalitu a množství ve studních ve snaze zabránit poklesu hladiny spodních vod. V budoucnu je tak možné, že bude oprávněný ze služebnosti omezen v čerpání pouze do určitého limitu stanoveného vodoprávním úřadem.<sup>97</sup>

---

<sup>94</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-12]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>95</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 116. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>96</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 116. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>97</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-12]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

## 5.6 Služebnost rozlivu

Poslední vodní služebností upravenou v NOZ je služebnost rozlivu. Jedná se o poměrně novou pozemkovou služebnost.<sup>98</sup> Vlastníkovi vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, zakládá právo rozlévat na služebném pozemku vodu, zřídít a obsluhovat potřebná zařízení, a pokud je to výslovně ujednáno, má právo tato zařízení upravovat a modernizovat.<sup>99</sup> Pomocí této služebnosti je možné zabránit škodám na majetku a zdraví osob, které by nastaly, pokud by k povodni došlo.

Vlastník služebného pozemku nesmí činit nic, co by vodní dílo nebo obslužné zařízení mohlo ohrozit. Oprávněný ze služebnosti má právo na služebný pozemek na nezbytnou dobu a v nutném rozsahu vstupovat. Pokud se však nejedná o naléhavý případ, musí o tom předem informovat vlastníka služebného pozemku.

Rozsah této služebnosti se v praxi jeví jako poměrně problematický. Oprávněný ze služebnosti obecně nesmí při výkonu svého práva působit škodu. Na zatápěných pozemcích je však vznik škody vysoce pravděpodobný. Je tedy otázka, jak řešit odpovědnost v případě vis major, kdy nelze vyloučit, že hladina vody stoupne natolik, že dojde ke škodě na služebných pozemcích. Škoda může vzniknout jak na samotném pozemku, tak na zemědělských plodinách. V takovém případě se bude postupovat podle § 68 vodního zákona a škodu vzniklou řízeným rozlivem povodní nahradí stát zastoupený Ministerstvem zemědělství. Pokud však poškozený nedodrží podmínky stanovené pro užívání pozemků určených k rozlivu povodní, na náhradu škody nárok nemá.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-14]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>99</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 133. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>100</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-14]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

Pokud oprávněný provádí urgentní opravu bez předchozího projednání s vlastníkem služebního pozemku, je povinen ho o tom dodatečně informovat a současně musí místo opravy dostatečně označit a zabezpečit. Dále má oprávněný po skončení opravy na vlastní náklady uvést pozemek do původního stavu a případně nahradit vzniklou škodu.

Oprávněný ze služebnosti také musí poskytnout vlastníkovi služebního pozemku dokumentaci upravující vodní dílo, aby se s ní mohl seznámit.<sup>101</sup>

Vodní díla jsou kromě NOZ upravena vodním zákonem, který dále rozpracovává jejich ochranu a povinnosti vlastníka vodního díla. V souvislosti s ochrannou vodního díla má vodoprávní úřad pravomoc zřídit v dané oblasti ochranné pásmo. Dále vodní zákon upravuje vstupování na pozemky a technickobezpečnostní dohled nad vodními díly.

Podobně jako u služebnosti inženýrské sítě lze služebnost rozlivu nahradit zákonným věcným břemenem plynoucím z vodního zákona, které bude mít podobný obsah, jako tato služebnost. Výhodou zřízení služebnosti pomocí soukromoprávního předpisu je větší flexibilita v ujednávání obsahu služebnosti.<sup>102</sup> Dle judikatury mají věcná břemena zřízená na základě zákona specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. Ale přesto mají tato věcná břemena významný soukromoprávní prvek. Ve zvláštních zákonech nejsou tato zákonná věcná břemena upravena komplexně, a pokud určitá zvláštní úprava chybí, řídí se jejich režim obecnou úpravou v NOZ.<sup>103</sup>

---

<sup>101</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 116 -117. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>102</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-14]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>103</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 25.01.2005 spisová značka Pl. ÚS 25/04.

## 5.7 Služebnost stezky, průhonu a cesty

NOZ výslovně upravuje tři typy služebností, které spočívají v používání cizího pozemku k dopravě. Tyto služebnosti mají již dlouholetou tradici a používají se dosud spíše na venkově. Jedná se o služebnosti stezky, průhonu a cesty.<sup>104</sup>

Služebnost stezky umožňuje oprávněné osobě chodit přes služební pozemek nebo se přes něj dopravovat lidskou silou.<sup>105</sup> Doprava lidskou silou zahrnuje i technické prostředky, které jsou lidskou silou poháněné.

Jedná se například o jízdu na kole, na bruslích nebo na lyžích a podobných prostředcích.<sup>106</sup> Naopak touto služebností nevzniká oprávnění na pozemek vjíždět na zvířatech, povozech tažených zvířaty ani motorovými vozidly, a to ani v okamžiku, kdy je jejich motor vypnutý.<sup>107</sup> Služebnost stezky nezahrnuje ani právo vláčet po služebném pozemku břemena, která by mohla pozemek nějakým způsobem poškodit, například těžké kmeny z lesa.<sup>108</sup>

Při zřizování služebností je možné, a v rámci předcházení sporů dokonce žádoucí, aby si dané osoby dohodly jiný obsah nebo rozsah této služebnosti, ať již co se týče způsobu dopravy, frekvence anebo doby přecházení přes služební pozemek.<sup>109</sup> Právo ze služebnosti stezky svědčí i osobám, které po pozemku k oprávněnému ze služebnosti přicházejí, nebo od něj odcházejí, například rodinní příslušníci nebo návštěvy.<sup>110</sup>

Služebnost průhonu zakládá oprávněnému právo přes služební pozemek hnát zvířata a jezdit přes něj nemotorovými vozidly, nejčastěji vozidly taženými zvířaty, nebo na zvířeti přímo jet. Ve služebnosti průhonu je zahrnuto i právo

---

<sup>104</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-14]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>105</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s.117. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>106</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 982. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>107</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 982. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>108</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 117. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>109</sup> Spáčil, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 982. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>110</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 117. ISBN 978-80-247-5166-5.

stezky.<sup>111</sup> Hlavním účelem této služebnosti je zlepšení zemědělského využití panujícího pozemku. Proto i zvířata, na která se tato služebnost vztahuje jsou zvířata hospodářská – krávy, koně, ovce, kozy, slepice a podobně. Hnaná zvířata musí být pod dohledem pastýře, nebo alespoň ovčáckého psa. Vláčení těžkých břemen není ani v tomto případě dovoleno. NOZ výslovně zakazuje zřízení služebnosti průhonu přes pozemek, který je určen k plnění funkcí lesa, a to i přes zpevněnou lesní cestu. Je to z důvodu veřejného zájmu na ochraně lesů.<sup>112</sup> Pokud by byl pozemek, na kterém je zřízena služebnost průhonu prohlášen za pozemek k plnění funkcí lesa dodatečně, zaniká daná služebnost ze zákona. V takovém případě má oprávněný ze zaniklé služebnosti právo na náhradu.

Poslední ze služebností upravujících dopravu přes služebný pozemek je služebnost cesty. Oproti předchozím služebnostem umožňuje oprávněnému jezdit přes služebný pozemek jakýmkoliv dopravním prostředkem, jako jediná tak opravňuje i k použití motorového vozidla. Služebnost cesty v sobě zahrnuje i právo stezky, naopak právo průhonu ani vláčení těžkých břemen obsahem této služebnosti není.<sup>113</sup> Stejně jako předchozí dopravní služebnosti, i právo cesty svědčí nejen oprávněnému ze služebnosti, ale také jeho rodinným příslušníkům a všem třetím osobám, které jdou za oprávněným nebo od něj odcházejí.<sup>114</sup> Dle rozsudku Nejvyššího soudu o právu cesty k panující nemovitosti, která slouží k podnikání, mají tato práva i zaměstnanci vlastníka nemovitosti, pokud jejich jízdy s tímto podnikáním souvisí.<sup>115</sup> Na tento rozsudek navazuje další z roku 2018, který za určitých okolností přiznává právo užívání cesty všem osobám, které tak činí v souvislosti s hospodářským účelem, ke kterému panující nemovitost v době zřízení věcného břemene sloužila, pokud si smluvní strany při zřizování služebnosti nedohodly něco jiného.

---

<sup>111</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 191. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>112</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 984. ISBN 978-80-7400-499-5.

<sup>113</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1164-1165. ISBN 978-80-7400-803-0.

<sup>114</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 191. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>115</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 7. 2006, spisová značka 22 Cdo 973/2005.

Samotná služebnost cesty však oprávněnému nezakládá právo k jakémukoliv užívání této cesty. Pokud nebyl sjednán rozsah, smí ji užívat pouze v takovém rozsahu, s jakým mohly obě strany při zřízení služebnosti počítat. Nesmí si tedy služebnost pro své potřeby samovolně rozšiřovat.<sup>116</sup>

Z práva cesty nevyplývá, že by musela být cesta veřejně přístupná. Vlastník služebného pozemku má tak právo svůj majetek chránit, musí však postupovat tak, aby nebránil oprávněnému ve výkonu jeho práva nebo aby mu ho podstatně neztěžoval.<sup>117</sup> Nejvyšší soud například rozhodl, že vlastník služebného pozemku, který je zatížen služebností cesty ve prospěch rodinného domu, smí svůj pozemek opatřit plotem a bránou. V takovém případě je povinen dát oprávněnému ze služebnosti potřebný počet klíčů a zřídit zvonek. Na druhou stranu oprávněný ze služebnosti má povinnost bránu zamykat. Pokud by tak neučinil a vlastník služebného pozemku by utrpěl škodu, byl by povinen ji nahradit.<sup>118</sup>

Rozsah oprávnění vyplývajícího ze služebnosti je určen jejím účelem. Například u cesty k rodinnému domu lze předpokládat, že ji členové domácnosti a další lidé budou využívat poměrně často. Naopak pokud je zřízena služebnost cesty například k trafostanici, lze předpokládat, že využití cesty bude pouze ojedinělé, v případech, kdy je potřeba provádět údržbu nebo opravy. Všechny osoby, které cestu využívají jsou povinny přispívat na její údržbu. Vlastník služebného pozemku, kde je cesta zřízena není na její údržbu povinen přispívat, pokud cestu nevyužívá. Náklady se dělí podle míry, jakou jednotlivý oprávnění danou cestu využívají. Obdobně se tato pravidla použije i na údržbu cesty.<sup>119</sup> Pokud ten, kdo je povinen provádět údržbu cesty svou povinností zanedbá, musí ostatním oprávněným nahradit škodu, která jim nesjízdností nebo zhoršením sjízdnosti cesty vznikla.

---

<sup>116</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR z 28. 8. 2018, spisová značka 22 Cdo 1870/2018.

<sup>117</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 192. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>118</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2005, spisová značka 22 Cdo 2941/2005.

<sup>119</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 117. ISBN 978-80-247-5166-5.

Při zřizování je důležité vymezit místo, kudy cesta povede. Má-li vést jen přes část pozemku, je nezbytné tuto plochu vymezit geometrickým plánem, aby mohla být služebnost vložena do katastru nemovitostí. Je především na smluvních stranách, aby se dohodly, kudy chtějí cestu vést. Pokud je dohodnutý prostor od počátku pro účely služebnosti nepoužitelný, je toto právní jednání od počátku nepatné pro nemožnost plnění. Neznamená to tedy, že by oprávněný mohl chodit nebo jezdit jinudy.<sup>120</sup> V případě, kdy není jasné kudy má cesta vést, stanoví NOZ v § 1277 že: „plocha pro výkon služebnosti cesty, stezky a průhonu musí být přiměřená potřebě a místu“. Tím je myšlena jak šířka cesty, tak i terén pozemku, protože cesta nemůže být vedena přes jeho neschůdnou část.<sup>121</sup>

Stanou-li se cesta, stezka nebo průhon neschůdnými, může se oprávněný domáhat, aby mu bylo umožněno místo dosavadní cesty užívat jinou část pozemku, dokud nedojde k obnovení takového stavu, který by opět umožňoval její používání. To neplatí v případě, že povinnost udržovat cestu má oprávněný ze služebnosti. V takovém případě smí využívat jinou plochu pozemku pouze po dobu nezbytně nutnou pro opravu cesty. Pokud se oprávněný s vlastníkem služebnosti nedohodnou na vyhrazení náhradní plochy, mají možnost spor řešit soudní cestou. Oprávněný však nesmí začít svévolně využívat jinou část pozemku.<sup>122</sup>

Tyto služebnosti, upravující dopravu úzce souvisí s institutem nezbytné cesty, který je zakotven v § 1029 a násl. NOZ. Nezbytná cesta totiž může být zřízena nejen autoritativním rozhodnutím soudu, ale také jako služebnost.<sup>123</sup> Slouží pro řešení situací, kdy někdo vlastní pozemek, ke kterému nevede žádná veřejná cesta a není k němu zajištěn přístup.

---

<sup>120</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 1164-1165. ISBN 978-80-7400-803-0.

<sup>121</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 192. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>122</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 118. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>123</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-15]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

Pokud se vlastníkovi pozemku nepodaří si služebnost cesty s vlastníky sousedních pozemků dohodnout, má právo domáhat se u soudu, aby svým rozhodnutím takovou povinnost vlastníkovi sousedního pozemku uložil. Tato žaloba se nazývá žaloba o zřízení nezbytné cesty. Zřízením nezbytné cesty je omezením vlastnického práva vlastníka pozemku, přes který je cesta vedena v zájmu umožnění přístupu na jinak nepřístupný pozemek. NOZ proto stanovuje poměrně přísné podmínky pro zřízení nezbytné cesty, aby byl vlastník zatíženého pozemku co nejméně omezován ve výkonu svého práva a přiznává mu za toto omezení náhradu. Cesta nesmí být vedena například přes oplocený prostor, uzavřený dvůr nebo přes budovy. Nezbytnou cestu nelze zřídit pouze za účelem pohodlnějšího přístupu na pozemek. Je-li možné cestu zřídit přes několik pozemků, povolí soud cestu pouze přes jeden z nich, a to takový, který je k vedení cesty nejpřirozenější a bude pro vlastníka pozemku nejméně zatěžující. Pomine-li příčina, pro kterou byla nezbytná cesta zřízena, soud na návrh vlastníka zatíženého pozemku toto práva zruší.<sup>124</sup>

## 5.8 Právo pastvy

Zakotvení práva pastvy v NOZ má význam spíše pro drobné chovatele a farmy, a to zvláště v horských oblastech, kde pozemky jednotlivých chovatelů nejsou dostatečně velké.<sup>125</sup> Tato situace by se dala řešit i věcným právem zemědělského pachtu, ale na rozdíl od služebnosti neposkytuje pacht takovou stabilitu, protože je možné jej vypovědět.<sup>126</sup> Kromě řešení tohoto praktického požadavku má úprava práva pastvy význam i z ekologického hlediska, jelikož pastva zvěře zabraňuje zarůstání horských luk náletovými dřevinami a zachovává tak krajinný ráz.<sup>127</sup>

---

<sup>124</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 195-196. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>125</sup> *Důvodová zpráva k NOZ*, Texty zákonů. Úvodní stránka [online]. Copyright © 2013 [cit. 6.2.2022], s. 331. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/texty-zakonu>.

<sup>126</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 118. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>127</sup> *Důvodová zpráva k NOZ*, Texty zákonů. Úvodní stránka [online]. Copyright © 2013 [cit. 16.2.2022], s. 331. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/texty-zakonu>.

NOZ upravuje obsah této služebnosti jen v nezbytném rozsahu, jinak nechává prostor pro dohodu stran. Oprávněný z této služebnosti má právo pást zvířata na služebném pozemku. Strany si mohou samy dohodnout, jaká zvířata, kolik a v jaký čas se budou na pozemku pást.

Nedohodnou-li si tyto podmínky, chrání zákon takzvanou pokojnou desetiletou držbu, kdy způsob výkonu služebnosti vychází z posledních deseti let, než vznikl spor. Pokud se v uplynulých deseti letech měnil počet pasených zvířat, je rozhodující průměr pasených zvířat za poslední tři roky. Není-li možné zjistit ani tento počet, stanoví se počet pasených zvířat přiměřeně k rozsahu a jakosti služebnosti, za dodržení zásady slušnosti. Smyslem je ochrana vlastníka služebného pozemku před neoprávněným rozšiřováním služebnosti. Právo pastvy může být zřízeno pro jakýkoliv druh hospodářského zvířete, kromě prasat a drůbeže. Pokud se však strany dohodnou, mohou služebnost pastvy zřídit i pro ně. NOZ také zakazuje pastvu nadměrně znečištěných a nemocných zvířat a také zřízení této služebnosti na pozemku s lesními porosty.

Oprávněný ze služebnosti smí pást zvířata, která jsou součástí jeho hospodářství. Není tedy podmínkou, aby měl ke zvířatům vlastnické právo. Nedohodnou-li se strany jinak, nezahrnuje právo pastvy žádná jiná práva. Prováděná pastva nesmí ohrozit nebo ztížit hospodaření na pozemku a její čas se řídí místními zvyklostmi. Oprávněný ze služebnosti má také povinnost zajistit, aby byla zvířata dostatečně hlídána tak, aby nedošlo ke vzniku škody. Pokud svou povinnost zanedbá a ke vzniku škody dojde, je povinen ji nahradit.<sup>128</sup>

---

<sup>128</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 118-119. ISBN 978-80-247-5166-5.

## 5.9 Právo užívací a požívací

NOZ výslovně upravuje kromě pozemkových také některé osobní služebnosti kterými jsou právě práva užívací a požívací. Užívací právo poskytuje oprávněnému právo užívat cizí věc pro svou potřebu nebo pro potřebu jeho domácnosti. Služebnou věcí je typicky nemovitost. Užívací právo je ale také možné zřídit i k některým věcem hmotným, například k ochranné známce nebo patentu, a k věcem hromadným, jako je stádo dobytka.<sup>129</sup>

Oprávněný smí věc užívat různými způsoby, dokonce i takovými, které obvykle bývají obsahem pozemkových služebností. Užívání věci v sobě zahrnuje i právo brát z ní plody a užitky, a to v rozsahu potřeb oprávněného a jeho domácnosti, nesmí je tedy prodávat, ani s nimi jinak podobně nakládat, protože plody přesahující potřebu uživatele a jeho domácnosti náleží vlastníkově věci.<sup>130</sup>

Pokud se tyto potřeby změní, nezakládá to uživateli právo pro rozšíření služebnosti. Vlastník věci je povinen věc na vlastní náklady udržovat v dobrém stavu. Pokud náklady na údržbu přesahují výnosy, které vlastníkově zbývají, musí uživatel rozdíl doplatit nebo se musí užívacího práva vzdát.<sup>131</sup>

Poživací právo umožňuje požívateli věc užívat a brát z ní všechny plody a užitky. Vlastník věci tak prakticky ztrácí možnost věc reálně užívat. Zůstává mu pouze právo věc měnit, zcizit nebo zatížit, zatížení ale nesmí zasahovat do výkonu práva požívatele. Požívací právo je možné zřídit téměř ke všem věcem, kromě věcí zužitelných a nezastupitelných, které by již z jejich podstaty nebylo možné vrátit, protože se spotřebují. Požívací právo je možné zřídit i ke spoluvlastnickému podílu na věci. Každá věc však smí být zatížena pouze jedním požívacím právem, jinak by si požívací práva konkurovala.<sup>132</sup>

Poživací právo poskytuje požívateli široká oprávnění, ale na druhou stranu také povinnosti. Poživatel má povinnost věc udržovat v takovém stavu, v jakém ji

---

<sup>129</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 194. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>130</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-16]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>131</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 134. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>132</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 120-121. ISBN 978-80-247-5166-5.

převzal. Také přejímá všechny závady, které na věci v době zřízení služebnosti vázly, jako například zástavní právo nebo věcná břemena. Další povinností poživitele je nést náklady, bez kterých by nedosáhl užitků nebo plodů.

Poživitel také musí věc udržovat ve stavu, ve kterém ji převzal a hradit obvyklé náklady na údržbu, obnovu věci a obvyklé pojištění proti škodám.<sup>133</sup> Oprávněný ze služebnosti požívání má právo na veškeré plody, užitky a výnosy z věci. Vlastnické právo k plodům nabývá poživitel v okamžiku jejich oddělení od věci hlavní, tedy například utržením jablka ze stromu. Pokud však poživitel nalezne v pozemku věc skrytou, NOZ výslovně stanoví, že na takovou věc právo nemá.

Dalším výrazným rozdílem oproti právu užívacímu je, že poživitel může svým oprávněním disponovat. Poživitel tak může věc například pronajmout, půjčit nebo udělit právo pachtu, a to bez souhlasu vlastníka. Poživitel však nesmí danou věc zcizit ani zatížit.

Pokud služebná věc potřebuje opravy, ať už v důsledky běhu času nebo náhody, je na to poživitel povinen vlastníka upozornit. Náklady na opravu hradí vlastník věci. Nemůže-li nebo nechce-li vlastník věci opravu provést, je poživitel oprávněn ji provést sám a po skončení požívání se může domáhat náhrady za provedená zlepšení, a to až do výše skutečných nákladů. Pokud provedení opravy nebo jiných úprav není nutné, musí je poživitel snést, pokud mu tím nevznikne újma a bude mu nahrazena veškerá způsobená škoda. Újmou se rozumí zhoršení podmínek pro užívání věci.<sup>134</sup>

---

<sup>133</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 135. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>134</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník.* Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 120-121. ISBN 978-80-247-5166-5.

NOZ dále upravuje některé aspekty společné právu užívacímu a požívacímu ve společných ustanoveních. Předmětem užívacího i požívacího práva mohou být i věci zastupitelné a zužitelné, pokud se tak strany dohodnou. Uživatel a poživatel tak může s věcí nakládat dle své vůle a po skončení jeho práva vrátí stejné množství věci stejného druhu a jakosti. Tato služebnost má tedy stejný obsah, jako zápůjčka.

Výkon užívací i požívací služebnosti může způsobit snížení hodnoty služebné věci. Proto má vlastník v případě ohrožení podstaty služebné věci právo požadovat po oprávněném z této služebnosti složení jistoty. Pokud jistotu oprávněný ze služebnosti neposkytne, může se vlastník domáhat vydání služebné věci za slušné odbytné, čímž služebnost zanikne.<sup>135</sup>

## 5.10 Služebnost bytu

Služebnost bytu zajišťuje realizaci bytové potřeby oprávněného a dává mu tak právo užívat pro svou potřebu cizí byt. Dle judikatury smí oprávněná osoba umožnit užívání i například členům své rodiny.<sup>136</sup> Další cizí osoby jsou však z užívání bytu vyloučeny, s výjimkou krátkodobých návštěv.<sup>137</sup> Služebnost bytu může být zřízena jak užívacím, tak požívacím právem, pokud si však strany nedohodnou jinak, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání. Pokud byla služebnost zřízena jako právo požívací, smí byt oprávněný i pronajmout a brát z něj užítky, tedy nájemné.<sup>138</sup> V dnešní době se jedná o poměrně často využívanou služebnosti. V praxi se nejčastěji vyskytuje situace, kdy někdo ve stáří zcizí vlastní nemovitost, například ji převede na své děti, a zřídí pro sebe služebnost bytu.

Služebnost bytu lze sjednat jak bezúplatně, tak úplatně, kdy se úplata poskytuje v opakujících se rentách. Pokud se však strany neodchýlí od obecné úpravy, zřizuje se služebnost jako bezúplatná.

---

<sup>135</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 136. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>136</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.10.2008 spisová značka 26 Cdo 2509/2008.

<sup>137</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.08.2004 spisová značka 22 Cdo 555/2004.

<sup>138</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 136-137. ISBN 978-80-7478-325-8.

NOZ dává stranám prostor, aby si práva a povinnosti samy ve smlouvě dohodly. Pro tyto účely je možné použít ustanovení upravující nájem bytu.<sup>139</sup> Služebnost může být zřízena jak k celé bytové jednotce, tak pouze k některé její části. Oprávnění má mimo jiné právo v bytě chovat domácí zvířata, pokud tím nedojde k nadměrnému zatížení vlastníka.

Není-li ve smlouvě uvedeno něco jiného, nemá vlastník bytu nadále právo byt užívat. Oprávněný se dokonce může domáhat vyklizení vlastníka z bytu.<sup>140</sup> Vlastník nemovitosti smí volně nakládat pouze s částmi domu, na které se služebnost nevztahuje. Zároveň mu nesmí být nijak znesnadňován potřebný dohled nad domem.<sup>141</sup>

Vlastník nesmí byt zatížit takovým způsobem, který by omezoval oprávněného ze služebnosti při výkonu jeho práva. Jedinou výjimku představuje právo zástavní, protože pro oprávněného nepředstavuje žádné omezení.<sup>142</sup>

Jelikož úprava služebnosti bytu v NOZ je poměrně strohá, existuje k tomuto institutu poměrně bohatá judikatura.

## 6 Reálná břemena

Druhým typem věcných břemen jsou reálná břemena. Předchozí právní úprava mezi služebnostmi a reálnými břemeny nerozlišovala, ale z praktických důvodů k jejich rozlišení v NOZ došlo. Na rozdíl od služebností musí vlastník věci zatížené reálným břemenem něco dávat nebo aktivně konat. Vlastník věci zatížené reálným břemenem je tak v postavení dlužníka a oprávněný ze služebnosti v postavení věřitele. Povinnost vyplývající z reálného břemene může mít podobu například poskytování naturálií nebo peněžité částky, či udržování zahrady oprávněného.

---

<sup>139</sup> ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-2-17]. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

<sup>140</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 3. 2016, spisová značka 22 Cdo 4747/2015.

<sup>141</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s.137. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>142</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 123. ISBN 978-80-247-5166-5.

Plnění z reálného břemene může být jednorázové nebo opakující se. Pokud vlastník věci povinnost nesplní, může se oprávněný jejího splnění domáhat. V případě, že k plnění povinnosti ze strany vlastníka přesto nedojde, má oprávněný právo na peněžitou náhradu, pro kterou je možné vést exekuci na věc zatíženou reálným břemenem.<sup>143</sup>

Podobně jako služebnost může být reálné břemeno zřízeno jak ve prospěch konkrétní osoby, tak ve prospěch každého vlastníka věci. Jako věcné právo na zatížené věci lpí a případně bude v budoucnu zatěžovat její další vlastníky.<sup>144</sup> NOZ v § 1303 výslovně stanoví, že předmětem reálného břemene může být pouze věc zapsaná ve veřejném seznamu. V praxi se nejčastěji jedná o nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí, ale předmětem může být i věc movitá, která se zapisuje do veřejného seznamu. Reálné břemeno je tak z veřejného seznamu možné zjistit. Jedním reálným břemenem lze zatížit i několik věcí, poté se jedná o tzv. simultánní reálné břemeno.<sup>145</sup>

NOZ systematicky neupravuje vznik reálných břemen, vznikají tedy stejnými způsoby, jako služebnosti. Může být zřízeno za úplatu, nebo jako bezúplatné, kdy oprávněná osoba není povinna poskytovat za plnění z reálného břemene žádnou protihodnotu.

NOZ v § 1305 výslovně stanoví, že reálné břemeno vzniká až v okamžiku zápisu do veřejného seznamu. Uzavření smlouvy tak smluvní strany pouze obligačně zavazuje, ale nepůsobí přímo jeho vznik<sup>146</sup> Reálné břemeno může také vzniknout rozhodnutím orgánu veřejné moci. V takovém případě vzniká až okamžikem, kdy rozhodnutí nabyde právní moci.

---

<sup>143</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, s.137. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>144</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku.* V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 194. ISBN 978-80-7400-711-8.

<sup>145</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, s.140-141. ISBN 978-80-7478-325-8.

<sup>146</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku.* V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 202. ISBN 978-80-7400-711-8.

Je-li reálné břemeno zřízeno jako časově neomezené, musí být zřízeno jako vykupitelné. Podmínky výkupu musí být určeny již při jeho zřízení. Pokud se strany nedohodnou jinak, je trvání reálného břemene omezeno uplynutím určitého času, nebo určitou událostí, která v budoucnu nutně musí nastat, typicky smrt fyzické osoby.<sup>147</sup>

Vlastník zatížené věci je povinen zdržet se všeho, co by mohlo zatíženou věc zhoršit nebo ohrozit plnění dávek oprávněnému. Pokud vlastník služebné věci sám svým zaviněním způsobí nedostatek plnění ze zatížené věci, musí tento stav buď napravit, nebo složit dostačující jistotu.

Například pokud je vlastník sadu povinen poskytovat oprávněnému určité množství úrody, ale protože na pozemku řádně nehospodaří, nedosáhne potřebné úrody, kterou by oprávněného uspokojil.

Na rozdíl od služebností NOZ nevypočítává příklady jednotlivých reálných břemen. Jedinou výjimku představuje výměnek dle § 2707 a násl., a stavební plat dle § 1247 NOZ, které však nejsou systematicky zařazeny do oddílu, který reálná břemena upravuje. Lze tak zřizovat reálná břemena s různým obsahem, ale vždy je podmínkou, aby toto plnění bylo ocenitelné v penězích.

Zánik reálných břemen NOZ podrobně neupravuje a dle § 1308 se použijí ustanovení o zániku služebností.<sup>148</sup>

---

<sup>147</sup> NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). s. 125. ISBN 978-80-247-5166-5.

<sup>148</sup> SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). s. 206. ISBN 978-80-7400-711-8.

## Závěr

Cílem této práce bylo popsat aktuální právní úpravu věcných břemen, její zhodnocení a případně poukázat na některé nedostatky a nabídnout možnosti jejich eliminace. Jednotlivé kapitoly tak postupně popisují všechny aspekty, které se věcných břemen týkají. Nejprve jsou na několika stranách vysvětleny některé základní pojmy, které se v práci často vyskytují a jejich správné pochopení je pro následující práci s textem důležité. Dále jsou popsány obecné záležitosti, které se věcných břemen týkají, jako je jejich vznik, zánik a práva a povinnosti, které pro strany z věcného břemene vyplývají a způsoby, kterými je lze vymáhat. Poměrně velká pozornost je věnována i jednotlivým služebnostem, které zákon demonstrativně upravuje.

Na rozdíl od minulé právní úpravy, která o věcných břemenech hovořila jen velmi stručně, NOZ jejich úpravu pojal podrobněji. Došlo tak k výslovné úpravě některých v minulosti sporných otázek a díky tomu považují aktuální právní úpravu věcných břemen za poměrně zdařilou.

Oproti předchozí právní úpravě se NOZ vrací k rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Rozdělení je jistě vhodné jak z historického, tak z obsahového hlediska.

Drobný nedostatek stávající právní úpravy spatřuji v její terminologii. Ačkoli je celý oddíl NOZ popisující danou problematiku nazván věcná břemena, v textu daných ustanovení se tento pojem nevyskytuje. To může být pro člověka, který se s právní úpravou věcných břemen setkává poprvé, nebo pro širokou veřejnost, která tento institut stále poměrně hojně využívá, matoucí.

Úpravě služebností je v NOZ věnována poměrně velká pozornost, upravuje i obsah v praxi nejčastěji používaných služebností. Reálná břemena jsou naopak upravena pouze v několika ustanoveních. Pomineme-li výměnek a stavební plat, které jsou zařazeny do jiných oddílů NOZ než věcná břemena, příklady reálných břemen se zde nevyskytují a dle mého názoru by jejich zařazení bylo vhodné.

## Seznam použité literatury

### Monografie:

BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7263-819-2.

BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-413-8.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-325-8.

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

KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. vyd. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2.

KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1.

NOVOTNÝ, Petr. *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.

SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. Ostrava: Key Publishing, 2012. Právo (Key Publishing). ISBN 978-80-7418-146-7.

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

SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0.

SPÁČIL, Jiří. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

### **Zákonná úprava:**

usnesení předsednictva ČNR č. 2/1992 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku české republiky

ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů

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

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 458/200 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 99/2004 Sb., o rybářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 946/1811 Sb. ř. z. obecný občanský zákoník

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

zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

### **Webové stránky a elektronické zdroje:**

ČÁP, Zdeněk., et al. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer. ASPI\_ID KO89\_c2012CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

*Důvodová zpráva k NOZ, Texty zákonů. Úvodní stránka* [online]. Copyright© 2013. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/texty-zakonu>

HARMÁČKOVÁ, Darina, *Občanské zákoníky v československých dějinách* [online]. Praha, 2012 Bakalářská práce. Bankovní institut vysoká škola Praha, Katedra práva a veřejné správy. JUDr Jan Tuláček, Dostupné z: <https://is.ambis.cz/th/ty3q3/?lang=cs%2Fcs;id=7772>.

### **Judikatura:**

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 25. 01. 2005 spisová značka Pl. ÚS 25/04.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 10. 2008 spisová značka 26 Cdo 2509/2008.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 3. 2016, spisová značka 22 Cdo 4747/2015.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 3. 2016, spisová značka 22 Cdo 4747/2015.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. 08. 2004 spisová značka 22 Cdo 555/2004.

Rozsudek nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 4. 2005, spisová značka 22Cdo 2941/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. 7. 2006, spisová značka 22 Cdo 973/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 2. 2015, spisová značka 22 Cdo 3732/2014.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 8. 2018, spisová značka 22 Cdo 870/2018.