

Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta

Josef Vojtek

Služebnosti pozemkové podle práva římského a současného

Diplomová práce

Olomouc 2012

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Služebnosti pozemkové podle práva římského a současného vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Přerově dne 14. 3. 2012

Obsah

| | |
|--|----|
| 1. Úvod | 4 |
| 2. Služebnosti v římském právu | 6 |
| 2.1 Povaha a znaky služebností | 6 |
| 2.2 Vznik a zánik služebností | 8 |
| 2.3 Rozdělení služebností | 10 |
| 2.4 Ochrana služebností | 13 |
| 3. Via | 14 |
| 4. Pozemkové služebnosti na počátku 19. století | 16 |
| 4.1 Obecný občanský zákoník | 16 |
| 4.2 Služebnosti v ABGB | 16 |
| 4.3 Vznik služebnosti dle ABGB | 19 |
| 4.4 Povinnosti stran | 20 |
| 4.4.1 Obecné povinnosti | 20 |
| 4.4.2 Zvláštní povinnosti | 21 |
| 4.5 Žaloba konfessorní a negatorní | 23 |
| 4.5.1 Žaloba ze služebnosti | 23 |
| 4.5.2 Zápůrčí žaloba | 23 |
| 4.6 Zánik služebností | 24 |
| 4.7 Reálná břemena | 25 |
| 5. Tzv. střední občanský zákoník | 26 |
| 5.1 Východiska nové právní úpravy | 26 |
| 5.2 Přijetí nového občanského kodexu | 27 |
| 5.3 Věcná břemena – „nový“ druh věcných práv? | 28 |
| 5.4 Zeštíhlení právní úpravy | 29 |
| 5.4.1 Vznik věcných břemen | 29 |
| 5.4.2 Společná pravidla pro věcná břemena | 31 |
| 5.4.3 Zánik a ochrana věcných břemen | 31 |
| 6. Věcná břemena dnes | 32 |
| 6.1 Socialistická rekonstrukce | 32 |
| 6.2 Znovuoživení věcných břemen a aktuální problémy | 33 |
| 6.2.1 K povaze věcných břemen | 33 |
| 6.2.2 Věcné břemeno a spoluvlastnictví | 35 |
| 6.2.3 Nezbytná cesta | 36 |
| 6.2.4 Rozšiřování věcného břemene a jeho zánik změnou poměrů | 38 |
| 6.2.5 Zánik věcného břemene splnutím oprávněného a povinného v jedné osobě | 40 |
| 7. Věcná břemena a nové české občanské právo | 42 |
| 7.1 Rekonstrukce českého občanského práva | 42 |
| 7.2 Nová úprava věcných břemen | 42 |
| 7.3 Pozemkové služebnosti v nové úpravě | 43 |
| 7.4 Zánik služebností | 45 |
| 7.5 Reálná břemena | 46 |
| 8. Polská úprava pozemkových služebností | 47 |
| 9. Závěr | 49 |
| Seznam použitých zdrojů | 51 |
| Shrnutí | 55 |
| Summary | 56 |
| Seznam klíčových slov | 57 |

1. Úvod

Předmětem této diplomové práce je problematika pozemkových služebností, resp. věcných břemen, a to především z historického pohledu a srovnání vybraných historických úprav se současným českým právem a také novým občanským zákoníkem. Cílem práce není pouze komplexně popsat vývoj právní úpravy pozemkových služebností od jejich vzniku, u jednotlivých etap chci také poukázat na zajímavé situace a právní problémy, které se v souvislosti se služebnostmi vyskytovaly, zprostředkovat čtenářům soudobé názory právních teoretiků, případně soudní praxe, ukázat, do jaké míry a jakým způsobem se právní věda dokázala s danými otázkami vypořádat a v neposlední řadě vyjádřit i vlastní názory.

Téma pozemkových služebností bylo zvoleno proto, že jsem se již s některými otázkami s nimi souvisejícími setkal v praxi a přes konkrétní problémy jsem do problematiky pronikal hlouběji a narážel také na další otázky, které se služebnostmi, resp. věcnými břemeny úzce souvisely. Služebnosti jako právní institut stojí poměrně neprávem stranou zájmu nejen současné právní vědy, ale i samotné společnosti. Dle mého názoru se však jedná o zajímavý právní i společenský fenomén, jehož znalost může být přínosná i pro laiky. Úpadek významu a tím i pokles zájmu právní vědy o služebnosti nastal v 60. letech po přijetí socialistického občanského zákoníku, v novelizované podobě platného dosud. Přesto ani dnes není služebnostem (resp. věcným břemenům) věnována náležitá pozornost.

Při zpracování diplomové práce jsem vycházel jednak z textů příslušných zákonů, u římskoprávních partií pak zejména z Digest, jednak ze soudobých odborných monografií a literatury komentářového typu. V kapitolách věnovaných současnému občanskému zákoníku a novému občanskému zákoníku je použito také odborných článků z právních časopisů.

Práci tvoří devět hlavních kapitol. V druhé kapitole se zabývám pozemkovými služebnostmi v římském právu, shrnuji nejen obecné teoretické poznatky o služebnostech obecně, ale ve velké míře věnuji pozornost i konkrétním zajímavým fragmentům z Digest, případně z jiných pramenů. Významný podíl výzkumu římskoprávní úpravy pozemkových služebností v této práci podtrhuje třetí kapitola, kde jsem vybral služebnost cesty – *via* – a podrobil ji hlubšímu zkoumání. Čtvrtá kapitola se věnuje obecnému zákoníku občanskému. Pátá kapitola popisuje mj. právní situaci, která nastala po roce 1948 a důsledky, které to znamenalo pro vývoj služebností v ČR. V šesté kapitole jsem vybral zajímavé právní otázky spojené s aktuální právní úpravou a za použití širokého spektra zdrojů včetně aktuální judikatury ukázal názory právní vědy i praxe a uvedl také názory vlastní. Sedmá kapitola přináší přehled úpravy pozemkových služebností v novém občanském zákoníku a osmá pro

srovnání ilustruje, jak k právní úpravě tohoto institutu přistoupil polský zákonodárce v tamním občanském zákoníku.

Tato práce se zaměřuje pouze na služebnosti pozemkové, proto nebyla věnována nadbytečná pozornost služebnostem osobním. Pokud jsou v textu zmíněny, je to převážně z důvodu doplnění kontextu nebo popisu některých jejich odlišností od služebností pozemkových.

Na tomto místě bych chtěl také poděkovat mému vedoucímu diplomové práce, Mgr. Petru Dostálíkovi, Ph.D., za cenné rady, připomínky a pomoc při jejím zpracování.

2. Služebnosti v římském právu

2.1 Povaha a znaky služebností

Služebnosti (*servitutes*) tvořily samostatnou výšeč práv později označovaných jako věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*), kam se také řadily *superficies*, *emphyteusis* a zástavní právo. Tato práva zejména umožňovala oprávněnému působit na cizí věc specifickým způsobem podobným výkonu vlastnického práva, avšak oproti němu obsahově omezeným především z hlediska volnosti užívání věci. Omezovaly tedy právní panství nad věcí. Nejstarší služebnosti (tedy venkovské, resp. polní), navíc patřily mezi *res mancipi*¹ s formálními, slavnostními způsoby jejich převodu, což podtrhovalo jejich význam.

V nejvýznamnějším prameni římského práva, Digestech (dále také jen „D.“), jsou služebnosti upraveny zejména v knize sedmé, obsahující pravidla služebností osobních, a v knize osmé, která je věnována služebnostem pozemkovým. Osmou knihu tvoří šest titulů: 1) O služebnostech, 2) O služebnostech domovních, 3) O služebnostech venkovských, 4) Pravidla společná pro domovní a venkovské pozemky, 5) Když je vznesena žaloba na vrácení služebnosti nebo na její ochranu před třetími osobami, 6) Jak služebnosti zanikají.

Ačkoli je možné služebnosti podle různých hledisek rozdělit do několika skupin, u všech lze sledovat určité společné znaky, někdy se mluví přímo o zásadách. Především služebnost již z povahy tohoto práva jako věcného práva k věci cizí nemohla vůči oprávněnému pramenit z jeho vlastní věci (zásada *nemini res sua servit*), jinak by totiž šlo o konfuzi. Služebná věc proto musela být věcí cizí. Dalším rysem je to, že služebnost obecně neznamená pro vlastníka věci zatížené služebností žádnou povinnost z tohoto důvodu něco konat, pouze takové omezení strpět (affirmativní služebnost) nebo se určité činnosti vzdát, nekonat ji (negativní služebnost) – *Pomponius libro 33 ad Sabinum*: „*Servitutum non ea natura est, ut aliquid faciat quis, veluti viridia tollat aut amoeniorem prospectum praestet, aut in hoc ut in suo pingat, sed ut aliquid patiatur aut non faciat*“² (podstatou služebností není to, že člověk musí něco konat, např. odstraňovat křoví, aby byl umožněn dobrý výhled nebo malovat něco na svém pozemku, ale musí pouze něco trpět nebo se něčeho zdržet). Výjimkou je v tomto ohledu *servitus oneris ferendi*, která po povinném určitou činnost vyžadovala (viz dále). Bylo rovněž vyloučeno, aby k jedné služebnosti byla zřízena další služebnost. V neposlední řadě je třeba zmínit, že služebnost, vzhledem k její povaze, musela

¹ GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách (INSTITUTIONES)*. 2. vydání. Brno: Doplněk, 1999, s. 79.

² D. 8, 1, 15, 1.

být vykonávána *civiliter*, tj. šetrně, v rozumné míře (*Celsus libro quinto digestorum*: „*Non enim per villam ipsam nec per medias vineas ire agere sinendus est, cum id aequae commode per alteram partem facere possit minore servientis fundi detrimento.*“³). Nemělo se tedy chodit nebo jezdit přes dům či vinice při právu cesty, když tak bylo možno učinit jinudy se stejným výsledkem a menší škodou pro služebný pozemek. V literatuře se lze dočíst, že jedním ze znaků služebnosti je také to, že musí být oprávněnému k užítku.⁴ Podobný názor se uvádí i v literatuře zahraniční.⁵ Obecně lze říct, že zpravidla tomu tak jistě bylo, avšak výjimky nebyly vyloučeny. K tomuto závěru lze dojít, zejména pokud srovnáme uvedenou zásadu s názorem právníka *Labea*: „*Ei fundo, quem quis vendat, servitutem imponi, et si non utilis sit, posse existimo: veluti si aquam alicui dedere ducere non expediret, nihilo minus constitui ea servitus possit (...)*“ – *Labeo libro quarto ex posterioribus a Iavoleni epitomis*.⁶ Podle *Labea* tedy může být služebnost zřízena i přesto, že v danou chvíli pro toho, v jehož prospěch má být zřízena, žádnou hodnotu nemá, tj. není mu k užítku. *Labeo* dodává, že existují určité věci, které můžou lidé vlastnit, i když jim žádné výhody nepřinášejí [“(…) *quaedam enim debere habere possumus, quamvis ea nobis utilia non sunt.*“⁷]. Uvedený rozpor může být zčásti způsoben i nepřesným výkladem. Charles James Gale totiž odkazuje i na pravidlo společné pro obě skupiny pozemkových služebností, které říká, že nikdo nemůže být oprávněn z takové služebnosti, aniž by sám nějakou nemovitost vlastnil.⁸ Proto je tedy třeba klást důraz na vlastnictví nemovitosti (pozemku) a pravidlo o tom, že zde musí být pro oprávněného užitek, nelze absolutizovat. Uvádí se také zásada, že služebnosti pozemkové můžou existovat tehdy, pokud je u služebného pozemku dána tzv. *perpetua causa*, tedy že pozemek či stavba má trvalou vlastnost, určitý přirozeně se obnovující stav, který výkon služebnosti umožňuje.⁹ Této podmínce tak např. nevyhovovala služebnost vodovodu se zdrojem v nádrži nebo rybníce [*Paulus libro 15 ad Sabinum*: „(…) *et ideo neque ex lacu neque ex stagno concedi aquae ductus potest.*“¹⁰]. Existence této zásady ovšem nebyla přijímána bezvýhradně.¹¹

³ D. 8, 1, 9.

⁴ BALÍK, Stanislav. *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*. Dobrá Voda: Aleš Čeněk, 2002, s. 102.

⁵ GALE, Charles James, WHATLEY, Thomas Denman. *A treatise on the law of easements*. New York: Halsted and Voorhies, 1840, s. 6.

⁶ D 8, 1, 19.

⁷ Tamtéž.

⁸ GALE: *A treatise...*, s. 6; D 8, 4, 1, 1.

⁹ SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského, díl II – právo majetkové*. Praha: vlastním nákladem, 1935, s. 245.

¹⁰ D. 8, 2, 28.

¹¹ Srov. BONFANTE, Pietro. *Instituce římského práva*. 9. vydání. Brno: Právnický, 1932, s. 356.

Pro oprávněného ze služebnosti vyplývalo mj. oprávnění cizí věc určitým omezeným způsobem užívat. Omezení se nemuselo týkat jen obsahu tohoto práva – mohlo spočívat např. i v tom, že oprávněný mohl právo vyplývající ze služebnosti realizovat jen v určenou dobu (*Gaius libro septimo ad edictum provinciale: “Usus servitutium temporibus secerni potest, forte ut quis post horam tertiam usque in horam decimam eo iure utatur vel ut alternis diebus utatur.”*¹²). Podstatou pozemkových služebností bylo, že vlastník pozemku má vedle práva užívat svůj pozemek způsobem odpovídajícím vlastnickému právu ještě další oprávnění, a to vůči vlastníkovi jiného, zpravidla sousedního pozemku. K otázce vzájemné polohy pozemků *Paulus (libro secundo quaestionum)* říká: „*Si aedes meae a tuis aedibus tantum distent, ut prospici non possint, aut medius mons earum conspectum auferat, servitus imponi non potest.*“¹³ Zřízení služebnosti tak bylo vyloučeno např. až tehdy, když jeden pozemek byl tak daleko, že nebylo možné dohlédnout na druhý, a to i v důsledku nějaké vysoké překážky (v uvedeném fragmentu je jí hora). Pozemek vlastníka oprávněného ze služebnosti se označoval jako pozemek panující (*praedium dominans*), pozemek služebností zatížený potom jako pozemek služebný (*praedium serviens*). Pozemek služebný tedy „sloužil“ pozemku panujícímu. Pozemkové služebnosti byly zřizovány jako trvalé a vzhledem k tomu, že byly vázány výlučně na prospěch pozemků, nikoli osob, prospívaly resp. omezovaly i právní nástupce vlastníků původních pozemků. U osobních služebností šlo o oprávnění vázané výlučně na osobu oprávněného. Narozdíl od služebností pozemkových právě kvůli jejich spojení s oprávněnou osobou zanikala nejpozději její smrtí. Osobní služebnosti se od pozemkových lišily také tím, že měly spíše vyživovací funkci, a to doživotní, narozdíl od služebností pozemkových, které se zřizovaly převážně pro účely hospodářské.¹⁴

2.2 Vznik a zánik služebností

Služebnosti mohly vzniknout několika způsoby, formálními i neformálními. Zpočátku se zřizovaly právním jednáním. Obecným způsobem zřízení služebnosti byla *injurecesse*, u pozemkových služebností polních (venkovských), jak bylo již výše naznačeno, přicházela v úvahu i *mancipace*. Jako jedna ze stran zde vystupoval vlastník služebného pozemku, v dispozičním právu s tímto pozemkem neomezený, a služebný pozemek musel být pochopitelně také náležitě konkretizován. Pokud se služebnost zřizovala současně s převodem vlastnického práva k pozemku, mohlo dojít ke dvěma situacím – *dedukci* služebnosti nebo její

¹² D. 8, 1, 5, 1.

¹³ D. 8, 2, 38.

¹⁴ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 191-192.

impozici, odlišujícími se v tom, že zatímco v prvním případě nabyvatel získával do svého vlastnictví určitý pozemek, avšak původnímu vlastníku byla k němu zřízena služebnost, druhý případ byl pro nabyvatele výhodnější, protože kromě nabytí vlastnického práva k pozemku se v jeho prospěch navíc zřídila služebnost k jinému pozemku původního vlastníka (převodce). Postupem doby se začaly prosazovat i neformální způsoby, kdy zřízení služebnosti a především její nerušený výkon byly mezi stranami zajištěny pouze dohodou nebo *stipulací* (srov. Just. Inst. 2, 3, 4: „*Si quis velit vicino aliquod ius constituere, pactionibus atque stipulationibus id efficere debet.*“) nebo faktický výkon práva odpovídajícímu služebnosti po určitou dobu na základě řádného důvodu, tedy případ držby práva, pro který se vžil pojem *kvazitradice*. Služebnost bylo možno zřídit i tzv. *vindikačním legátem*. Dalším způsobem byla tzv. *adjudikace*, kdy se služebnost zřizovala soudním výrokem, typicky v situaci, kdy mělo dojít k zániku spoluvlastnictví nedělitelné věci a soud situaci řešil tak, že jednomu z původních spoluvlastníků přiznal vlastnictví celé věci a ve prospěch ostatních k ní byla každému zřízena příslušná služebnost.¹⁵ Pokud jde o vydržení služebnosti, původně mohly být služebnosti (polní) vydrženy, avšak až do doby, kdy tuto možnost *Lex Scribonia* vyloučil. Později bylo však v *Codex Iustinianus* stanoveno (*Imperator Antoninus*): „*Is, qui iudex erit, longi temporis consuetudinem vicem servitutis obtinere sciet, modo si is qui pulsatur nec vi nec clam nec precario possidet*“¹⁶, v justiniánském právu se tak objevuje institut, kterým je praetorsky chráněn ten, kdo po dlouhou dobu vykonává služebnost *nec vi, nec clam, nec precario* (ani násilím, ani tajně, ani výprosou).

Zánik služebnosti nastával v případě zániku služebné věci nebo panujícího pozemku, u osobních služebností tento následek nastal i v případě změny podstaty věci. Již byla řeč o *konfuzi* (resp. *konsolidaci* či *konsolaci*), kdy splynutím osoby vlastníka služebné věci a osoby ze služebnosti oprávněné je výkon služebnosti již z podstaty věci vyloučen. Osobní služebnost zanikala, jak bylo řečeno, i smrtí osoby z ní oprávněné nebo ztrátou její právní způsobilosti, *kapitisdeminuce* však tento následek nezpůsobovala u všech.¹⁷ Nevykonávání pozemkových služebností (s výjimkou *iter ad sepulchrum*¹⁸) a *usufruktu* po dobu jednoho, resp. dvou (u nemovitostí), později deseti, resp. dvaceti let podle toho, zda se jednalo o jednání mezi přítomnými či nepřítomnými¹⁹ také způsobovalo jejich zánik, u služebností domovních se však k tomuto vyžadovalo navíc i *usucapio libertatis* (tzv. vydržení svobody),

¹⁵ Tamtéž, s. 198-199.

¹⁶ C. 3, 34, 1.

¹⁷ BONFANTE: *Institute...*, s. 370; KINCL: *Římské právo*, s. 199 (o zániku služebnosti kapitisdeminucí se zde však hovoří obecně u všech práv požívacích a užívacích).

¹⁸ D. 8, 6, 4.

¹⁹ C. 3, 34, 13.

tj. vznik stavu, který neumožňuje vykonávání služebnosti a jeho udržení po příslušnou dobu. Služebnosti bylo možno se i vzdát, tento úkon však ke své perfekci vyžadoval *mancipaci* či *injurecessi*. Osobní služebnost mohla být také zřízena pouze na určitou dobu nebo mohla být omezena rezolutivní podmínkou, přičemž uplynutím doby či splněním podmínky zanikla.²⁰

2.3 Rozdělení služebností

V předchozím textu bylo již naznačeno, že služebnosti jako samostatná skupina věcných práv k věci cizí se dále podle různých hledisek dělí. Již v úvodním fragmentu osmé knihy Digest *Marcianus (libro tertio regularum)* říká: „*Servitutes aut personarum sunt, ut usus et usus fructus, aut rerum, ut servitutes rusticorum praediorum et urbanorum*“²¹ (služebnosti jsou buď osobní, jako *usus* a *ususfructus*, nebo věcné, jako služebnosti pozemkové venkovské nebo domovní). Základním kritériem pro dělení služebností je tedy otázka, zda je konkrétní služebnost zřízena ve prospěch určitého pozemku nebo určité osoby, tedy zda se jedná o služebnosti pozemkové, (věcné) (*servitutes praediorum*) či osobní (*servitutes personarum*). Na základě toho pak můžeme obě skupiny dále členit.

Mezi služebnostmi pozemkovými bylo možno podle povahy pozemku jimi zatíženého rozeznat služebnosti venkovské (polní, *servitutes rusticorum*) či domovní (*servitutes urbanorum*). První skupina zahrnovala *iter*, tj. právo stezky, kterým se umožňoval pěší přechod přes cizí pozemek, průjezd přes něj na koni či dokonce přenos na nosítkách, pokud si strany nesmluvily něco jiného, dále *actus* – právo průhonu dobytka či průjezd přes pozemek s lehkým povozem a trojici těchto tzv. služebností cesty završovala *via*, která kromě výše zmíněných činností umožňovala i převoz nákladu přes cizí pozemek po cestě, která měla již zákonem dvanácti desek stanovenou určitou šířku (ke všem těmto služebnostem podrobněji dále v kapitole 3). Mimo tuto trojici označovanou jako *iura itinerum*, avšak stále v rámci služebností venkovských, stály služebnosti vodní, jejichž obsah tvořila primárně služebnost vodovodu (*aquaeductus*), čili právo na cizím pozemku vodovodem odebírat vodu nebo ji po cizím pozemku takto vést. *Aquaehaustus* bylo rovněž oprávnění odběru vody, avšak jiným způsobem, než se užíval u služebnosti vodovodu, tedy nikoli za použití zvláštního technického zařízení. V tomto případě mohl oprávněný na služebný pozemek za účelem odběru vody přímo vstoupit. Platilo pravidlo: „*Aquae ductus et haustus aquae per eundem locum ut ducatur, etiam pluribus concedi potest: potest etiam, ut diversis diebus vel horis*

²⁰ KINCL: *Římské právo*, s. 200.

²¹ D. 8, 1, 1.

ducatur“ – *Neratius libro quarto regularum*.²² Tyto služebnosti tedy mohly být zřízeny ve prospěch několika osob a v takovém případě bylo možno stanovit, že tyto osoby budou své právo využívat v odlišné dny či hodiny. Určité společné prvky s již zmíněnou služebností průhonu měla *servitus pecoris ad aquam appulsus*, spočívající v oprávnění hnát dobytek k vodnímu zdroji nacházejícímu se na cizím pozemku, aby se tam mohl dobytek napájet. Obsah *servitus navigandi* tvořilo oprávnění převozu přes vodu v loďce. Bylo podmínkou, že všechny vodní služebnosti musely být zřízeny ve vztahu k tekoucím vodám (to souviselo s obecnou zásadou trvalosti služebnosti – viz výše). Dále říkal *Paulus (libro primo sententiarum)*: „*Servitus aquae ducendae vel hauriendae nisi ex capite vel ex fonte constitui non potest: hodie tamen ex quocumque loco constitui solet.*“²³ Původně tedy bylo možno vést vodovod pouze přímo od pramene, v praxi se však později od tohoto striktního pravidla upustilo a vodovod bylo možno zbudovat kdekoli, tedy třeba i uprostřed vodního toku. Římské právo znalo i další specifické venkovské služebnosti, např. právo lámat kámen (*servitus lapidis eximendi*), brát dřevo, resp. kácet stromy (*servitus silvae caeduae*) – ale pouze v takové míře, aby to bylo prospěšné panujícímu pozemku, konkrétně bylo možno vytěžit jen tolik dřeva, aby bylo možno na panujícím pozemku pěstované víno obdařit podpěrnými tyčemi (*Paulus libro 15 ad Plautium*: „*Item longe recedit ab usu fructu ius calcis coquendae et lapidis eximendi et harenae fodiendae aedificandi eius gratia quod in fundo est, item silvae caeduae, ut pedamenta in vineas non desint*“²⁴), těžít písek (*servitus harenae fodiendae*) či pálit vápno (*servitus calcis coquendae*) a v neposlední řadě právo pastvy (*servitus pascendi*).²⁵ Oprávněnému umožňovaly přisvojení si vytěžků cizího pozemku nebo přímo jeho omezené užívání, od podobných osobních služebností se však jakožto služebnosti pozemkové lišily tím, že byly vázány na potřeby panujícího pozemku, nikoli osoby.

Domovní služebnosti můžeme roztrdit do tří skupin. Do první skupiny označované jako *iura parietum* se řadí především právo zapustit do sousedovy zdi část své stavební konstrukce, typicky trám – *servitus tigni immitendi*, jí podobná *servitus oneris ferendi*, tedy služebnost nesení břemene, která ukládala vlastníkovvi zdi nebo sloupu, o něž byla stavba opřena, udržovat je v řádném stavu, aby nebyl výkon služebnosti znemožněn. Této povinnosti se mohl vlastník vyhnout pouze derelikcí zdi či pilíře, jinak byl oprávněný chráněn věcnou žalobou. *Servitus prociendi* umožňovala postavit stavbu tak, že balkonem zasahovala do

²² D. 8, 3, 2, 1.

²³ D. 8, 3, 9.

²⁴ D. 8, 3, 6, 1.

²⁵ D. 8, 3, 1, 1. Tento fragment převzal i Justinián do Institucí („*In rusticorum praediorum servitutibus quidam computari recte putant aquae haustum, pecoris ad aquam adpulsum, ius pascendi, calcis coquendae, harenae fodiendae.*“ – Just. Inst. 2, 3, 2).

prostoru nad sousedním pozemkem, u *servitus protegendi* se v tomto ohledu jednalo o střechu. Do druhé skupiny – *iura stillicidiorum*, tzv. služebností odtoku – se řadila *servitus stillicidi* – právo okapu, kterým se zajišťoval odvod dešťové vody na cizí pozemek, k čemuž mohl být, podobně jako u vodovodu, využit i žlab (pak se jednalo o *servitus fluminis*). *Servitus cloacae immitendae* bylo právo svodu odpadních vod. Společným účelem poslední skupiny označované jako *iura luminum* bylo zabezpečení světla, popřípadě výhledu pro panující pozemek. Tvořily je tzv. negativní (zakazující) služebnosti jako *servitus altius non tollendi*, která zakazovala povinnému postavit (zvýšit) stavbu na svém (služebném) pozemku tak, že by přesahovala výšku stavby na pozemku panujícím, další služebnosti jej omezovaly tak, že nesměl podnikat nic, co by bránilo pronikání světla na panující pozemek (*servitus ne luminibus officiat*) nebo omezovalo výhled (*servitus ne prospectui offendatur*), *servitus luminum (luminis immitendi)* opravňovala k proražení okna do společné či sousední zdi. Zajímavostí je, že se vyskytovaly také služebnosti přesně opačné.²⁶ Existovaly tedy služebnosti, které umožňovaly naopak stavět výše než měřila sousední budova či zabránit pronikání světla na sousední pozemek.²⁷

Tématem práce jsou služebnosti pozemkové, proto jen pro úplnost zmiňme skupinu služebností osobních. Řadil se sem především *ususfructus*, klíčová osobní služebnost, jíž se věnuje převážná část sedmé knihy Digest. Šlo právo užívat cizí věc a přisvojovat si výtěžek z ní, resp. její plody (tedy věc „požívat“), při zachování její podstaty, funkce, a to i kdyby takovou změnou byla hodnota věci zvýšena. Vlastník věci měl povinnost udržovat věc v takovém stavu, aby byl výkon *usufructu* umožněn. Obsahově užším omezením vlastnického práva byl *usus*, který se lišil tím, že zde v převážné míře chyběl prvek požívání, usuáři zbývalo je pouhé užívání věci. *Habitatio* jako samostatná služebnost se vyvinula z užívacího práva (*usus*) k bytu a *operae (servorum vel animalium)* umožňovala využívat služby otroka či zvířete.²⁸

Uvedený výčet služebností je pouze demonstrativní, v pramenech se lze setkat i s jinými služebnostmi, např. ponechání odpadu z lomu na cizím pozemku, viz *Ulpianus libro 17 ad edictum*: „*Eodem libro ait vicino, cuius lapidicinae fundo tuo immineant, posse te cedere ius ei esse terram rudus saxa iacere posita habere, et ut in tuum lapides provolvantur ibique positi habeantur indeque exportentur.*“²⁹

²⁶ BONFANTE: *Instituće...*, s. 358-359.

²⁷ D. 8, 2, 2.

²⁸ Podrobněji např. KINCL: *Římské právo*, s. 195-197.

²⁹ D. 8, 3, 3, 2.

2.4 Ochrana služebností

Pokud došlo ke sporu plynoucího ze služebnosti, poskytovalo římské právo stranám právní ochranu dvěma způsoby.

Prvním způsobem byla žaloba. Primární formou, určenou přímo pro služebnosti, byla *vindicatio servitutis (actio confessoria)*, uplatňovala se však i *actio negatoria*. První jmenovanou vznášel vlastník panujícího pozemku, který o sobě tvrdil, že mu náleží služebnost, proti vlastníku domněle služebného pozemku. Směřovala k tomu, aby žalovaný existenci služebnosti uznal. *Actio negatoria* chránila vlastníka domněle služebného pozemku v rámci ochrany jeho vlastnického práva. Aktivně legitimovaný byl tedy vlastník služebného pozemku a žalobní petit směřoval k popření existence příslušné služebnosti a ke zdržení se výkonu příslušného domnělého práva žalovaným.

Druhým prostředkem byla praetorská ochrana prostřednictvím *interdikt* zakazujícího charakteru. Výše již bylo naznačeno, že tato ochrana prospívala oprávněnému pouze tehdy, pokud byla služebnost v určitém období fakticky vykonávána, a to *nec vi, nec clam, nec precario*. Tento způsob právní ochrany přicházel vhod v situacích, kde vznik (či zachování) služebnosti byl stranami zamýšlen, avšak podle práva k němu nedošlo (srov. *Iavolenus libro quinto ex posterioribus Labeonis: „Quotiens via aut aliquid ius fundi emeretur, cavendum putat esse labeo per te non fieri, quo minus eo iure uti possit, quia nulla eiusmodi iuris vacua traditio esset. Ego puto usum eius iuris pro traditione possessionis accipiendum esse ideoque et interdicta veluti possessoria constituta sunt.“*³⁰). Praetorsky chráněn byl tedy např. ten, kdo za uvedených podmínek vykonával právo odpovídající *iter*, ač služebnost pěší stezky v jeho prospěch nebyla vůbec právně zřízena.

Otakar Sommer uvádí následující interdikta. Najdeme je v *Edictum perpetuum praetoris Urbani* (část XLIII, § 250 až 254).

1. *Int. de itinere actuque privato*
2. *Int. de itinere reficiendo*
3. *Int. de aqua cottidiana et aestiva*
4. *Int. de rivis*
5. *Int. de fonte*
6. *Int. de fonte purgando et reficiendo*
7. *Int. de cloacis*³¹

³⁰ D. 8, 1, 20.

³¹ SOMMER: *Učebnice...*, s. 246-247; Blíže k jednotlivým interdiktům SOMMER, Otakar. *Texty ke studiu soukromého práva římského*. Praha: vlastním nákladem, 1932, s. 203-206.

3. Via

V kapitole 2.3 jsme se zmínili o trojici příbuzných pozemkových služebností označovaných jako služebnosti cesty, kterou tvořily *iter*, *actus* a *via*. V této kapitole se podrobněji zaměříme na poslední jmenovanou.

Všechny tyto služebnosti řadíme do jedné skupiny i proto, že se vzájemně doplňovaly v tom smyslu, že *iter* byl komponentem *actus*, a ten zase společně s *iter* tvořil součást *via*. Vzájemné vztahy mezi nimi vymezuje *Ulpianus (libro secundo institutionum)*: „*Iter est ius eundi ambulandi homini, non etiam iumentum agendi. Actus est ius agendi vel iumentum vel vehiculum: itaque qui iter habet, actum non habet, qui actum habet, et iter habet etiam sine iumento. Via est ius eundi et agendi et ambulandi: nam et iter et actum in se via continet.*“³² Z toho plyne, že *iter* bylo právo chodit přes cizí pozemek (a to podle vlastního uvážení buď pěšky nebo i na koni³³, židli či nosítkách³⁴), avšak ne s (tažným) zvířetem či jiným dobyt看em. Právo hnát tažné zvíře či řídit povoz bylo obsahem teprve *actus*. Platilo, že pokud byl v něčí prospěch zřízen *actus*, byl v něm automaticky zahrnut i *iter*, pochopitelně přitom nevadilo, že v konkrétním případě zvíře ve skutečnosti nevedl či neřídil povoz. *Via* jako právo vozové cesty pak byla co do obsahu nejširší, protože v sobě zahrnovala jak *iter*, tak *actus*. Ačkoli *actus* umožňoval jízdu s povozem, nebylo možné takto převážet těžké náklady, např. kamení či stavební dříví. To bylo možno pouze v rámci *via*. Prameny u *via* uvádějí i jiná velmi specifická oprávnění např. co se týče směru nesení kopí. U *iter* ani *actus* nemohl dotyčný nosit kopí ve vzpřímené poloze, neboť by tím mj. mohlo být poškozeno ovoce na stromech. U *via* to možné bylo, stále si však při tom musel počínat tak, aby ovoce nepoškodil.³⁵

Je evidentní, že důležitou otázkou, která byla častým předmětem zájmu římských právníků, byla šířka cesty a problémy s tím spojené. *Gaius* říká (*libro septimo ad edictum provinciale*): „*Viae latitudo ex lege duodecim tabularum in porrectum octo pedes habet, in anfractum, id est ubi flexum est, sedecim.*“³⁶ Již zákon dvanácti desek tedy stanovil, že šířka cesty u *via* byla stanovena na osm stop³⁷ v místech, kde vedla rovně (*in porrectum*), tam, kde se ohýbala (*in anfractum*), na šestnáct. I to byl rozdíl oproti *iter* a *actus*, kde žádná šířka zákonem stanovena nebyla a platila tak ta, která byla dohodnuta stranami, nebo (v případě nemožnosti dosáhnout konsensu) určená arbitrem. Pokud se takto nedařilo dohodnout u *via*,

³² D. 8, 3, 1 pr.

³³ D. 8, 3, 12.

³⁴ D. 8, 3, 7 pr.

³⁵ Tamtéž.

³⁶ D. 8, 3, 8.

³⁷ Tedy cca 2,4 metru.

platila šířka stanovená zákonem.³⁸ Problém rovněž mohl nastat, pokud pro *via* byla určena konkrétní část pozemku, ale nebyla stanovena šířka cesty. V takovém případě mohl oprávněný jet přes kteroukoli část pozemku podle svého uvážení (při zachování zásady šetrnosti, resp. výkonu služebnosti v rozumné míře, např. nejezdit přes vinice, když bylo možno jet jinudy při stejném výsledku a s menší škodou, jak bylo uvedeno výše). Pokud příslušná část pozemku určena nebyla, opět platila volnost výběru místa cesty, ale její šíře nesměla být větší než povoloval zákon. V pochybnostech o jejím směru rozhodoval opět arbitr.³⁹ Zákonem daná šíře osm stop nebyla fixní. Podle okolností cesta mohla být užší či širší, vždy však akorát taková, aby po ní bylo možno jet povozem. Zajímavý fragment říká: „*Si tam angusti loci demonstratione facta via concessa fuerit, ut neque vehiculum neque iumentum ea inire possit, iter magis quam via aut actus adquisitus videbitur: sed si iumentum ea duci poterit, non etiam vehiculum, actus videbitur adquisitus*“ (Pomponius libro 14 ad Quintum Mucium).⁴⁰ Pokud tedy byla cesta tak úzká, že se na ni nevešel ani povoz ani kůň, platilo, že jde o *iter*. Pokud se však kůň na cestu vešel, nikoli však povoz, měnila se původně zamýšlená *via* na *actus*. Když už si oprávněný určitou část pozemku a směr cesty jednou zvolil, byl tímto svým výběrem vázán a nebyl oprávněn své rozhodnutí týkající se těchto skutečností měnit.⁴¹

Via, stejně jako *iter*, *actus* a *aquaeductus* byla práva nedělitelná, vždy ji mohl jako celek využívat jen jeden oprávněný, spoluvlastnický podíl možný nebyl. Náležitě k tomu byly uzpůsobeny i právní vztahy v případě smrti oprávněného či povinného v situaci, kdy měli více dědiců.⁴²

³⁸ D. 8, 3, 13, 2.

³⁹ D. 8, 3, 13, 3.

⁴⁰ D. 8, 1, 13.

⁴¹ D. 8, 1, 9.

⁴² D. 8, 1, 17.

4. Pozemkové služebnosti na počátku 19. století

4.1 Obecný občanský zákoník

Římské právo dosáhlo takové kvalitativní úrovně, že jej nově vznikající evropské státy neváhaly v různé míře recipovat jako základ svých právních řádů, a pravidla platná již od starověku tak nacházela své uplatnění i v novodobé evropské kontinentální právní praxi.

Ani oblast tehdejšího Rakouského císařství začátkem 19. století nebyla výjimkou. Se služebnostmi se tedy setkáváme i ve významném právním předpisu té doby, obecném občanském zákoníku (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, dále také jen „ABGB“) z roku 1811. ABGB byl poměrně kvalitním právním předpisem, což dokazuje jednak délka jeho účinnosti – na území dnešní ČR platil dlouhou dobu, i když ne jako celek (jeho poslední ustanovení byla zrušena zákonem č. 65/1965 Sb., s účinností k 1. 1. 1966) a také fakt, že mj. prostřednictvím vládního návrhu československého občanského zákoníku z roku 1937 (který kvůli historickým okolnostem nikdy nenabyl účinnosti), se nepřímo stal jedním z inspiračních pramenů nové české právní úpravy občanského práva v podobě nového občanského zákoníku. Celková šíře právní úpravy institutu služebností v tomto díle je rozsáhlá a detailní, ABGB v tomto ohledu zachovává vysokou míru kazuistického přístupu, i když menší, než jaká byla vlastní právu římskému.

4.2 Služebnosti v ABGB

ABGB upravuje služebnosti v dílu druhém, oddílu prvním, hlavě sedmé. Ustanovení § 308 je zahrnuje mezi věcná práva k věci, tedy práva, která má osoba nad věcí bez ohledu na určité osoby a odlišuje je tak od práv osobních, tedy obligačních. Samotná úprava služebností je obsažena v § 472-530. Jsou definovány podle římskoprávního vzoru, tedy jako absolutní právo, jímž se vlastník (služebné věci) zavazuje, aby ve prospěch jiné osoby ve vztahu k této věci něco trpěl nebo opomíjel⁴³ [(stejně jako u římské *servitus oneris ferendi* i ABGB připouštěl výjimky z pravidla *servitus in faciendo consistere nequit*, svědčí o tom dikce § 482: „(...) ten, komu patří věc zatížená, *zpravidla* není povinen něco konati (...)“, přičemž však povinnost něco konat nebyla chápána jako nahrazující, ale akcesorická⁴⁴] a shodně také rozlišuje služebnosti *affirmativní* a *negativní*. Tato skutečnost byla také označována jako užívání „jistivé“ (užívání služebné věci osobou oprávněnou) nebo „záporné“ (omezení

⁴³ § 472 ABGB.

⁴⁴ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha : V. Linhart, 1935, s. 812.

užívání služebné věci jejím vlastníkem). Negativní vymezení spočívalo v tom, že nejde o právo na cenu věci, narozdíl např. od zástavního práva.⁴⁵ Zajímavou skutečností byl fakt, že ABGB neřikal výslovně, že služebnost mohla být zřízena jen k věci cizí a někdy tak docházelo k omezení zásady *nemini res sua servit*. Především k takovým situacím mohlo dojít v případě konfuze dle § 526. Při sjednocení vlastnictví pozemku panujícího a služebného v jedné osobě služebnost pozemková sice zanikla, ale (také s ohledem na § 1446) zůstala-li služebnost stále zapsána ve veřejných knihách, trvala nadále a při opětovném zcizení jednoho z pozemků opět obživla. Vznikala tzv. „(následná) vlastníková služebnost“.⁴⁶ Po dobu, po kterou měl vlastník ve vlastnictví oba pozemky však fakticky neexistovala, proto ji na svém pozemku vykonávat nemohl.⁴⁷

ABGB rovněž přebírá dělení služebností na pozemkové a osobní (a pozemkové následně dělí na polní a domovní), přímo vymezuje pouze první skupinu: „Je-li služebnost zřízena proto, aby držitel mohl pozemku jakéhos užitečněji nebo pohodlněji užívat, taková služebnost slove pozemkovou (...).“⁴⁸ Osobní služebnosti byly zbytkovou kategorií. Teorie abstrahovala určité znaky, kterými se pozemkové služebnosti vyznačovaly a odlišovaly od služebností osobních. Byla to především skutečnost, že regulovaly sousedské právní vztahy, dále, že ač byly samy relativně neomezené co do délky trvání a nezávislé na délce života osob z nich oprávněných či povinných, právo či povinnost z nich vyplývající byly specifikovány velmi úzce, a konečně byly považovány za věci nemovité (i když šlo o práva), přičemž k tomu, aby vyvolaly požadované účinky, obecně vyžadovaly zápis do veřejných knih, což bylo patrně i zdůrazněním absolutní povahy věcných práv. *Intabulační princip* platil i pro služebnosti osobní.⁴⁹

Kvalifikace konkrétní služebnosti jako polní nebo domovní závisela na tom, zda panující pozemek sloužil k polnímu hospodářství (služebnost polní) či jinému účelu (služebnost domovní)⁵⁰, i když toto kritérium nebylo přijímáno bez výhrad.⁵¹ I bez znalosti ustanovení § 475 a 476 lze analogicky k římskému právu dovodit, které služebnosti byly služebnostmi domovními. Mezi tzv. obyčejnými (obyklými, známými) bylo uvedeno právo:

1. postavit kus budovy tak, že zatěžoval budovu cizí,
2. vložit trám nebo krokev do cizí stěny,

⁴⁵ Tamtéž. Ke služebnostem jistivým a záporným viz také tamtéž, s. 818.

⁴⁶ Tamtéž, s. 813.

⁴⁷ VÁŽNÝ 13 245. In tamtéž, s. 815.

⁴⁸ § 473 ABGB.

⁴⁹ ROUČEK: *Komentář...*, s. 817.

⁵⁰ § 474 ABGB.

⁵¹ Srov. ROUČEK: *Komentář...*, s. 820-821.

3. udělat okno v cizí stěně; buď pro světlo, nebo pro vyhlídku,
4. postavit střechu nebo vikýř tak, že zasahoval do prostoru nad sousedovým pozemkem,
5. odvádět kouř sousedovým komínem,
6. vést okap ze střechy na cizí pozemek,
7. vylévat tekutiny na sousedův pozemek nebo je po něm svádět.⁵²

Z uvedeného je patrné, že jde o služebnosti affirmativní, neboli jistivé, což zákon sám, poměrně nadbytečně, uvádí. Mezi jinými služebnostmi (svou povahou negativními) byly uvedeny služebnost nezvyšovat nebo nesnižovat svůj dům, budově panující (stojící na panujícím pozemku) neodnímat světlo, vzduch či vyhlídku, neodvádět okap ze střechy svého domu od pozemku souseda, jemuž může být užitečný k zavlažování zahrady, k naplňování cisterny nebo jinak.⁵³ U služebností polních se opět setkáváme především se služebnostmi cesty, služebnostmi vodními, hlídáním dobytka a právem pastvy, upraveným velmi podrobně, dále je zde počítáno právo honit zvěř, lovit ryby a chytat ptáky, kácet dříví, chodit na suché větve, sbírat žaludy, hrabat listí, lámat kámen, kopat písek a pálit vápno,⁵⁴ judikatura k tomuto demonstrativnímu výčtu doplnila např. právo rubat uhlí⁵⁵.

Služebnosti osobní byly užšího rozsahu než v právu římském, patřilo sem právo nutného užívání věci, požívání a bydlení.⁵⁶ Služebnost odpovídající *operae servorum* zde již z pochopitelných důvodů upravena nebyla.

Již bylo řečeno, že pozemkové služebnosti jsou závislé na existenci pozemku, na němž váznou, nikoli na délce života oprávněné osoby. ABGB však také umožňoval, aby byly tyto služebnosti zřízeny jen ve prospěch určité osoby nebo více osob (ABGB umožňoval v § 486 vedle užívání služebného pozemku spoluvlastníky panujícího pozemku i tzv. konkurenci služebností⁵⁷, kdy služební pozemek sloužil různým osobám oprávněných z různých služebností). Taková služebnost se nazývala nepravidelnou (neobyčejnou). Další kategorií byla služebnost zdánlivá (nepravá)⁵⁸. Šlo o situace, kdy výkon práva odpovídajícího služebnosti byl umožněn pouze do té doby, než bylo toto právo odvoláno. V pochybnostech o

⁵² § 475 ABGB.

⁵³ § 476 ABGB.

⁵⁴ § 477 ABGB.

⁵⁵ VÁŽNÝ 11 119. In ROUČEK: *Komentář...*, s. 825.

⁵⁶ § 478 ABGB.

⁵⁷ ROUČEK: *Komentář...*, s. 856.

⁵⁸ Tamtéž, s. 827-828.

tom, zda se jedná o nepravdělnou služebnost leželo důkazní břemeno na tom, kdo takovou skutečnost tvrdil.⁵⁹

4.3 Vznik služebnosti dle ABGB

Podle ABGB služebnosti vznikaly primárně smlouvou, poslední vůlí, výrokem soudu při rozdělení společné věci (*adjudikace*) a promlčením.⁶⁰ Rozlišoval se vznik *absolutní* nebo *relativní*. Služebnost vznikala absolutně, pokud se jí nabývalo zároveň s okamžikem jejího vzniku. Pokud k jejímu nabytí došlo až poté, co vznikla, šlo o vznik relativní.⁶¹ Tyto nabývací tituly byly spolu se způsobilým subjektem a objektem služebností jednou z podmínek vzniku služebnosti. O čtvrté podmínce, *modu*, se zmíníme dále. Protože tyto nabývací tituly měly různou povahu, byly také služebnosti děleny do tří skupin:

1. *servitus voluntaria* – dobrovolné právo služebnosti pramenící ze smlouvy či poslední vůle,
2. *servitus iudicialis* – soudcovské právo služebnosti v případě *adjudikace* při rozdělení společné věci,
3. *servitus legalis* – zákonné právo služebnosti vznikající z jiných zákonem stanovených skutečností (promlčení, resp. vydržení).⁶²

V souvislosti se smlouvou je nutno zmínit zásadní rozdíl mezi smlouvou věcnou a smlouvou obligační. Samotným titulem, kterým se přímo zřizovala služebnost, totiž byla pouze věcná smlouva, naproti tomu smlouva obligační k jejímu zřízení v budoucnu (uzavřením věcné smlouvy) pouze zavazovala. Nešlo však o *pactum de contrahendo*. Podobné platilo i u poslední vůle v tom smyslu, že zřizovatelem služebnosti nebyl samotný zůstavitel, ale ten, jemuž bylo zřízení služebnosti přikázáno v odkazovém nařízení a stejně jako obligační smlouva, ani odkazové nařízení nebylo přímým zřizovacím právním titulem.⁶³ *Servitus iudicialis* byla stejně jako *servitus legalis* označována také jako tzv. služebnost nucená (*servitus necessaria*).⁶⁴ Samotná právní skutečnost uplynutí času byla právním titulem, kterým služebnost vznikala. K textu § 480 je vhodné poznamenat, že i s ohledem na ustanovení § 1452 je přesnější mluvit o nabytí služebnosti vydržením, nikoli promlčením. Promlčení je totiž pozbytí práva, vztahuje se tudíž k osobě, které služebnost přestává svědčit. Pokud se jednalo o služebnost, která mohla být vykonávána jen zřídka, bylo třeba, aby ten,

⁵⁹ § 479 ABGB.

⁶⁰ § 480 ABGB.

⁶¹ ROUČEK: *Komentář...*, s. 811.

⁶² Tamtéž, s. 832.

⁶³ Tamtéž, s. 833-834.

⁶⁴ Tamtéž, s. 832.

kdo tvrdil, že služebnost vydržením nabyt, prokázal uplynutí 30 let a to, že během této doby bylo možno toto právo vykonat alespoň třikrát a že jej pokaždé skutečně vykonal.⁶⁵

Jako *modus* se označovala poslední podmínka vzniku služebnosti.⁶⁶ Tvořil komplement titulu, bez něj neměl žádný význam (a naopak). Byla to určitá skutečnost, jíž se završoval proces zřízení služebnosti. U hmotných movitých věcí odpovídal *modus* způsobům odevzdání podle § 426 až 428 u nabývání práva vlastnického, tj. odevzdání hmotné, znamením nebo prohlášením. Práva, která se považovala za věci movité, se řídila stejným režimem. U nemovitostí záleželo na tom, zda byly zapsány do veřejných knih. Pokud tomu tak bylo, nabývalo se služebnosti zápisem do těchto knih (řádně *intabulací* – § 431, ale dočasně stačila i *prenotace* – § 438). Pokud zapsány nebyly, ukládala se u soudu ověřená zřizovací listina.

4.4 Povinnosti stran

4.4.1 Obecné povinnosti

Na prvním místě je v partii o obecných povinnostech stran (§ 482 až 486) zmíněna zásada *servitus in faciendo consistere nequit*, omezená použitím slova „zpravidla“ (viz výše), čímž byly připuštěny výjimky. Takovou výjimkou však obecně nebyla např. povinnost vlastníka služebného pozemku, aby odstranil překážky bránící výkonu služebnosti.⁶⁷ Za určitou formu konání povinného ze služebnosti lze považovat povinnost poměrně přispívat na náklad na zachování služebné věci a na její opravování podle § 483, k čemuž byl primárně povinen oprávněný. Tato dělená povinnost však platila jen v případě, kdy povinný tuto věc používal vedle oprávněného. Podle uvedeného ustanovení bylo možno se jí zprostit jen postoupením věci oprávněnému, a to i bez jeho přivolení. Tato poněkud nejasná konstrukce se vykládala tak, že pouhé zdržení se spoluzívání v naději, že povinnost příspěvku odpadne a věc zároveň zůstane plně ve vlastnictví povinného, se uplatňovala pouze u tzv. trvalých zařízení služebnostních – cesty apod. Služebné věci, které sloužily k užívání primárně vlastníkově (např. část domu), bylo nutno oprávněnému postoupit, případně je *derelinkvovat*. Nebylo nutno postupovat celý pozemek, na němž se daná věc nacházela.⁶⁸

Ustanovení § 484 upravovalo míru a způsob výkonu služebnosti, a nepřímě odkazovalo na zásadu, podle níž je třeba služebnost vykonávat šetrně, v rozumné míře, která

⁶⁵ § 1471 ABGB.

⁶⁶ ROUČEK: *Komentář...*, s. 840.

⁶⁷ VÁŽNÝ 881. In tamtéž, s. 846.

⁶⁸ ROUČEK: *Komentář...*, s. 847.

se projevuje i v několika následujících ustanoveních. Služebnost podle tohoto ustanovení zásadně nemohla být (nedovoleně) rozšiřována, ať už se jednalo o rozšíření na jiné osoby nebo o rozšíření práva z ní vyplývajícího. Naopak, pokud to povaha a účel služebnosti dovozoval, měla být služebnost zúžena [“Přípustno jest uzavřít cestu, odevzdá-li se klíč oprávněnému k služebnosti (zvláště, užívá-li se cesty zřídka a k určitým účelům)⁶⁹].

Služebnost byla spjata se služebnou věcí do té míry, že nemohla být svémocně od této věci odloučena, ani převedena na jinou věc či osobu. Změna velikosti ani rozdělení pozemku neměly na služebnost vliv v tom smyslu, že by se měnila či dělila také služebnost.⁷⁰ V těchto souvislostech se rozlišovaly následující situace:

1. *přechod služebnosti* – nabytí již existující služebnosti,
2. *sukcese služebných věcí* – změna objektu služebnosti dohodou stran (tj. nikoli svémocně),
3. *sukcese služebnostní* – změna panujícího pozemku, v jehož prospěch byla služebnost zřízena,
4. *přeměna služebnosti* – změna služebnosti pozemkové v osobní a naopak.⁷¹

4.4.2 Zvláštní povinnosti

Systematika ABGB týkající se služebností byla zpracována tak, že určitá obecná práva a povinnosti při jejich výkonu byla vymezena v § 482 až 486, následující část poté byla přímou aplikací těchto ustanovení na některé konkrétní služebnosti.

V případech, kdy někomu svědčila služebnost podepření (části) jeho budovy budovou sousední, vložení a nesení trámu či krokve v cizí zdi nebo služebnost odvádění kouře sousedovým komínem, byl takto oprávněný povinen na náklady, které údržba a opravy zdi, sloupu, stěny či komína vyžadovaly, poměrně přispívat. Protože by však vzhledem k účelu služebností bylo neúměrné, aby také cizí stavbu sám podpíral nebo opravoval komín, jímž je kouř veden, zákon takové případné požadavky vylučoval.⁷² Z práva okna vyplýval pouze nárok na přívod světla a vzduchu (některé prameny uvádějí nárok pouze na „potřebné“ světlo a vzduch⁷³). Mělo-li být okno používáno i pro vyhlídku, bylo k tomu třeba zvláštního povolení. Pokud tomu tak nebylo, mohlo být oprávněnému uloženo okno zamřížovat. S právem okna byla spojena povinnost otvor opatrovat, jinak nastávala odpovědnost za

⁶⁹ Např. Gl. U. 1040. In tamtéž, s. 849.

⁷⁰ § 485 ABGB.

⁷¹ ROUČEK: *Komentář...*, s. 853-854.

⁷² § 487 ABGB.

⁷³ JOKLÍK, František. *Obecný občanský zákoník rakouský*. Praha: Hejda & Tuček, 1917, s. 101.

případnou škodu.⁷⁴ U okna s okenicemi ve vlastní zdi bylo nutné pamatovat na to, že nesměly při otevření zasahovat do prostoru nad sousedův pozemek.⁷⁵ K odvádění dešťové vody (okap) na cizí střechu bylo možno použít i žlab a bylo povoleno zvýšit střechu, ale neztěžovat tak výkon služebnosti. Mezi povinnostmi ze služebnosti okapu naopak patřilo odstraňování sněhu ze střechy a údržba žlabu⁷⁶ a podobné platilo dle § 490 a 491 i u práva na svod dešťové vody ze sousední střechy na vlastní pozemek a v případě, kdy je k vedení vody potřeba zřízení struh a stok.

Úprava trojice služebností cesty (§ 492 až 495) byla zčásti konstruována jinak než tomu bylo v římském právu. Oprávněný ze stezky se mohl, vedle vlastního práva po stezce chodit, nechat nosit nebo umožnit její využití i jiným lidem (např. návštěvníkům hostince – pouze však tehdy, pokud hostinec existoval dříve než vznikla tato služebnost⁷⁷), ABGB však v rámci stezky výslovně zakazoval jízdu na koni nebo jiných zvířatech (pokud to nebylo zvlášť povoleno). Specifický případ, kdy se umožňoval přechod přes cizí pozemek, byl spojen s právem čerpat na cizím pozemku vodu, stejně jako v římském právu. Toto právo však nebylo považováno za samostanou služebnost ve smyslu § 492.⁷⁸ Průhon dobytka zahrnoval také právo jízdy s trakařem, ale zvířata se nesměla využívat k tahání těžkých břemen přes služební pozemek. A zatímco římské právo chápalo *via* jako pojem zahrnující *iter* i *actus*, v ABGB bylo právo průhonu dobytka přes pozemek chápáno jako nepřípustné rozšíření práva cesty. Šíře cesty nebyla oproti zákonu dvanácti desek stanovena. Ustanovení § 495 její vymezení činilo závislým na konkrétní potřebě a možnostem místa, kde byla služebnost vykonávána. Oprávněný ze služebnosti vodovodu měl právo na svůj náklad k tomuto účelu také zřídit potřebné potrubí, žlaby a stavidla. V souladu s obecným pravidlem o zužování obsahu služebnosti daným § 484 byl při jejich budování omezen potřebou panujícího pozemku.⁷⁹

Velmi podrobně bylo v § 498 až 502 upraveno právo pastvy. Pást bylo možno na cizím pozemku veškerý dobytek tažný, hovězí a skopový, dobytek vepřový byl z pastvy vyloučen, stejně tak drůbež a z pastvy v lese i kozy. Dobytek nesměl být cizí a zvířata musela být čistá a zdravá. Pojem „cizí dobytek“ však nebyl chápán absolutně, dle teorie mohl být v určitých případech pasen i dobytek, který oprávněnému nepatřil.⁸⁰ Doba pastvy se řídila

⁷⁴ § 488 ABGB.

⁷⁵ Gl. U. 9197. In ROUČEK: *Komentář...*, s. 859.

⁷⁶ § 489 ABGB.

⁷⁷ Např. Gl. U. n. ř. 4438. In ROUČEK: *Komentář...*, s. 848.

⁷⁸ ROUČEK: *Komentář...*, s. 867.

⁷⁹ § 497 ABGB.

⁸⁰ ROUČEK: *Komentář...*, s. 873.

lokálními zvyklostmi, avšak při zachování zásady šetrnosti, aby nebyla v rozporu s řádným hospodařením na služebném pozemku. V § 502 lze opět nalézt konkrétní aplikaci § 484. Zdůrazňuje se tu, že právo pastvy nesmí být rozšiřováno na právo sekat trávu na služebném pozemku a bránit jeho vlastníkov, aby zde také vykonával pastvu.

Pro úplnost dodejme, že práva a povinnosti při právu pastvy (jakož obecně i u ostatních služebností) určovala především dohoda stran, pokud speciální předpisy neobsahovaly příslušnou kogentní úpravu. Subsidiárně se použil § 498, který v případě nedostatečného určení druhu, množství, doby a míry pastvy chránil třicetiletou pokojnou držbu. Zákonná ustanovení se použila až při vzniku pochybností v souvislosti s touto držbou. Pravidla upravující právo pastvy se přiměřeně aplikovala i na ostatní v úvahu přicházející služebnosti.⁸¹

4.5 Žaloba konfessorní a negatorní

4.5.1 Žaloba ze služebnosti

ABGB upravoval v § 523 dvě formy žalob souvisejících s výkonem služebností. První z nich byla tzv. žaloba ze služebnosti, označovaná také jako žaloba konfessorní, která byla určena pro případy, kdy proti vlastníkov bylo právo služebnosti tvrzeno. Žalobou se tedy u pozemkových služebností domáhal vlastníkov panujícího pozemku, aby bylo bylo upuštěno od rušení jeho služebnosti někým jiným, obvykle vlastníkem služebného pozemku a aby byl obnoven původní žádoucí stav (soudní praxe např. nepřipouštěla zproštění se povinnosti opravit cestu tím, že bude zřízena nová⁸²) a případně nahrazena škoda.⁸³ Šlo tedy o to, aby byla prokázána existence služebnosti. Podmínkou úspěchu žalobce v tomto sporu bylo prokázání nabytí služebnosti svědčící v jeho prospěch nebo alespoň její držbu jako věcného práva.⁸⁴

4.5.2 Zápůrčí žaloba

Druhá forma, žaloba zápůrčí (negatorní) byla žalobou vlastnickou. Náležela tedy vlastníkov služebné věci jako žalobci v případě, že si někdo vůči jeho věci osoboval služebnost (šlo tedy o jakékoli jiné neoprávněné rušení vlastnictví než jeho odnětí⁸⁵, např. neoprávněným vypouštěním odpadních vod na cizí pozemek) a jejím účelem bylo dosáhnout

⁸¹ § 503 ABGB.

⁸² Gl. U. N. F. 2857. In ROUČEK: *Komentář...*, s. 910.

⁸³ Tamtéž, s. 908-909.

⁸⁴ § 523 věta třetí ABGB.

⁸⁵ VÁŽNÝ 3478. In ROUČEK: *Komentář...*, s. 912. srov. také VÁŽNÝ 11 696. In tamtéž.

toho, aby se rušitel (žalovaný) zdržel jednání, vůči kterému žaloba směřovala a stejně jako u předchozí žaloby, aby obnovil původní stav a nahradil škodu.⁸⁶ Zákon zde mluví pouze o jediném případě rušení cizího vlastnictví, a to ve formě osobování si služebnosti. Soudní praxe však uznala, že existují i jiné formy rušebního konání a dokonce nevadilo, že rušitel třeba i výslovně dal najevo, že o neoprávněnosti svého konání ví.⁸⁷ Také vyslovila zajímavý názor, že v případě jednorázového činu, kterým bylo vlastnictví porušeno, ale který neměl následky a nehrozil opakováním, bylo podání žaloby „zbytečné“.⁸⁸ Použitím tohoto pojmu má být patrně vyjádřena skutečnost, že by žaloba byla v takovém případě zamítnuta.

4.6 Zánik služebností

ABGB rozeznával několik způsobů zániků služebnosti. Tyto způsoby lze rozdělit do dvou skupin podle toho, zda šlo o jejich všeobecný zánik bez vztahu k určité osobě (*absolutní zánik*) nebo zda služebnost zanikala jen vůči určité oprávněné osobě (*relativní zánik*).⁸⁹

Jako obecné ustanovení zde působí § 524, který v souvislosti se zánikem služebností odkazuje na obecnou úpravu zániku práv a povinností obsaženou ve třetí a čtvrté hlavě třetího dílu ABGB. Pro zánik služebnosti podle těchto ustanovení jsou tedy relevantními způsoby zřeknutí se služebnosti a její promlčení. Zřeknutím se vyjadřuje oprávněný jednostranně (František Pěcha naopak hovoří o smluvním, tedy dvoustranném jednání⁹⁰), bez ohledu na stanovisko povinného nebo kohokoliv jiného, svou vůli nadále již právo vyplývající ze služebnosti nevykonávat, tedy nebýt nadále oprávněným. Protože zákonem nebyla pro tento úkon stanovena forma, bylo možno tak učinit nejen výslovně, ale i konkludentně. Služebnosti se mohl vzdát i jeden spoluvlastník, ale s účinky jen pro sebe.⁹¹ Zatímco zřeknutí se služebnosti bylo zákonem aprobováno pouhým nepřímým odkazem na § 1444, v § 1488 se již výslovně hovoří o promlčení služebnosti. Promlčecí doba činila tři roky. Zvláštní pravidlo platilo pro zánik služebného nebo panujícího pozemku.⁹² Služebnosti na nich váznoucí nezanikaly, ale stavěly se. Význam tohoto odlišení spočíval v tom, že jakmile byl daný pozemek nebo stavba obnovena, služebnost opět „obživla“ ve své původní podobě. Konfuze jako způsob zániku služebnosti nebyla opomenuta ani v ABGB. Došlo-li tedy k situaci, že

⁸⁶ ROUČEK: *Komentář...*, s. 909-910.

⁸⁷ VÁŽNÝ 5546. In *tamtéž*, s. 912.

⁸⁸ VÁŽNÝ 11 588, 12 654. *Tamtéž*.

⁸⁹ ROUČEK: *Komentář...*, s. 915.

⁹⁰ PĚCHA, František. K problematice pozemkových služebností v českých zemích. *Právník*, 1980, roč. 119, č. 10, s. 937.

⁹¹ VÁŽNÝ 11 860. In ROUČEK: *Komentář...*, s. 916.

⁹² § 525 ABGB. S ohledem na znění části věty za středníkem je nutno sem zahrnout i zánik služebné či panující stavby.

vlastnictví pozemku panujícího i služebného se spojilo v jedné osobě, služebnost zanikala.⁹³ V případě dalšího zcizení jednoho z pozemků byl však vzhledem k intabulačnímu principu nabyvatel panujícího pozemku zvýhodněn tím, že mu prospívala služebnost váznoucí na služebném pozemku, pokud nebyla z veřejných knih vymazána.⁹⁴ Srov. výše zmínku o vlastníkově služebnosti. Pokud bylo oprávněnému známo ze zápisu ve veřejných knihách nebo jiným způsobem, že právo zřizovatele služebnosti je jen dočasné (omezené rezolutivní podmínkou) nebo že služebnost sama je omezena jen na určitý čas, uplynutím tohoto času (či splněním podmínky) zanikala.⁹⁵ Argumentem *a contrario* je nutno dovodit, že pokud o takovém omezení oprávněný nevěděl, neměly uvedené skutečnosti na jeho právo vliv. Podobný charakter mělo i propůjčení služebnosti oprávněnému s tím, že mu bude prospívat, dokud třetí osoba nedosáhne určitého věku. Takto vymezená služebnost však zanikala teprve právě až uplynutím času potřebného k dosažení takového věku. Skutečnost, že tato třetí osoba zemřela dříve, na jejím trvání nic neměnila.⁹⁶

4.7 Reálná břemena

Pro úplnost výkladu a pochopení následujících kapitol je nezbytné se stručně zmínit o institutu reálných břemen. Tento druh věcných práv k věci cizí měl svůj původ již ve středověku v rámci lenních vztahů. Reálná břemena se od služebností lišila zejména tím, že jejich obsahem nebylo něco trpět nebo se něčeho zdržet, ale naopak něco konat, a to opakovaně. Řadily se mezi ně např. roboty (za určitých podmínek), pozemkové platy, desátky a renty i výměnek. S postupným zánikem feudálního systému se oslaboval i význam reálných břemen.⁹⁷ Z tohoto důvodu jim ABGB nevěnoval velkou pozornost. Mluvil o nich jen skrytě v souvislostech s přechem nebo převodem některých práv či věcí. Josef Fiala poukazuje na pravidlo § 443, které stanovilo, že současně s převodem vlastnického práva k nemovitosti se převádí i veškerá (tedy i nezaniklá reálná) břemena, která jsou s ní spojena (a zapsána ve veřejných knihách) a § 530, který vylučoval stálé roční důchody z okruhu služebností osobních a nepřímou jim tak vtiskl charakter reálných břemen. Rok 1848 přinesl nejen revoluce politické, ale i menší právní revoluci spočívající ve zrušení všech reálných břemen založených poddanským vztahem.⁹⁸

⁹³ § 526 ABGB. Výjimku tvořilo nabytí výlučného vlastnictví služebného pozemku spoluvlastníkem pozemku panujícího a naopak. Viz VÁŽNÝ 4959. In ROUČEK: *Komentář...*, s. 922.

⁹⁴ § 526 ABGB.

⁹⁵ § 527 ABGB.

⁹⁶ § 528 ABGB.

⁹⁷ Podrobněji FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988, s. 18-21.

⁹⁸ Tamtéž, s. 27.

5. Tzv. střední občanský zákoník

5.1 Východiska nové právní úpravy

Vývoj práva a právní vědy na počátku 50. let minulého století byl silně ovlivněn politickými událostmi, které se odehrály v důsledku konce druhé světové války. Po „vítězném únoru“ roku 1948 se české právo vydalo pro něj dříve neznámým směrem, cestou vytýčenou marxistickou ideologií. Základním stavebním kamenem pro vytvoření nového právního řádu byla tzv. právnícká dvouletka realizovaná v letech 1948-1950. Postihla všechna základní právní odvětví. Úspěch tohoto radikálního zásahu do právní kontinuity byl korunován vytvořením základních právních norem již ve zmíněném intervalu, s výjimkou zákoníku práce, který byl vydán až v roce 1965. Cílem tohoto procesu bylo československé právo aktualizovat, adaptovat jej na novou společenskou situaci a uvést do souladu s tehdejšími sovětským právem. Důležitým východiskem byla snaha právo více zpřístupnit jeho adresátům, k čemuž mělo sloužit zejména celkové zjednodušení právního řádu.⁹⁹ Výsledek tohoto záměru byl však spíše opačný, k čemuž dopomohla i nekvalitní legislativní práce se sovětskými předlohami.¹⁰⁰

Občanské právo bylo přizpůsobeno potřebám nového společenského systému. Největší pozornost byla pochopitelně věnována vlastnictví. Aby se vytvořil potřebný ideologický základ nového právního systému, bylo buržoazní občanské právo podrobena kritice za to, že umožňuje buržoazii vlastnit téměř veškeré výrobní prostředky prostřednictvím silně chráněného soukromého vlastnictví a pracující většina tak může být touto menšinou úspěšně vykořisťována. Zatímco samotné soukromé vlastnictví dle tohoto názoru umožňuje vykořisťování na „vyšší“, obecné úrovni, k provedení stejného cíle na úrovni nižší, tedy ve vztahu konkrétního člověka vůči člověku jinému slouží smluvní svoboda.¹⁰¹ Nové občanské právo se od institutu soukromého vlastnictví snažilo odpoutat, resp. jej upozadit s předpokladem jeho postupného zániku a přednost dostaly jiné druhy vlastnictví. Proces znárodnování vytvořil zcela novou situaci, na kterou bylo třeba právně reagovat. Tato reakce měla podobu vytvoření tzv. socialistického vlastnictví jako základního stavebního kamene úpravy nejen věcných práv, ale i celkového pojetí nového zákona. Socialistické vlastnictví ve

⁹⁹ KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné I.* 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005, s. 69.

¹⁰⁰ MAREČKOVÁ, Marie. *České právní a ústavní dějiny: stručný přehled a dokumenty.* Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2006, s. 96.

¹⁰¹ KIZLINKOVÁ, Věra. *Občanský zákoník: Stručný výklad zákona ze dne 25. X. 1950 č. 141 Sb.* Praha: Orbis, 1952, s. 3-4.

formě státního nebo družstevního vlastnictví představovalo ideální typ vlastnictví, které „již není podkladem pro obohacení příživnické třídy kapitalistů z práce celé společnosti (...) a je proto nejdůležitějším a stěžejním institutem nového občanského práva“.¹⁰² Existence soukromého vlastnictví byla uznávána jen v drobném podnikání nevykořisťovatelského charakteru.¹⁰³

5.2 Přijetí nového občanského kodexu

Základním právním dokumentem a nástrojem, kterým bylo občanské právo transformováno, byl zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, účinný od 1. ledna 1951, někdy označovaný jako tzv. střední kodex nebo střední občanský zákoník (dále také jen „SOZ“). Šlo o pozitivní posun v tom smyslu, že jím byl odstraněn dlouholetý právní dualismus, kdy na území dnešní České republiky platilo odlišné právo (ABGB) než na Slovensku, kde se používalo uherské právo obyčejového charakteru. SOZ ideově vycházel ze sovětského Občanského kodexu z roku 1922, vůbec prvního socialistického občanského zákoníku na světě, který „dal občanskému právu zcela nový obsah a poskytl mu možnost nového rozmachu na skutečně vědeckém podkladě marxismu-leninismu“.¹⁰⁴ Charakter a kvalitu nového občanského zákoníku vedle výše zmíněných faktorů a velmi krátké doby pro jeho přípravu silně ovlivnil fakt, že na jeho vypracování se nepodílely jen osoby s právním vzděláním, ale mj. i zástupci jeho adresátů a dokonce samotní adresáti.¹⁰⁵ Důvodová zpráva říkala, že „k odborným zkušenostem právníků přistoupila též životní zkušenost a právní citění dělníků.“¹⁰⁶ Patrně však nelze v této souvislosti mluvit o podobnosti s procesem přípravy nedávno schváleného nového občanského zákoníku (viz dále), kdy měla laická veřejnost možnost vyjádřit se k zásadnímu právnímu předpisu, který se jí bezprostředně dotkne. U přípravy SOZ šlo patrně o snahu o ještě větší míru participace občanů na legislativní činnosti, při níž nešlo jen o připomínky, šlo přímo o účast na návrhu celé základní koncepce nového zákona. Za nesporně pozitivní, zejména s ohledem na současné nesynchronizované rekodifikační procesy (nejen) práva občanského, je nutno považovat fakt, že SOZ byl přijat současně s novým občanským soudním řádem¹⁰⁷, aby tak mohlo být nové hmotné právo účinně realizováno prostřednictvím práva procesního. Zjednodušení právní úpravy

¹⁰² *Občanský zákoník*. 2. opravené a doplněné vydání. Praha: Orbis, 1951, s. 10.

¹⁰³ *Vládní návrh občanského zákoníka: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 20. října 2011]. Dostupné na <http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_08.htm>.

¹⁰⁴ KIZLINKOVÁ: *Občanský zákoník...*, s. 121.

¹⁰⁵ Tamtéž, s. 10.

¹⁰⁶ *Vládní návrh občanského zákoníka: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 20. října 2011]. Dostupné na <http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_09.htm>.

¹⁰⁷ Zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád).

občanského zákoníku spočívalo zejména v osamostatnění rodinného práva upravujícího osobní vztahy občanů, protože nový občanský zákoník měl upravovat jen jejich majetkověprávní vztahy. Pokud jde o obchodněprávní instituty, ty byly do nového kodexu zahrnuty jen částečně a se změněným třídním obsahem (např. podniková plná moc a úprava nekalé soutěže).¹⁰⁸ Teorie tuto skutečnost označovala jako tzv. komercializaci občanského práva.¹⁰⁹ Zjednodušení dosavadní právní úpravy bylo provedeno i tím, že bylo upuštěno od zastaralého kazuistického stylu ABGB, nová právní úprava občanského práva se vyznačovala převahou obecnějších norem (generálních klauzulí), které měly být srozumitelnější a pomoci ke „zvýšení ideové úrovně nejširších mas procujících.“¹¹⁰ I kdybychom takový názor připustili, můžeme úspěšně pochybovat o užitečnosti takového přístupu pro právní praxi, zejména rozhodování soudů.

5.3 Věcná břemena – „nový“ druh věcných práv?

Radikální změna politických poměrů po roce 1948 znamenající i změny v regulaci právních vztahů ve společnosti se v rámci občanského práva významně projevila vedle již zmíněné změny v nazírání na pojem vlastnictví i v oblasti dalších věcných práv, a to práv k věci cizí, zejména institutu služebností. Na prvním místě je třeba upozornit na zásadní obrat spočívající ve zrušení dosavadní koexistence služebností a reálných břemen. SOZ zavedl nový pojem, jímž oba tyto instituty sjednotil, a to tzv. věcná břemena. Tento pojem se vžil, přetrval více než 60 let a udržel se pravděpodobně i po roce 2014 v novém občanském zákoníku, i když se funkce pojmu věcné břemeno výrazně změnil (viz dále). Tradiční a zavedené rozlišování služebností na pozemkové a osobní a pozemkových na polní a domovní bylo odmítnuto jako „ryze formální a učebnicové“¹¹¹ a zrušení takové kategorizace bylo odůvodněno tím, že „hospodářského ani sociálního odůvodnění nemá, nehledíc k tomu, že novou úpravou vlastnictví k půdě a přechodem ke kolektivnímu jejímu obhospodařování význam bývalých služebností a reálných břemen v našem hospodářském životě značně poklesl a časem zmizí.“¹¹² Jakou povahu tedy věcná břemena měla? Jakkoli totiž byla důvodovou zprávou označena za institut nový, který oba předchozí nahrazuje¹¹³, jeho novost

¹⁰⁸ *Vládní návrh občanského zákoníka: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 20. října 2011]. Dostupné na <http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_09.htm>.

¹⁰⁹ KIZLINKOVÁ: *Občanský*, s. 12.

¹¹⁰ *Vládní návrh občanského zákoníka: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 20. října 2011]. Dostupné na <http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_09.htm>.

¹¹¹ *Vládní návrh občanského zákoníka: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 22. října 2011]. Dostupné na <http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_13.htm>.

¹¹² Tamtéž.

¹¹³ Tamtéž.

oslabuje fakt, že jde v základních principech nakonec jen o jejich pouhé smíšení a z větší části tuto „směs“ tvoří služebnosti. Lze také poukázat na názor Nejvyššího soudu ČR (dále také jen „NS“), podle něhož „služebnosti, vzniklé v době platnosti obecného zákoníku občanského z roku 1811, se podle § 562 ObčZ z roku 1950 k 1. 1. 1951 změnilly na věcná břemena, upravená v § 166 a násl. tohoto zákona (...), pokud nedošlo k právní skutečnosti, se kterou právní předpisy spojují zánik věcného břemene, trvají věcná břemena, založená jako pozemkové služebnosti podle obecného zákoníku občanského z roku 1811, dodnes.“¹¹⁴ Z uvedeného plyne i další důsledek tohoto smíšení, totiž možnost použití judikatury z období účinnosti ABGB i pro věcná břemena, pokud to povaha případu dovoluje.

Spojení služebností a reálných břemen je patrné hned v úvodní definici věcných břemen v § 166. Omezovaly vlastníka věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že vlastník je povinen buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet (služebnosti), anebo něco činit (reálná břemena). I když se SOZ k rozlišování služebnosti podle různých hledisek stavěl odmítavě, stále bylo možno v dikci § 167 základní dělení na věcná břemena pozemková a osobní najít.¹¹⁵ Z uvedených ustanovení také plyne, že z hlediska povinností nezáleželo na předmětu věcného břemene, resp. na povaze věci – mohla jím být zatížena i movitá věc. Ovšem práva z něj plynoucí mohla být využívána jen za současného vlastnictví nemovitosti. Zachována byla i zásada prospěšnosti („omezují vlastníka věci *ve prospěch* někoho jiného“).

5.4 Zeštíhlení právní úpravy

Oproti někdy až příliš detailní úpravě služebností v ABGB netvořila nová ustanovení o věcných břemenech nejen co do rozsahu výraznou část nového kodexu. Důvody lze hledat v již zmíněných zjednodušujících tendencích tehdejšího názoru na správnou podobu občanského zákoníku a klesajícím významu těchto práv v novém společenském a právním systému. Právní úprava byla zakotvena v části třetí, hlavě deváté SOZ.

5.4.1 Vznik věcných břemen

Věcná břemena mohla vzniknout, resp. práva jim odpovídající mohla být nabyta stejnými způsoby, jakými mohlo být nabyto vlastnictví (aplikace ustanovení o nabývání vlastnictví znamenala, že nebylo možno nabýt práv z věcných břemen k nezcizitelným věcem, které byly v socialistickém vlastnictví), pochopitelně však jen těmi, u kterých to povaha věcných břemen jakožto práv připouštěla, tedy

¹¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. června 2004. sp.zn. 22 Cdo 1163/2002.

¹¹⁵ „Práva odpovídající věcným břemenům jsou buď spojena s vlastnictvím k určité nemovitosti, anebo svědčí určité osobě.“

- 1) smlouvou – která stejně jako za platnosti ABGB musela mít věcněprávní, nikoli pouze obligační účinky, tzn. že sama tvořila zřizovací titul, jejím předmětem tedy bylo samotné zřízení věcného břemene, nikoli pouhý závazek, že k tomu v budoucnu dojde na základě jiného titulu.¹¹⁶
- 2) zákonem – např. podle § 42 odst. 3 zákona č. 166/1960 Sb., lesní zákon¹¹⁷ a mnoha jiných právních předpisů z oblasti ochrany životního prostředí.
- 3) úředním rozhodnutím (výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy) – typicky při *adjudikaci* podle § 139 odst. 2 SOZ. Zřízení věcného břemene úředním rozhodnutím bylo však možné zejména podle právních předpisů z oblasti veřejného práva.¹¹⁸
- 4) vydržením – po uplynutí desetileté vydržecí doby.¹¹⁹

Zřízení věcného břemene závětí nebylo sice v SOZ výslovně upraveno, šlo však o jednání *praeter legem*, protože žádný právní předpis jej nezakazoval. Nešlo o nepřipustné omezení povolání někoho za dědice, proto nebyla platnost závěti v této části dotčena. Narozdíl od úpravy v ABGB takto vzniklo věcné břemeno již smrtí zůstavitele.¹²⁰

V SOZ bylo upuštěno od konstitutivního charakteru intabulace s odůvodněním, že jde o neodůvodněný formalismus a místo toho je kladen důraz spíše na materiální stránku tohoto právního vztahu. Role zápisů v pozemkových či železničních knihách či uložení listiny je tak pouze kontrolní a evidenční, z hlediska právních účinků jde o deklaratorní právní úkon a není jej třeba ani pro vyvolání účinku věcného břemene *erga omnes*.¹²¹ Odlišná pravidla platila podle § 168 odst. 2 pro práva působící vůči socialistickým právnickým osobám. Zde byla tato skutečnost vázána právě na okamžik zápisu do příslušných knih, resp. uložení listiny u soudu, pokud však socialistická právní osoba nebyla přímo smluvní stranou anebo nebylo-li věcné břemeno zřízeno přímo zákonem nebo úředním výrokem.

¹¹⁶ FIALA: *Věcná břemena*, s. 34.

¹¹⁷ „Vlastníci (uživatelé) pobřežních pozemků jsou povinni trpět, aby bez nároku na náhradu bylo jejich pozemků v nezbytně nutné míře použito k provedení a udržování (...) lesnickotechnických opatření prováděných v povodí.“

¹¹⁸ Např. zákon 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, ve znění zákona č. 8/1956 Sb., účinném od 1. září 1956, v § 20 odst. 2 písm. b) umožňoval v rámci vyvlastnění zřízení služebnosti a jiných věcných práv na nemovitostech. Zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu jednak dané ustanovení zrušil a nahradil vlastní úpravou v § 18, jednak v § 15 odst. 2 umožňoval stavebnímu úřadu zřízení věcného břemene v rámci tzv. „drobné asanace“.

¹¹⁹ § 116 SOZ.

¹²⁰ FIALA: *Věcná břemena*, s. 35.

¹²¹ *Vládní návrh občanského zákoníka: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 28. října 2011]. Dostupné na <http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_12.htm>.

5.4.2 Společná pravidla pro věcná břemena

Právo plynoucí z pozemkového věcného břemene vždy prospívalo jen jedné určené nemovitosti a nepřevoditelná byla i věcná břemena osobní. Nepřevoditelnost na jinou osobu se však týkala jen samotného práva, nikoli již dospělých dávek v případě opakovaného plnění.¹²² Povinnost oprávněného, který užíval cizí věc, nést náklady na její zachování a opravu se shodovala s úpravou v ABGB. Pokud však věc užíval současně i její vlastník, nemusel již narozdíl od ABGB tuto věc oprávněnému postupovat, aby se zprostil povinnosti na tyto náklady poměrně přispívat, stačilo, aby věc přestal užívat, což lze hodnotit jako správné přehodnocení přílišné tvrdosti předchozí právní úpravy. Pravidlo o určení obsahu nebo rozsahu věcného břemene bylo do SOZ zakomponováno pravděpodobně pouze s ohledem na historický původ většiny existujících věcných břemen a do budoucna se se vznikem nových příliš nepočítalo. Bylo proto formulováno podobně jako v ABGB – rozhodovala místní zvyklost, pokud ji bylo možno zjistit; jinak platila vyvratitelná domněnka, že obtížený je zavázán spíše méně než více.¹²³

Narozdíl od věcných břemen pozemkových, o nichž se SOZ nikde přímo nezmiňuje, natož aby je aspoň vypočítával, ale místo toho je skrytě zařazuje do obecné kategorie vymezené generální klauzulí podle § 166, obsahuje podrobnější úpravu věcných břemen osobních. Jak bylo uvedeno dříve, tato práce se zaměřuje na služebnosti pozemkové, proto na tomto místě uveďme pouze, že SOZ uznává a v § 172 an. upravuje mezi osobními věcnými břemeny právo požívání, užívání k osobní potřebě (zmíněno je i právo užívání bytu) a také výměnek.

5.4.3 Zánik a ochrana věcných břemen

K zániku věcných břemen mohlo dojít jednak na základě skutečností, které obecně způsobovaly zánik práv a povinností, jednak (vedle zániku osobních věcných břemen smrtí nebo zánikem oprávněné osoby) zvláštními způsoby jejich zániku podle § 186:

- 1) nastaly-li takové změny, že věc nemohla již sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti,
- 2) octlo-li se věcné břemeno změnou poměrů v hrubém nepoměru k výhodě oprávněné osoby nebo její nemovitosti, bylo možno se domáhat, aby za přiměřenou náhradu bylo omezeno, a pokud to nebylo možné, aby bylo zrušeno.

¹²² § 169 SOZ.

¹²³ § 170-171 SOZ.

Pokud úpravu vzniku, zániku a obsahu věcných břemen označíme za velmi kusou, pak je nutno říct, že o jejich ochraně se SOZ bohužel nezmiňuje vůbec. Důvodem byl patrně předpoklad, že z již existujících služebností nebudou vznikat ve velké míře spory a že právní úprava směřovala k tomu, že tento druh věcných práv k věcem cizím již nebude mít v socialistické společnosti své opodstatnění. Proto se dovozovalo, že je nutno analogicky použít pravidla ochrany vlastnictví, případně držby.¹²⁴

6. Věcná břemena dnes

6.1 Socialistická rekonstrukce

Střední občanský zákoník jako celek tvořil právní úpravu československého občanského práva jen 13 let, než byl (s výjimkou několika paragrafů) zrušen zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „OZ“). Důležitým východiskem nové fáze legislativní činnosti bylo proklamované dosažení socialismu.¹²⁵ Dosud platný občanský zákoník byl považován jen za přechodný, měl upravit právní vztahy právě jen po dobu, než bude socialismu dosaženo. Jeho přední nedostatek tak vyjádřilo konstatování v důvodové zprávě k OZ, že „občanský zákoník zastaral. Většina jeho ustanovení podrobně upravuje mrtvé, dnes už neexistující společenské vztahy“ a „chybí v něm úprava typických socialistických vztahů a tím je jejich rozvoj svazován.“¹²⁶ Vývoj některých institutů se jeho úpravě začal vymykat, proto bylo nutné vytvořit nový komplexní předpis, který by na nastalé změny reagoval.

Nový zákoník si již mohl dovolit vynechat taková ustanovení, která dosud přežívala pouze z důvodů zajištění aspoň minimální kontinuity s předchozím právem. Jeho zaměření na uspokojování hmotných a kulturních potřeb občanů bylo označováno jako tzv. užší nebo spotřebitelské pojetí¹²⁷, i když pojem „spotřebitel“ občanský zákoník až do roku 2000 neznal.

Opravdu velmi výrazně se tento přístup projevil v oblasti úpravy věcných břemen. Původní znění OZ¹²⁸ obsahovalo pouhý jeden paragraf (§ 495) definující věcné břemeno a vyhrazující zákon jako jedinou skutečnost, na jejímž základě mohla věcná břemena vzniknout, jehož umístění v závěrečných ustanoveních přímo naznačovalo tehdejší význam

¹²⁴ FIALA: *Věcná břemena*, s. 37.

¹²⁵ Zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky, ve znění úst. zákona č. 46/1990 Sb., účinném ke dni 1. března 1990.

¹²⁶ *Vládní návrh občanského zákoníku: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 2. listopadu 2011]. Dostupné na <http://www.psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0156_09.htm>.

¹²⁷ SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811 – 1950 – 1964*. Brno: Doplněk, 1993, s. 32.

¹²⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 131/1982 Sb. účinném ke dni 1. dubna 1983.

tohoto institutu. Proto v této oblasti na dlouhou dobu ustrnula i právní věda – zkoumání právní povahy věcných břemen, obsahu a nároků z nich pozbylo smyslu, a pochopitelný byl také nedostatek relevantní judikatury.

6.2 Znovuoživení věcných břemen a aktuální problémy

Situace se začala zlepšovat až od roku 1983. Zákonem č. 131/1982 Sb. došlo zejména k rozšíření generální klauzule a byly obnoveny tradiční způsoby vzniku a zániku věcných břemen. Velká novela provedená zákonem č. 509/1991 Sb. znamenala pro oblast věcných břemen jen drobné „kosmetické“ změny a v této podobě platí OZ víceméně dodnes. Většina současné právní úpravy v OZ se příliš neliší od právní úpravy v SOZ a mnoho poznámek učiněných v příslušné kapitole je možno aplikovat i na dnešní právní poměry, proto se nyní podíváme pouze na některé vybrané otázky a teoretické i praktické právní problémy, které v této oblasti za posledních téměř 30 let vznikly, na nichž osvětlíme, jakými problémy se právní věda a praxe v současnosti zabývají.

6.2.1 K povaze věcných břemen

Lze se setkat s názorem, že jedním ze základních znaků, jímž se práva z věcných břemen odlišují od jiných vztahů obligačního charakteru, jejichž obsahem je také užívání cizí věci (vypůjčka, nájem...), je jejich absolutní povaha, tedy že způsoby ochrany práva oprávněného odpovídají způsobům ochrany vlastnictví a že toto právo působí *erga omnes*.¹²⁹ Má se z toho snad vyvozovat, že nájemce či vypůjčitel není proti zásahům jiných osob chráněn? Takový závěr by zcela odporoval ustanovení § 126 odst. 2 OZ, podle něhož ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe, je chráněn obdobně jako její vlastník. Ostatně samo vymezení absolutních práv a zařazení věcných břemen, potažmo všech věcných práv k věci cizí do této skupiny je problematické. Jednak je třeba říct, že občas používaný pojem „absolutní právní vztah“ je chybný a je nutno odlišovat absolutní právo a právní vztah. Právní vztah totiž vzniká až při zásahu do absolutního práva, a v takovém případě již jde o vztah relativní.¹³⁰ Teorie práva také říká, že u absolutních práv jde o to, že existuje individuálně určený subjekt, jehož právu odpovídá povinnost jiných, neurčených subjektů.¹³¹ Takovému vymezení zcela vyhovuje vlastnické právo, věcná břemena však již méně. Určitě to platí vůči třetím osobám, potenciálním rušitelům. Výkon práva z věcného břemene je však závislý také (a zejména) na dodržení povinnosti alespoň jednoho individuálně určeného subjektu, totiž vlastníka zatíženého

¹²⁹ KNAPPOVÁ: *Občanské právo*, s. 464.

¹³⁰ KUBŮ, Lubomír, HUNGR, Pavel, OSINA, Petr. *Teorie práva*. Praha: Linde, 2007, Teorie práva, s. 112.

¹³¹ Tamtéž, s. 111.

věci, a tím nabývá také zřetelně relativní charakter.¹³² Viktor Knapp řadí do zvláštní skupiny obligačních závazků všechna práva k věci cizí.¹³³ I kdybychom řekli, že věcná břemena mají výlučně absolutní charakter, s ohledem na výše uvedené rozhodně nelze dovozovat, že se touto vlastností od nich odlišují.

Je nutno pochybovat i o takových názorech, které v právu vyplývajícího z věcného břemene vidí pouze právo užívat cizí věc¹³⁴. Neexistuje žádná překážka, která by jinému obsahu dnešního věcného břemene než užívacímu právu bránila. Některé služebnosti v této práci zmíněné výše, zejména v římskoprávních partiích a výkladu o právní úpravě v ABGB, sice ztratily svůj praktický význam, ale rozhodně není možné říct, že ty, které přežily, spočívají právě v užívání cizí věci a že jiné jsou vyloučeny. O užívání se bude nejčastěji jednat v případě, že je povinný omezen tak, že povinen něco trpět. Ustanovení § 151n však jasně říká, že věcné břemeno může spočívat i v omezení vlastníka nemovité věci tak, že tento je povinen se něčeho zdržet nebo něco konat. Takovým povinností nemusí na straně oprávněného vždy odpovídat právo užívat cizí věc, ba dokonce dle našeho názoru tomu tak často není. Vždyť věcné břemeno může sloužit mj. prospěšnějšímu užívání nemovitosti oprávněné osoby. V takovém případě je jejím cílem pouze skutečnost, že je druhá strana povinna se určité činnosti, která by toto užívání omezila, zdržet. Slovy J. Fialy: „Osoba oprávněná aktivně neužívá cizí věc, ale má prospěch z toho, že vlastník zatížené věci je ve svém chování omezen, a tím jsou rozšířeny možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci.“¹³⁵

Dalším zajímavým momentem je zamyšlení nad otázkou, proč vlastně zřizovat pozemkové¹³⁶ věcné břemeno, když stejného výsledku, tedy např. práva přechodu přes cizí pozemek lze dosáhnout obligační smlouvou a přitom není třeba vkládat takto založené právo do katastru nemovitostí (dále jen „KN“). Jednak je třeba si uvědomit, že zápis dává věcnému břemenu publicitu a tím přispívá k nerušenému výkonu práva oprávněného a posílení jeho právní jistoty, neboť tvoří veřejný doklad o existenci tohoto práva. Podstatnějším důvodem a tím, čím se pozemková věcná břemena od podobných obligačních právních vztahů liší především, je jejich dlouhodobost. Jsou pevně spjaty s nemovitostí, na níž vážnou, a proto bez ohledu na vůli právního nástupce původního vlastníka zatížené nemovitosti přecházejí spolu

¹³² SPÁČIL, Josef. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 5-6.

¹³³ KNAPP, Viktor. *Předmět a systém československého socialistického práva občanského*. Praha: ČSAV, 1959, s. 256.

¹³⁴ FIALA, Josef. In HOLUB, Milan (ed). *Občanský zákoník: komentář. 1. svazek, § 1 – 487. 2. aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Linde, 2003, s. 382

¹³⁵ FIALA: *Věcná břemena*, s. 73.

¹³⁶ Výrazu „pozemkové věcné břemeno“ je v této práci z důvodu návaznosti na předchozí výklad a pro zjednodušení použito pro věcná břemena, u nichž jsou práva z nich vyplývající spojena s vlastnictvím k určité nemovitosti. Používá se také ekvivalentní pojem „věcné břemeno in rem“.

s vlastnictvím k této nemovitosti. Narozdíl od osobních věcných břemen nezanikají smrtí oprávněné osoby.

6.2.2 Věcné břemeno a spoluvlastnictví

Zřízení věcného břemene je výrazem výlučného práva dispozice s věcí. Proto je k jeho zřízení na základě smlouvy oprávněn v první řadě výlučný vlastník věci. Pokud je věc předmětem spoluvlastnictví, musí být věcné břemeno zřízeno všemi spoluvlastníky. Spoluvlastník sám jím může zatížit jen svůj spoluvlastnický podíl, připouští-li to povaha zřizovaného břemene.¹³⁷ Zajímavý je však i názor Štěpána Kerna, podle kterého může většinový spoluvlastník zatížit celou věc.¹³⁸ Opírá se o výklad slova hospodaření v § 139 odst. 2 OZ („o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů“) s tím, že zákon nedělí výslovně hospodaření na běžné a nikoli běžné a v této souvislosti zpochybňuje judikaturu, která takové rozlišení provedla a do druhé zmíněné skupiny zařadila i zřízení věcného břemene, protože omezuje vlastníka v jeho vlastnickém právu a proto nelze dané ustanovení použít.¹³⁹ Při absenci zákonného rozlišení míry hospodaření jsou podle § 139 odst. 3 OZ menšinoví spoluvlastníci chráněni alespoň tím, že jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou žádat, aby o změně rozhodl soud. Š. Kern dovozuje, že takovou změnou by byla např. přeměna bytů na nebytové prostory, nikoli však zřízení práva užívání. Naopak J. Fiala zřízení věcného břemene z okruhu podstatných změn nevylučuje.¹⁴⁰

S uvedeným názorem lze souhlasit pouze v omezené míře. Zejména pokud jde o taková věcná břemena, která omezují výkon vlastnického práva ostatních spoluvlastníků ve zcela minimální míře, jako např. právo průchodu přes cizí pozemek, lze jej považovat za oprávněný. Podstatně závažnějším případem je však např. právo užívání bytu nebo právo poživací, které (spolu)vlastníka omezují v užívání věci v opravdu velké míře. Tady lze naopak, při pečlivém poměrování zájmů dotčených osob a konkrétních okolností, považovat autorem kritizovaný přístup soudu za správný.

Druhá otázka se týká platnosti zásady *nemini res sua servit* v úpravě věcných břemen. Jde konkrétně o to, zda lze věcným břemenem zatížit nemovitost, která je ve spoluvlastnictví, ve prospěch jiné nemovitosti, která také náleží alespoň jednomu z těchto spoluvlastníků.

¹³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. března 2009, sp. zn. 22 Cdo 5461/2007.

¹³⁸ KERN, Štěpán. Věcná břemena a spoluvlastnictví. *Právní rádce*, 2005, roč. 13, č. 12, s. 64-65.

¹³⁹ Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 16. května 2000, sp. zn. 30 Ca 409/1999.

¹⁴⁰ LASÁK, Jan. In FIALA, Josef, KINDL, Milan. (eds.). *Občanský zákoník: komentář. I. díl, (§ 1 až 487)*. Praha: Wolters Kluwer, 2009, s. 547.

Formulace § 472 ABGB nebyla natolik odlišná od současného § 151n OZ, aby nebylo možno aplikovat již tehdejší názor teorie, že zmíněné situaci nic nebrání.¹⁴¹ Patrné je to zejména právě u pozemkových služebností, kdy „osoba vlastníka jakoby ustupuje do pozadí a věcné břemeno se tak jeví jako oprávnění patřící nemovitosti, umožňující její lepší využití jakemukoliv dalšímu vlastníku, ať již bude též spoluvlastníkem zatížené nemovitosti, či nikoliv.“¹⁴² Nezbyvá než bezvýhradně souhlasit a doplnit, že slova „ve prospěch někoho jiného“ v § 151n OZ je nutno vykládat extenzivně tak, že se nemusí jednat jen o jinou osobu, ale i jiný pozemek či stavbu, i když samy nemají právní subjektivitu.

6.2.3 Nezbytná cesta

Častým věcným břemenem je právo cesty přes cizí pozemek. O jeho praktickém významu svědčí i zájem některých médií.¹⁴³ Složitě vlastnické vztahy vzniklé i v důsledku opuštění staré římskoprávní zásady *superficies solo cedit* v současném občanském právu způsobují spory, které tvoří velkou část problémů, se kterými se musí soudy potýkat v oblasti věcných břemen, o čemž svědčí i velmi bohatá judikatura (viz dále). OZ navíc věnuje v § 151o samostatný odstavec právu nezbytné cesty, proto považujeme za vhodné se něm zmínit podrobněji.

Historický základ právní úpravy tohoto institutu byl položen zákonem č. 140/1896 ř. z., o propůjčování nezbytných cest, později zrušený středním občanským zákoníkem. Současnou úpravu v § 151o odst. 3 OZ přinesl až zákon č. 367/2000 Sb., s účinností od 1. ledna 2001. Toto věcné břemeno lze zřídit pouze ve prospěch vlastníka stavby, nikoli pozemku. V druhém případě je třeba postupovat dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.¹⁴⁴ I to je důsledek opuštění zásady *superficies solo cedit*. Pro platné zřízení nezbytné cesty je nutné, aby vlastník stavby nebyl současně vlastníkem přilehlého pozemku a musí být dána nemožnost zajistit přístup ke stavbě jinak. Nezbytná cesta nemusí vést pouze přes jeden pozemek, zatíženy jsou všechny pozemky, přes které je nutno přejít nebo přejet.¹⁴⁵ Podmínka nemožnosti zajistit přístup ke stavbě jinak je splněna, pokud zajištění přístupu je technicky možné, náklady na jeho zřízení však budou natolik

¹⁴¹ ROUČEK: Komentář..., s. 814.

¹⁴² SPÁČIL: *Věcná břemena*, s. 19.

¹⁴³ GINTER, Jindřich. *Lidé padají do pastí. Kupují domy a byty bez práva k cestě*. [online]. Novinky.cz, 23. dubna 2011 [cit. 6. listopadu 2011]. Dostupné na <<http://www.novinky.cz/finance/231613-lide-padaji-do-pasti-kupuji-domy-a-byty-bez-prava-k-ceste.html>>.

¹⁴⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2009 sp. zn. 22 Cdo 1601/2006.

¹⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2011 sp. zn. 22 Cdo 2854/2010; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2009 sp. zn. 22 Cdo 1875/2007.

vysoké, že jejich vynaložení nebude možné po vlastníku stavby spravedlivě požadovat.¹⁴⁶ Typickým způsobem zajištění přístupu ke stavbě je smlouva nebo přístup přes jiné pozemky, byť by byl obtížnější či delší. Pokud vlastník pozemku jeho přecházení jen trpí, je třeba podle Josefa Spáčila mj. zkoumat, zda bylo nabídnuto uzavření přijatelné smlouvy ze strany vlastníka pozemku. Pokud byla vlastníkem stavby odmítnuta, nemá na zřízení nezbytné cesty nárok. Pokud by uzavření smlouvy navrhl vlastník stavby, kterému není v přístupu bráněno, a vlastník pozemku by se na tuto skutečnost odvolával, může být přesto právo nezbytné cesty zřízeno, neboť vlastník stavby nemá přístup zaručen a může mu být kdykoli znemožněn.¹⁴⁷ Tento názor byl později judikaturou zcela potvrzen.¹⁴⁸ Věcné břemeno nezbytné cesty podle judikatury obecně zahrnuje chůzi, hnaní dobytka i jízdu vozidlem, stejně jako „obecné“ věcné břemeno cesty sjednané např. smluvně.¹⁴⁹ „Nezbytnou“ cestu je však nutno chápat nejen ve smyslu nemožnosti jiného přístupu k pozemku, ale i ve smyslu minimálního možného způsobu, jak se oprávněný může na svůj pozemek dostat, aby dosáhl účelu, pro který se přístupu domáhá, aniž by povinného a jeho pozemek neodůvodněně zatěžoval. Pokud tedy stačí pěší přístup, měl by to soud ve svém rozhodnutí zohlednit.¹⁵⁰ Lze v tomto směru poukázat také na další názor NS: „Zřízení nezbytné cesty podle § 151o odst. 3 OZ představuje vážný zásah do práva vlastníka pozemku, a proto je třeba vždy poměřovat výhodu, kterou cesta poskytuje, s újmou, která by vznikla zřízením cesty pro vlastníka zatížené nemovitosti. Soud musí zajistit, aby bylo možno stavbu řádně užívat, především však musí dbát, aby vlastník pozemku byl omezen co nejméně.“¹⁵¹ J. Spáčil se zabývá případem, kdy se o možnost přístupu připravil sám vlastník stavby svou hrubou nedbalostí. Staví se na jeho stranu s tím, že např. koupě stavby, aniž by k ní byl zajištěn přístup nebo i jeho následné znemožnění není důvodem zamítnutí návrhu dle § 151o odst. 3 OZ – upozorňuje na nebezpečí či jiné komplikace, které můžou z neudržované stavby (být vinou jejího vlastníka) vzejít a říká, že zřízení nezbytné cesty je tak i v zájmu vlastníků sousedních pozemků a též v zájmu veřejném.¹⁵² Soud však nezbytnou cestu nezřídí, pokud se jedná o „černou“, neoprávněnou stavbu.¹⁵³ Protože jde o nucené omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu na základě

¹⁴⁶ Tamtéž.

¹⁴⁷ SPÁČIL: *Věcná břemena*, s. 35.

¹⁴⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2011 sp. zn. 22 Cdo 2854/2010.

¹⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. února 2009 sp. zn. 22 Cdo 60/2008; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2005 sp. zn. 22 Cdo 2667/2004.

¹⁵⁰ Tamtéž.

¹⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2010 sp. zn. 22 Cdo 3903/2008.

¹⁵² SPÁČIL: *Věcná břemena*, s. 36. Tento názor převzal i Nejvyšší soud, srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2011 sp. zn. 22 Cdo 2957/2009.

¹⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. ledna 2008 sp. zn. 22 Cdo 442/2007.

zákona, náleží za něj adekvátní náhrada, jak vyplývá z obecného ustanovení Listiny¹⁵⁴, sám OZ tak výslovně nestanoví. Při jejím stanovení je třeba rozlišit hodnotu práva odpovídajícího věcnému břemeni cesty a náhradu za omezení vlastnického práva a mj. i negativní vliv na cenu zatíženého pozemku.¹⁵⁵

6.2.4 Rozšiřování věcného břemene a jeho zánik změnou poměrů

Současný OZ bohužel nemá ustanovení podobné § 171 SOZ o obsahu a rozsahu věcného břemene. Proto bývá problém je určit, pokud chybí vymezení ve smlouvě nebo jiném zřizovacím titulu. V takovém případě je nutno aplikovat nejzákladnější právní principy a zohlednit tak i § 3 odst. 1 OZ. Obtíže nastávají zejména v souvislosti s tzv. rozšiřováním věcného břemene. V každém případě je třeba poměřovat potřeby panujícího pozemku a zároveň brát ohled na charakter okolností, které v průběhu času nastaly a které nebylo možno při zřízení věcného břemene předvídat.¹⁵⁶ K nadměrnému rozšíření by došlo např. v případě změny samotného využití pozemku, např. kdyby vlastník pozemku původně využívaného zemědělsky zjistil, že se pod pozemkem nachází ložisko cenné suroviny a vybudoval zde lom nebo důl, což by znamenalo zvýšený průjezd stavebních vozidel (místo dřívějších zemědělských, které navíc přijížděly nepravidelně a ne tak často) a s tím spojený hluk a zvýšenou prašnost.

Z důvodu absence zákonného pravidla, které by tuto situaci upravovalo, se nabízí otázka: Nelze takovou situaci hodnotit jako změnu poměrů, která způsobuje hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného ve smyslu § 151p odst. 3 OZ, kdy může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje? Taková úvaha vypadá na první pohled poměrně racionálně. Pro odlišení rozšíření věcného břemene od změny poměrů lze využít kritérium, že „v § 151p odst. 3 OZ jde o takovou změnu poměrů, která má sice za následek hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nicméně se ještě pohybuje v mezích dovoleného výkonu věcného břemene.“¹⁵⁷ Zcela tomuto vymezení vyhovuje situace, kdy „poškozeným“ změnou poměrů je oprávněný, tedy když výhoda, kterou mu aktuálně věcné břemeno poskytuje, je nižší, než se předvíдалo, např. když se v důsledku zvětšení rodiny vlastníka domu zatíženého věcným břemenem práva užívání

¹⁵⁴ Čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod vyhlášené usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. jako součást ústavního pořádku České republiky.

¹⁵⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2011 sp. zn. 22 Cdo 2854/2010.

¹⁵⁶ SPÁČIL: *Věcná břemena*, s. 39; viz také rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. února 2009 sp. zn. 22 Cdo 60/2008.

¹⁵⁷ SPÁČIL: *Věcná břemena*, s. 40.

stane pro oprávněného stěžít obyvatelným.¹⁵⁸ Problém zdánlivě nastává, pokud je poškozeným povinný, např. ve zmíněném případě intenzivnějšího využití cesty. Zdánlivě proto, že ačkoli lze tento příklad považovat za změnu poměrů a hrubý nepoměr (výhoda oprávněného je vyšší), jde o to, že způsob výkonu věcného břemene oprávněným již není dovolený, resp. přesahuje jeho rozsah nad určitou předvídatelnou míru. Z režimu § 151p odst. 3 OZ je tak tato situace vyloučena a povinnému nezbyvá, než se proti rozšířenému výkonu práva odpovídajícímu věcnému břemeni bránit klasickou negatorní žalobou.¹⁵⁹ Pro ilustraci, změnou poměrů s následky podle daného ustanovení by byla např. skutečnost, že přístup ke stavbě zajištěný na základě soudem zřízené nezbytné cesty je nově možný i jinak než přes služební pozemek, např. z důvodu, že se oprávněný stal vlastníkem jiného pozemku, ze kterého je možno se ke stavbě dostat přímo. Je patrné, že vznikl hrubý nepoměr mezi věcným břemenem cesty a výhodou oprávněného, avšak nelze tvrdit, že se oprávněný choval v rozporu s původním rozsahem věcného břemene ve smyslu jeho rozšíření. Zajímavý názor přinesl Ondřej Veselý, který uvažuje také o „domácím násilí“ jako o možné změně poměrů, a to s odkazem na to, že by se mohlo jednat o změnu v osobních poměrech účastníků právního vztahu podle výše citovaného judikátu.¹⁶⁰

Eva Sekaninová vyjádřila názor, že návrh na zrušení věcného břemene může podat jen vlastník věcným břemenem zatížené nemovitosti. Oprávněnému toto právo nenáleží, protože „jemu nebrání nic v tom, aby přestal práva využívat“.¹⁶¹ Ačkoli skutečně bude mít zájem na omezení či zrušení věcného břemene v případě změny poměrů spíše povinný, nelze vyloučit, že aktivně legitimovaným bude i oprávněný, jak potvrzuje i NS.¹⁶² J. Spáčil dovozuje, že tomu tak bude zejména při úplatném vzniku věcného břemene a zároveň při nesouhlasu povinného s jeho zrušením. Pokud již věc neposkytuje oprávněnému užitek a proto ji nevyužívá, proč by se měl např. dále podílet na nákladech na její zachování a opravy? V takovém případě je pochopitelné, že bude požadovat zrušení věcného břemene a náhradu toho, co vynaložil na získání předmětného práva.¹⁶³ Pouhé upuštění od výkonu věcného

¹⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. října 2002 sp. zn. 22 Cdo 1624/2002: „Změna může spočívat i v osobních poměrech účastníka právního vztahu, pokud se výrazným způsobem dotýká dalšího obsahu či trvání věcného břemene.“

¹⁵⁹ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. února 2005 sp. zn. 22 Cdo 1043/2004. Chybně se zde však uvádí, že aktivně legitimovaným k negatorní žalobě podle § 126 odst. 1 OZ je oprávněný. Také je zde výslovně stanoveno, že pouhé rozšíření věcného břemene nelze považovat za změnu poměrů.

¹⁶⁰ VESELÝ, Ondřej. Domácí násilí jako změna poměrů odůvodňující zrušení věcného břemene. *Bulletin advokacie*, 2008, roč. 15, č. 9, s. 41.

¹⁶¹ SEKANINOVÁ, Eva. Některé zkušenosti s úpravou věcných břemen v praxi soudů. *Socialistická zákonnost*, 1987, roč. 35, č. 3, s. 126.

¹⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. listopadu 2008 sp. zn. 22 Cdo 3619/2008.

¹⁶³ SPÁČIL: *Věcná břemena*, s. 54.

břemene z jeho strany ho proto nemůže uspokojit. Upuštění od výkonu práva vyplývajícího z věcného břemene je do jisté míry podobné jeho zřeknutí se (vzdání se práva). V tomto směru se J. Spáčil domnívá, že takový postup současný OZ neumožňuje. Odkazuje přitom na § 574 OZ, podle kterého je ke vzdání se práva třeba dohody s věřitelem, a provádí komparaci úpravy zástavního práva s úpravou věcných břemen, kdy na základě toho, že zánik zástavního práva jeho vzdáním se jednostranným písemným úkonem je zákonem výslovně zmíněn a naopak u věcných břemen chybí, dospívá k závěru, že pro ně tento způsob zániku použit nelze.¹⁶⁴

6.2.5 Zánik věcného břemene splnutím oprávněného a povinného v jedné osobě

Na závěr chceme upozornit na nejednoznačné vnímání konfuze jako zániku věcného břemene s ohledem na zásadu *nemini res sua servit*. J. Spáčil zastává názor, že i dnes lze aplikovat § 526 ABGB. Dovojuje, že ke skutečnému zániku věcného břemene dojde až jeho výmazem z KN. Do té doby existuje, pouze není vykonáváno. Podle něj by zánik konfuzí musel být v zákoně výslovně zmíněn a odkazuje také na § 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, který zánik věcného břemene váže jen na jeho výmaz z KN, pokud pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.¹⁶⁵ V tomto ohledu tak platí i to, co bylo řečeno o vzdání se práva.

Jan Lasák na tuto úvahu reaguje námitkou, že věcné břemeno je relativní právní vztah mezi individuálně určenými subjekty, přičemž podle teorie práva je podmínkou právního vztahu existence nejméně dvou konkrétně určených právních subjektů.¹⁶⁶ Podle něj tak splnutí znamená zánik právního vztahu, proto vzniká absurdní tvrzení, že „věcné břemeno někdy právním vztahem je, a někdy není“. Absenci zákonného ustanovení, které by konfuzi jako zánik věcného břemene zakotvilo, řeší pojetím konfuze jako trvalé změny s následkem nemožnosti věcného břemene sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti, protože se oprávněný stává vlastníkem zatížené nemovitosti.¹⁶⁷

Přikláníme se na stranu J. Spáčila, i když ne zcela jednoznačně. Tak jako kategoricky nelze s jistotou tvrdit, že splnutí oprávněného a povinného v jedné osobě je změna dočasná, nelze tvrdit ani opak. Souhlasíme však s argumentem *a maiore ad minus*, podle kterého je

¹⁶⁴ Tamtéž.

¹⁶⁵ SPÁČIL, Jiří. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2006, roč. 14, č. 3, str. 87-88.

¹⁶⁶ GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 3. rozšířené vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2004, s. 159.

¹⁶⁷ LASÁK, Jan. Dvě poznámky k zásadě *nemini res sua servit* v úpravě občanskoprávních věcných břemen. *Právní rozhledy*, 2007, roč. 15, č. 19, s. 716-717.

nemyslitelné, že by oprávnění z věcného břemene mohlo sloužit prospěšnějšímu užívání nemovitosti než vlastnictví služebné nemovitosti. K problematice právního vztahu je pak nutno (i vzhledem k výše uvedenému), namítnout, že u pozemkových služebností jde o vztah specifický, dovolíme si s určitou nadsázkou tvrdit, že jde spíše o vztah mezi nemovitostmi než mezi osobami, proto by konfuze neměla mít na jeho trvání vliv.

7. Věcná břemena a nové české občanské právo

7.1 Rekodifikace českého občanského práva

Již od začátku 90. let bylo poměrně jasné, že stávající občanský zákoník z roku 1964 pádem totalitního komunistického režimu ztratil ideologickou základnu a že bude muset být dříve nebo později nahrazen úpravou novou, odpovídající novému demokratickému uspořádání ČR. Předzvěstí budoucích radikálních změn bylo vydání významného zákona č. 509/1991 Sb., který nejen změnil a doplnil, ale také *upravil* dosavadní kodex. Jeho účelem bylo alespoň v základních rysech platné občanské právo demokratizovat, přizpůsobit tržnímu hospodářství a především jej pozvednout na úroveň, která mu v demokratické společnosti vždy náležela. Jak poznamenává Ilona Schelleová: „Občanský zákoník se znovu vydal na cestu do řad evropských civilních kodifikací, navazujících na bohaté kodifikační tradice 18. a 19. století“ a „přispěl k položení základů právního státu.“¹⁶⁸

Legislativní metoda jedné velké a mnoha následných dílčích novelizací se patrně zdála trvale neudržitelná, proto bylo v roce 2000 rozhodnuto o zahájení prací na kompletní rekodifikaci českého soukromého práva zejména ve formě nového občanského zákoníku. Rekodifikační proces pod vedením prof. Dr. JUDr. Karla Eliáše trval přes deset let, 20. února 2012 byl nový občanský zákoník (dále také jen „NOZ“) podepsán prezidentem republiky a formálně tedy nic nebrání plánovanému nabytí jeho účinnosti k 1. lednu 2014.

Poměrně hladká cesta občanského zákoníku legislativním procesem na půdě Parlamentu ČR však nekorresponduje s aktuálně probíhajícími četnými debatami a protichůdnými názory, které budou tvořit značnou část příspěvků v právnických časopisech patrně ještě dlouho po jeho účinnosti. Je to pochopitelné, nový občanský zákoník je kodex, jaký nemá v historii ČR obdoby a (nejen) svým významem překonává téměř všechny dosud vydané právní předpisy.

7.2 Nová úprava věcných břemen

NOZ kupodivu i nadále zmiňuje pojem věcná břemena, používá jej však v mnohem menší míře než dosavadní občanský zákoník. Není nám jasné, proč je v rozporu s tendencí vracet se k používání tradiční, dříve používané právní terminologie příslušný oddíl nazván právě takto, když zrovna pojem věcné břemeno za tradiční rozhodně považovat nelze. ABGB ani návrh občanského zákoníku z roku 1937, na který se NOZ odvolává jako na svůj

¹⁶⁸ SCHELLEOVÁ: *Civilní kodexy...*, s. 35.

inspirační zdroj, jej neznaly, byl vytvořen až SOZ v roce 1950. Důvodová zpráva k NOZ říká, že „ustanovení o věcných břemenech respektují klasické rozřídění věcných břemen na služebnosti a reálná břemena.“¹⁶⁹ Věcná břemena se však na služebnosti a reálná břemena nikdy nedělila. Služebnosti a reálná břemena v době účinnosti ABGB tvořily zcela samostatné, i když podobné instituty. SOZ je pak naopak nahradil novou jednotnou kategorií věcných břemen, čímž původní rozlišení odmítl. Použití pojmu věcné břemeno v NOZ má tak patrně sloužit spíše jako legislativní zkratka pro oba zmíněné instituty, např. v § 625 odst. 1, § 1143 a § 1144. Podle našeho názoru však spojení slov „služebnost nebo reálné břemeno“ stejně jako celkově minimální výskyt této zkratky v textu zákona takový postup nevyžaduje. Z uvedených důvodů proto považujeme použití pojmu věcná břemena v uvedeném smyslu za neopodstatněné.

NOZ tedy navazuje jednak na tradici rozlišování služebností a reálných břemen, jednak služebností pozemkových a osobních, aniž by však aspoň první skupinu definoval, jako tomu bylo v ABGB. Rozlišování domovních a polních služebností zde ale již nenajdeme, s odůvodněním, že ztratilo svůj praktický význam.¹⁷⁰ Rozdělení dosavadních věcných břemen na zmíněné dvě kategorie kritizuje např. Jaroslav Štraus. Namítá, že „potřebu takového rozlišení právní ani občanská praxe nijak necítí“, poukazuje na možné nejasné hranice mezi oběma instituty a pochybuje o srozumitelnosti takové úpravy pro laiky.¹⁷¹ Na opačné názorové straně na výtku zbytečnosti reaguje F. Pěcha, který takový názor odmítá a naopak vyjadřuje přesvědčení, že široká úprava, stejně jako tradiční kategorizace bude pro uzavírání smluv o věcných břemenech přínosná.¹⁷² Bohužel však nepřibližuje konkrétní důvody, které ho k takovému přesvědčení vedou.

7.3 Pozemkové služebnosti v nové úpravě

Významné je hned jedno z prvních ustanovení příslušného oddílu NOZ. V § 1248 odst. 2 se totiž výslovně říká, že „vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.“ Samotný text zákona tak vůbec poprvé vylučuje zásadu *nemini res sua servit* a zakotvuje tzv. původní vlastníkovu služebnost.¹⁷³ Podle důvodové zprávy to „má značný praktický význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky, než

¹⁶⁹ *Vládní návrh na vydání zákona občanský zákoník: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 20. prosince 2011]. Dostupné na <<http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=71122>>.

¹⁷⁰ Tamtéž.

¹⁷¹ ŠTRAUS, Jaroslav. Nový občanský zákoník ještě jednou. *Právní rozhledy*, 2008, roč. 16, č. 24, s. 909.

¹⁷² PĚCHA, František. K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 9, s. 327.

¹⁷³ ROUČEK: Komentář..., s. 813.

některé z nich přejdou do cizích rukou. Odpadnou tak obtíže jednání mezi stranami sledující následnou úpravu těchto poměrů poté, co se zcizení již uskutečnilo.¹⁷⁴ Pravidlo o posuzování obsahu či rozsahu služebnosti podle místní zvyklosti, stejně jako domněnka spíše menšího než většího rozsahu nebo obsahu¹⁷⁵ je víceméně shodná s úpravou v ABGB i SOZ. Oprávněný ze služebnosti je chráněn stejnými prostředky, jaké má k dispozici vlastník, resp. domnělý vlastník věci.¹⁷⁶ Jde o žalobu reivindikační, případně negatorní a žalobu publiciańskou.¹⁷⁷ Služebnost lze nabýt smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením, ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci.¹⁷⁸ Stejně jako dosud se k nabytí práva ze služebnosti vyžaduje *intabulace*, ovšem jen v případě, kdy se zřizuje služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu právním jednáním. Povinný zápis do veřejného seznamu v ostatních případech vzniku má jen deklaratorní povahu.¹⁷⁹

NOZ v rámci pozemkových služebností upravuje v § 1260 až 1263 klasické služebnosti opory cizí stavby, okapu, svodu dešťové vody a právo na vodu. Naprostou novinkou je však služebnost inženýrské sítě a služebnost rozlivu. Prvně jmenovaná služebnost spočívá především v právu vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat.¹⁸⁰ Byla zavedena jako soukromoprávní ekvivalent k některým veřejnoprávním úpravám, protože tyto bývají v některých případech nedostatečné a soukromoprávní úprava založená na smlouvách by mohla některé otázky vyřešit.¹⁸¹ Služebnost rozlivu zakládá vlastníku vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat na služebném pozemku vodu a zahrnuje i právo vlastníka vodního díla mít a udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení.¹⁸² Až na drobné odchylky je zachována trojice služebností stezky, průhonu a cesty v původní podobě (§ 1265 an.), nově se však zakazuje zřídit služebnost průhonu k pozemku určenému k plnění funkcí lesa.¹⁸³ Z NOZ byly vypuštěny některé služebnosti, které dnes zřídka nacházejí praktické uplatnění. V tomto ohledu tak vzniká otázka, do jaké míry je využitelná rozsáhlá úprava služebnosti pastvy (§

¹⁷⁴ *Vládní návrh na vydání zákona občanský zákoník: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 21. prosince 2011]. Dostupné na <<http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=71122>>.

¹⁷⁵ § 1249 NOZ

¹⁷⁶ § 1250 NOZ

¹⁷⁷ *Vládní návrh na vydání zákona občanský zákoník: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 21. prosince 2011]. Dostupné na <<http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=71122>>.

¹⁷⁸ § 1251 NOZ

¹⁷⁹ § 1253 NOZ

¹⁸⁰ § 1258 odst. 1. NOZ

¹⁸¹ *Vládní návrh na vydání zákona občanský zákoník: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 21. prosince 2011]. Dostupné na <<http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=71122>>.

¹⁸² § 1264 odst. 1. NOZ

¹⁸³ § 1266 odst. 2. NOZ

1269 an.). Důvodová zpráva v této souvislosti upozorňuje především na aspekty ochrany životního prostředí („zabraňuje se tím zarůstání planin a horských luk hlohem, břízou, vrbou nebo podobnými náletovými dřevinami a pomáhá se tak uchovat krajinný ráz“), druhým důvodem je podle ní existence takových zemědělských a chovatelských subjektů, jejichž vlastní pozemky pastvě v plném rozsahu nestačí (zmiňuje se malá rozloha těchto pozemků, ale lze uvažovat i o jiných důvodech) a které mohou mít na takovéto zákonné úpravě zájem.¹⁸⁴ Oproti ABGB je např. zkrácena doba pokojné držby jakožto subsidiárního způsobu určení druhu, počtu dobytka nebo rozsahu a času pastvy na 10 let (dříve 30)¹⁸⁵ a opět se setkáváme s novým omezením ve vztahu k pozemkům s lesními porosty, ke kterým nelze služebnost pastvy dobytka zřídit.¹⁸⁶

I nyní doplníme pouze stručnou zmínku o služebnostech osobních. NOZ stejně jako ABGB a SOZ upravuje právo užívání a požívání (§ 1274 až 1284) a do jisté míry samostatně i služebnost bytu (§ 1288 NOZ: „je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání“).

7.4 Zánik služebností

NOZ narozdíl od ABGB nemá ustanovení, které výslovně říká, že služebnosti zanikají obecnými způsoby zániku závazků, to však neznamená, že je nelze v této souvislosti použít. Služebnostem jsou však vlastní určité další skutečnosti způsobující jejich zánik, a ty jsou zde speciálně upraveny. K zániku služebnosti tedy dojde také v případě trvalé změny, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě¹⁸⁷ a pokud dojde ke změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, může se vlastník služebné věci domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu¹⁸⁸, obě tato pravidla najdeme i v současném OZ. V případě konfuze je evidentní další významná odchylka od římského práva. Podle výslovné dikce § 1292 totiž spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká. Důvodem je to, že NOZ připouští, jak bylo zmíněno, vznik služebnosti, i když oprávněným i povinným je tatáž osoba, tedy případy původní vlastníkovy služebnosti. Osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby, pokud je jí právnická osoba, pak jejím zánikem.¹⁸⁹

¹⁸⁴ *Vládní návrh na vydání zákona občanský zákoník: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 21. prosince 2011].

Dostupné na <<http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=71122>>.

¹⁸⁵ § 1269. NOZ

¹⁸⁶ § 1270 odst. 2. NOZ

¹⁸⁷ § 1290 odst. 1. NOZ

¹⁸⁸ § 1290 odst. 2. NOZ

¹⁸⁹ § 1293. NOZ

7.5 Reálná břemena

Reálná břemena jsou samostanou skupinou stojící vedle služebností. Vztahují se pouze k věcem zapsaným do veřejného seznamu. Reálné břemeno je podobné zástavnímu právu v tom ohledu, že nesplní-li vlastník zatížené věci svou povinnost, „transformuje se právo z reálného břemene v substituční oprávnění na peněžitou náhradu“ a zatížená nemovitost pak může být předmětem výkonu rozhodnutí nebo exekuce.¹⁹⁰ Zatímco jedním z pojmových znaků služebností je plnění ve formě *pati* nebo *omittere*, u reálných břemen jde především o plnění *dare* nebo *facere* (např. pravidelně dodávat určité suroviny nebo vykonávat určité práce).¹⁹¹ Ovšem tak jako se u služebností někdy vyskytuje akcesorická povinnost pozitivního plnění (např. u služebnosti opory cizí stavby), tak u reálných břemen existuje také povinnost negativní, tj. konkrétně povinnost zdržet se všeho, čím by se věc zhoršila k újmě osoby oprávněné z reálného břemene.¹⁹² I přes celkově značný rozsah NOZ je úprava reálných břemen v NOZ poměrně kusá, patrné je to zejména při srovnání s přílišnou detailností úpravy např. právě zmíněného práva pastvy.

¹⁹⁰ *Vládní návrh na vydání zákona občanský zákoník: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 23. prosince 2011]. Dostupné na <<http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=71122>>.

¹⁹¹ § 1294 odst. 1. NOZ

¹⁹² 1298 odst. 1. NOZ

8. Polská úprava pozemkových služebností

Závěrem se podíváme na úpravu pozemkových služebností v Polsku. Polský občanský zákoník, Dz. U. 1964 r. Nr. 16 poz. 93, kodeks cywilny, z 23. dubna 1964 (dále také jen „KC“), upravuje celkem tři druhy služebností – pozemkové, osobní a tzv. přenosové. Služebnost pozemková je vymezena jako právo, kterým je možno zatížit služebnou nemovitost ve prospěch vlastníka panující nemovitosti tak, že může v určitém rozsahu služebnou nemovitost užívat, nebo že vlastník služebné nemovitosti bude omezen v možnostech výkonu stanovených oprávnění ke své nemovitosti nebo tak, že mu nebude dovoleno vykonávat práva, která mu vzhledem k panující nemovitosti patří na základě předpisů o obsahu a výkonu vlastnictví.¹⁹³ Z hlediska právní teorie tak můžeme říct, že jde o jeden druh afirmativních služebností a dva vzájemně podobné druhy služebností negativních.

Služebnost vzniká na základě smlouvy, prohlášení vlastníka zatížené nemovitosti, soudního nebo správního rozhodnutí nebo vydržením. Pozemková služebnost může být zřízena pouze za účelem zvýšení užitečnosti panující nemovitosti nebo její určené části.¹⁹⁴ Jedním ze způsobů vzniku služebnosti rozhodnutím soudu je stejně jako v OZ zřízení nezbytné cesty (i když jeho konstrukce české úpravě úplně neodpovídá). Stejného cíle lze samozřejmě dosáhnout i zřízením práva „obyčejné“ cesty smlouvou, pro smluvní vznik však nejsou stanoveny žádné zvláštní podmínky, jako je tomu u vzniku soudním rozhodnutím. Podle art. 145 § 1 KC lze zřídit právo nezbytné cesty soudem v případě, že vlastník panující nemovitosti nemá dostatečný přístup k veřejné silnici nebo k zemědělské budově. KC zde narozdíl od OZ výslovně stanoví, že za toto omezení náleží náhrada. Náhrada se poskytuje i tehdy, když služebnost nezpůsobuje povinnému škodu.¹⁹⁵ Právo nezbytné cesty má být vykonáváno podle potřeb panující nemovitosti, ale s minimální zátěží pro nemovitost služebnou a s ohledem na „veřejno-ekonomický zájem“.¹⁹⁶ V souvislosti s hrubou nedbalostí oprávněného, jak byla popsána výše, nás zaujal názor Nejvyššího soudu Polské republiky, který říká, že v případě, že se vlastník nemovitostí vlastní činností spočívající ve výstavbě budov připraví o přístup k sousední veřejné silnici, není oprávněn žádat zřízení služebnosti nezbytné cesty přes přilehlé pozemky.¹⁹⁷

¹⁹³ Art. 285. KC.

¹⁹⁴ Art. 285. § 2 KC.

¹⁹⁵ Usnesení Nejvyššího soudu PR ze dne 8. května 2000, sp. zn. V CKN 43/00.

¹⁹⁶ Art. 145. § 1-2 KC.

¹⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu PR ze dne 18. září 1998, sp. zn. III CKN 609/97.

Pokud chybí konkrétní ujednání mezi stranami, řídí se obsah a rozsah služebnosti podle „zásad sociálního soužití“ a přihlíží se k místním zvyklostem.¹⁹⁸ Oproti českému OZ je v této souvislosti v art. 288 KC výslovně stanoveno, že služebnost má být vykonávána jen takovým způsobem, který služebnou nemovitost zatěžuje co nejméně. Povinnost udržovat věci potřebné pro výkon služebnosti leží obecně na oprávněném (není-li dohodnuto jinak), pokud však byla tato povinnost uložena vlastníkovi služebného pozemku, je za její výkon také osobně odpovědný.¹⁹⁹ KC v art. 291 normuje zajímavé pravidlo, že při vzniku důležité hospodářské potřeby po vzniku služebnosti může povinný za náhradu žádat změny v obsahu a rozsahu služebnosti, ledaže by takováto změna způsobila panujícímu nemovitosti neúměrnou újmu.

Obdobně jako české právo, i KC pamatuje na případ změny poměrů, v jejímž důsledku služebnost neúměrně zatěžuje služebnou nemovitost a není pro řádné užívání panující nemovitosti nezbytná, kdy se může vlastník služebné nemovitosti domáhat u soudu zrušení služebnosti za náhradu.²⁰⁰ Na náhradu nemá oprávněný právo v případě, že je služebnost zrušena na návrh povinného z důvodu, že se stala zcela bezúčelnou. K zániku služebnosti (i když patrně jen relativnímu) může dojít i v případě rozdělení služebné nemovitosti. Služebnost nadále zatěžuje každou část rozdělené nemovitosti, pokud je však fakticky vykonávána jen vůči některým částem, mohou být vlastníci ostatních částí povinností vyplývajících ze služebnosti na návrh zproštěni. Podobně v případě rozdělení nemovitosti panující, když služebnost přináší jedné části panující nemovitosti oproti jiné větší užitek, vlastník služebné nemovitosti může být na návrh zproštěn povinností vůči těmto jiným částem.²⁰¹ Nevykonáváním zaniká služebnost po 10 letech.²⁰²

¹⁹⁸ Art. 287 KC.

¹⁹⁹ Art. 289 KC.

²⁰⁰ Art. 294 KC.

²⁰¹ Art. 209 KC.

²⁰² Art. 293. § 1. KC

9. Závěr

V úvodní části práce jsme předložili nezbytný pohled do historie vývoje pozemkových služebností. Zkoumali jsme, jak na tento institut nahlíželo římské právo a jak některé vybrané otázky řešili římsí právníci. Římskému právu je věnována větší pozornost než obvykle nejen vzhledem ke zvolenému tématu, ale také vzhledem k tomu, že mnoho pravidel platných již v té době se v průběhu času nezměnilo buď vůbec nebo jen v malé míře (s výjimkou socialistického práva) a že římské právo položilo základy celého evropského kontinentálního právního systému. Značná pozornost byla věnována právní úpravě služebností v ABGB. Soustředili jsme se na tehdejší judikaturu a názory právní praxe proto, že nový občanský zákoník vychází z nerealizovaného návrhu občanského zákoníku z roku 1937, který byl z hlediska pozemkových služebností jen mírně modifikovanou verzí ABGB a závěry této judikatury lze proto ve velké míře použít i při rozhodování soudů v budoucnu. V kapitolách týkajících se současného platného práva jsme se zaměřili na typické právní problémy, se kterými se právní teorie a praxe potýká.

Z provedeného výzkumu vyplývá, že zatímco předmětem zájmu římských právníků byl spíše obsah a rozsah pozemkových služebností než otázky jejich vzniku a zániku (což je však dáno i charakterem tehdejší úpravy), v současném právu je to kvůli výraznému zjednodušení a omezenému rozsahu právní úpravy právě druhá skupina, která vyvolává problémy a přináší otázky, které právní věda a soudní praxe řeší častěji. Především jsme došli k závěru, že zatímco v římském právu platila zásada *nemini res sua servit* bezvýjimečně, později právní věda (již i v době účinnosti ABGB) dovozovala, že se mohou vyskytnout situace, ve kterých je její uplatnění omezeno či zcela vyloučeno, např. v případě zřízení věcného břemene ke služebné nemovitosti, která je ve vlastnictví spoluvlastníka nemovitosti panující. Také jsme uzavřeli, že splynutím osoby oprávněné a povinné z věcného břemene k jeho zániku nedochází, i když názory v tomto nejsou zcela jednoznačné. Díkce nového občanského zákoníku (§ 1292) náš názor jenom potvrzuje. V první části jsme podrobněji zkoumali služebnost cesty – *via* a ukázali, v jakých ohledech se jí zabývali římsí právníci. Pro srovnání jsme pak analýze podrobili i právo nezbytné cesty podle § 151o odst. 3 OZ a ukázali na problém související s opuštěním římskoprávní zásady *superficies solo cedit*, spočívající v tom, že současné občanské právo umožňuje pouze získání přístupu ke stavbě, nikoli pozemku. Na příkladech jsme tedy naznačili, jaké problémy opuštění některých římskoprávních zásad v oblasti pozemkových služebností způsobuje.

V závěru práce popisujeme a hodnotíme úpravu v novém občanském zákoníku, vyjadřujeme nesouhlas s nově pojatou funkcí pojmu „věcná břemena“ a kriticky hodnotíme např. širokou úpravu práva pastvy. Ukazuje se, že snaha pokrýt co nejvíc otázek nepřináší vždy jen užitek. Na samém konci jsme provedli charakteristiku a srovnání polské úpravy zkoumaného institutu s úpravou českou, z něhož vyplývá, že polské právo se pozemkovým služebnostem věnuje podstatně podrobněji než český občanský zákoník.

Závěrem bychom chtěli vyjádřit přání, aby nový občanský zákoník i přes jeho problematické aspekty splnil své ambice a naděje do něj vkládané, doufáme, že se nová podrobná úprava služebností a reálných břemen stane předmětem zájmu také nové generace právníků a že tak institut služebností opět získá roli významné součásti českého občanského práva.

Seznam použitých zdrojů

a) Prameny

- *Corpus Iuris Civilis (volumen primus): Institutiones, Digesta*. Berolini: Apud Weidmannos, 1872. 873 s.
- *Corpus Iuris Civilis (volumen secundum): Codex Iustinianus*. Berolini: Apud Weidmannos, 1892. 513 s.
- GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách (INSTITUTIONES)*. 2. vydání. Brno: Doplněk, 1999. 276 s. ISBN 80-7239-057-0.
- *Občanský zákoník*. 2. opravené a doplněné vydání. Praha: Orbis, 1951. 324 s.

b) Literatura

- BALÍK, Stanislav. *Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí*. Dobrá Voda: Aleš Čeněk, 2002. 127 s. ISBN 80-86473-18-X.
- BONFANTE, Pietro. *Instituce římského práva*. 9. vydání. Brno: Právnický, 1932. 745 s.
- FIALA, Josef. In HOLUB, Milan (ed). *Občanský zákoník: komentář. 1. svazek, § 1 – 487*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2003, 735 s. ISBN 80-7201-406-4.
- FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J. E. Purkyně v Brně, 1988. 151 s. ISBN 80-210-0064-3.
- GALE, Charles James, WHATLEY, Thomas Denman. *A treatise on the law of easements*. New York: Halsted and Voorhies, 1840. 352 s.
- GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 3. rozšířené vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2004. 343 s. ISBN 80-86473-85-6.
- JOKLÍK, František. *Obecný občanský zákoník rakouský*. Praha: Hejda & Tuček, 1917. 292 s.
- KERN, Štěpán. *Věcná břemena a spoluvlastnictví*. *Právní rádce*, 2005, roč. 13, č. 12, s. 64 – 65.
- KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1.

- KIZLINKOVÁ, Věra. *Občanský zákoník: Stručný výklad zákona ze dne 25. X. 1950 č. 141 Sb.* Praha: Orbis, 1952. 120 s.
- KNAPP, Viktor. *Předmět a systém československého socialistického práva občanského.* Praha: ČSAV, 1959. 314 s.
- KNAPPOVÁ, Marta a kol. *Občanské právo hmotné I.* 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, 2005. 524 s. ISBN 80-7357-127-7.
- KUBŮ, Lubomír, HUNGR, Pavel, OSINA, Petr. *Teorie práva.* Praha: Linde, 2007. 335 s. ISBN 978-80-7201-637-2.
- LASÁK, Jan. Dvě poznámky k zásadě nemini res sua servit v úpravě občanskoprávních věcných břemen. *Právní rozhledy*, 2007, roč. 15, č. 19, s. 715-718.
- LASÁK, Jan. In FIALA, Josef, KINDL, Milan. (eds.). *Občanský zákoník: komentář. I. díl, (§ 1 až 487).* Praha: Wolters Kluwer, 2009, 866 s. ISBN 978-80-7357-395-9.
- MAREČKOVÁ, Marie. *České právní a ústavní dějiny: stručný přehled a dokumenty.* Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2006. 449 s. ISBN 80-244-1502-X.
- PĚCHA, František. K problematice pozemkových služebností v českých zemích. *Právník*, 1980, roč. 119, č. 10, s. 935-945.
- PĚCHA, František. K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. *Právní rozhledy*, 2009, roč. 17, č. 9, s. 326-327.
- ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Praha : V. Linhart, 1935. 970 s.
- SEKANINOVÁ, Eva. Některé zkušenosti s úpravou věcných břemen v praxi soudů. *Socialistická zákonnost*, 1987, roč. 35, č. 3, s. 121 – 129.
- SCHELLEOVÁ, Ilona, SCHELLE, Karel. *Civilní kodexy 1811 – 1950 – 1964.* Brno: Doplněk, 1993. 594 s. ISBN 80-85765-08-X.
- SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského, díl II – právo majetkové.* Praha: vlastním nákladem, 1935. 356 s.
- SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku.* Praha: C. H. Beck, 2006. 103 s. ISBN 80-7179-524-0.
- SPÁČIL, Jiří. Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2006, roč. 14, č. 3, str. 85 – 90.
- ŠTRAUS, Jaroslav. Nový občanský zákoník ještě jednou. *Právní rozhledy*, 2008, roč. 16, č. 24, s. 908-910.

- VESELÝ, Ondřej. Domácí násilí jako změna poměrů odůvodňující zrušení věcného břemene. *Bulletin advokacie*, 2008, roč. 15, č. 9, s. 41 – 42.

c) Právní předpisy

- Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ve znění císařského nařízení č. 69/1916 Ř.z. účinném ke dni 1. ledna 1812.
- Zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, ve znění zákona č. 8/1956 Sb., účinném od 1. září 1956.
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky, ve znění úst. zákona č. 46/1990 Sb., účinném ke dni 1. března 1990.
- Zákon č. 166/1960 Sb., lesní zákon.
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 131/1982 Sb. účinném ke dni 1. dubna 1983.
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Listina základních práv a svobod vyhlášená usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. jako součást ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- Dz. U. 1964 r. Nr. 16 poz. 93, kodeks cywilny, ve znění pozdějších předpisů.

d) Judikatura

- Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 16. května 2000, sp. zn. 30 Ca 409/1999.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. října 2002 sp. zn. 22 Cdo 1624/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. června 2004. sp.zn. 22 Cdo 1163/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. února 2005 sp. zn. 22 Cdo 1043/2004.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2005 sp. zn. 22 Cdo 2667/2004.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. ledna 2008 sp. zn. 22 Cdo 442/2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. listopadu 2008 sp. zn. 22 Cdo 3619/2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2009 sp. zn. 22 Cdo 1601/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. února 2009 sp. zn. 22 Cdo 60/2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. března 2009, sp. zn. 22 Cdo 5461/2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2009 sp. zn. 22 Cdo 1875/2007.

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2010 sp. zn. 22 Cdo 3903/2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2011 sp. zn. 22 Cdo 2854/2010.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2011 sp. zn. 22 Cdo 2957/2009.

e) Zahraniční judikatura

- Rozsudek Nejvyššího soudu PR ze dne 18. září 1998, sp. zn. III CKN 609/97.
- Usnesení Nejvyššího soudu PR ze dne 8. května 2000, sp. zn. V CKN 43/00.

f) Ostatní

- GINTER, Jindřich. *Lidé padají do pastí. Kupují domy a byty bez práva k cestě*. [online]. Novinky.cz, 23. dubna 2011 [cit. 6. listopadu 2011]. Dostupné na <<http://www.novinky.cz/finance/231613-lide-padaji-do-pasti-kupuji-domy-a-byty-bez-prava-k-ceste.html>>.
- *Vládní návrh na vydání zákona občanský zákoník: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 20. listopadu 2011]. Dostupné na <<http://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=71122>>.
- *Vládní návrh občanského zákoníka: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 20. října 2011]. Dostupné na <http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_08.htm>.
- *Vládní návrh občanského zákoníka: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 20. října 2011]. Dostupné na <http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_09.htm>.
- *Vládní návrh občanského zákoníka: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 28. října 2011]. Dostupné na <http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_12.htm>.
- *Vládní návrh občanského zákoníka: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 22. října 2011]. Dostupné na <http://www.psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_13.htm>.
- *Vládní návrh občanského zákoníku: Důvodová zpráva* [online]. [cit. 2. listopadu 2011]. Dostupné na <http://www.psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0156_09.htm>.

Shrnutí

Tématem této diplomové práce jsou pozemkové služebnosti z pohledu některých historických evropských právních úprav a současného práva českého. Pozemkové služebnosti patří mezi věcná práva k věci cizí a spočívají v tom, že omezují vlastníka služebné nemovitosti ve prospěch vlastníka panující nemovitosti tak, že je povinen něco trpět nebo se nějaké činnosti zdržet. Pozemkové služebnosti jsou spojeny s vlastnictvím pozemku, proto s převodem vlastnictví k pozemku přecházejí na jeho nabyvatele.

Římské právo znalo širokou škálu pozemkových služebností. Práce představuje zásady, na nichž byla římská úprava založena a podrobněji se věnuje právu cesty - *via*. V kapitole věnované současnému českému právu věcných břemen jsme pak analyzovali určité vybrané právní problémy a ukázali, do jaké míry platí některé římskoprávní zásady v současném občanském právu. Zjistili jsme, že na rozdíl od římského práva je v současné době omezena zejména zásada *nemini res sua servit*, a to jednak proto, že spoluvlastník může zřídit věcné břemeno k jiné své nemovitosti a jednak proto, že splnutím oprávněného a povinného v jedné osobě věcné břemeno nezaniká, což je způsobeno především povinností zápisu věcného břemene do katastru nemovitostí. Podrobně je také popsáno věcné břemeno nezbytné cesty, kde poukazujeme na problém nemožnosti zřídit věcné břemeno podle občanského práva k pozemku, a to kvůli absenci zásady *superficies solo cedit*. Také se věnujeme rozšiřování věcného břemene a jeho zániku změnou poměrů.

Práce se tedy zaměřuje nejen na obecnou teoretickou charakteristiku tohoto právního institutu a nástin jeho vývoje, ale také na určité právní problémy, které měnící se právní úprava vyvolávala a především které stále vyvolává, a také představuje názory či řešení, která přinesla právní věda soukromého práva. Analýzou konkrétních příkladů a jejich hodnocením se autor snaží ukázat, že názory na uplatnění některých římskoprávních zásad týkající se služebností v současném právu nejsou jednoznačné.

Práce se také zabývá historickými okolnostmi, které k současné podobě právní úpravy služebností vedly. Protože pojetí nového českého občanského zákoníku v oblasti pozemkových služebností do značné míry odpovídá pojetí rakouského obecného občanského zákoníku z roku 1811, je pozornost věnována také názorům tehdejší právní vědy a soudní praxe, neboť budou jistě důležitým vodítkem pro interpretaci textu nového zákona.

V závěru nabízí autor srovnání současné české právní úpravy pozemkových služebností s úpravou polskou.

Summary

This thesis is aimed at the law of predial servitudes from the viewpoint of several chosen historical legal regulations in Europe and the contemporary Czech civil law. Servitudes are the rights in rem which limit the owner of a servient estate in favour of the owner of the dominant estate so that that he is obliged to tolerate something being done or to abstain from something. Predial servitudes are connected with the ownership of the estate, so they pass with the assignment of the ownership.

The Roman law knew a plenty of predial servitudes. This work presents the basic principles on which the Roman law of predial servitudes was founded and focuses on the right of way – *via*. In the chapter dedicated to the contemporary Czech civil law of easements we analyzed several chosen legal problems and showed, how much are the Roman law principles used in it. We found out that in comparison with the Roman law particularly the *nemini res sua servit* principle is limited. This is due to the fact that a co-owner of the estate can create an easement to another estate in his ownership and the fact that in the case of a merger (confusion) of the beneficiary and the obligatory person the easement is not terminated, which is caused by the obligation to insert the easement into the real estate cadastre. The thesis also in a detailed view describes the easement of the necessary way, where we show the problem of impossibility to create an easement of the necessary way by the civil law, caused by the absence of the *superficies solo cedit* principle. We also pay an attention to the extension of an easement and its termination by a change of circumstances.

Thus, the thesis focuses not only on the general theoretical characterization of this legal institute and an outline of its historical development, but also on certain legal issues caused by the developing legislature, particularly on the problems arising from the current Czech law and presents some interesting views, points and solutions brought by the science of the private law. By analyzing concrete examples and by their assessment the author tries to show that the opinions on exercising the Roman law principles in the current Czech civil law are not clear-cut. The thesis also presents the historic circumstances that led to the current form of the legal regulation of this institute. Because the conception of the new Czech civil code is very similar to that of Austrian general civil code (ABGB) from 1811, attention is also paid to the opinions created by the legal science and judicial practice of that time, since they will surely become an important guidances for an interpretation of the text of the new code.

In the end, the author provides a comparison of the law of predial servitudes in Polish civil code and the Czech civil code.

Seznam klíčových slov

- věcná práva – rights in rem
- pozemkové služebnosti – predial servitudes
- věcná břemena in rem – easements in land
- nemovitost – real estate
- právo cesty – a right of way
- splynutí – merger
- občanský zákoník – civil code