

Alexandr Thöndel

SLUŽEBNOSTI: VYBRANÉ ASPEKTY STARÉHO PRÁVNÍHO INSTITUTU

Abstrakt: Příspěvek pojednává o vybraných aspektech institutu služebností. Cílem této práce není samozřejmě podat kompletní a vyčerpávající výklad celé problematiky. Obsah je rozčleněn do osmi kapitol. První pojednává o římském právu, zdůrazňuje některé římskoprávní zásady, které mají k této problematice stále co říci. Obecně jsou zdůrazněny principiální základy tohoto institutu. Následuje stručný nástin vývoje právní úpravy služebností (věcných břemen) na našem území od ABGB, přes občanské zákoníky z r. 1950 až do platnosti zákona č. 89/2012 Sb. Třetí kapitola se zaměřuje na pojetí služebností v občanském zákoníku. Následující kapitola věnuje pozornost předmětu služebností (služebné věci). Pátá kapitola pojednává o změně vlastníka služebné věci. Dále se text příspěvku zaměřuje na rozdělení služebností, v návaznosti rozebírá též právní poměry z nich plynoucí. Poslední kapitola je potom věnována jejich zániku. Pochopitelně, že nebylo možné postihnout veškeré změny a dopady, které přináší nová civilní úprava a tak pozornost byla zaměřena jen na některé z nich. Jde především o široké pojetí věci, nové koncepční pojetí služebností. Nebyly vynechány ani otázky právní kontinuity v právních poměrech ze služebností. Obsah příspěvku nesměřuje jen k pozitivistickým závěrům, ale vychází též z komparace s římským právem a ABGB. Jakkoli se může zdát, že služebnosti jsou ustupujícím institutem, není tomu tak zcela. Pravdou je, že s vývojem společnosti zanikají služebnosti, které nebudou mít zřejmě dalšího významu. Naopak se objevují služebnosti nové, jejichž potřeba vyvstává s rozvojem civilizace. Je tak možné uzavřít, že význam služebností je v průběhu právní historie konstantní, a že potřeba jejich dostatečné legislativní úpravy je bez pochyb.

Klíčová slova: služebnost, povaha služebností, rozdělení služebností, poměry ze služebností, zánik služebností

1. PŮVOD A VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY SLUŽEBNOSTÍ

Služebnosti jsou velice starým právním institutem. Počátky jejich vývoje sahají až do raných stadií římského práva. Vančura vymezuje pojem služebnosti skrze potřebu každodenního života, která vede k nutnosti omezení některých vlastnickových práv. ...*A tu jest dvojí možnost: Buď ten, kdo potřebuje pro sebe nebo pro svůj pozemek jistou výhodu k věci cizí, může si od jejího vlastníka dáti závazně slíbiti, že bude moci jeho věci v tom či onom směru užívat. Tím však nebylo hospodářským zájmům bezpečně a trvale poslouženo, neboť povinnost toho druhu byla jen osobní, obligační, a právo nemělo by účinku proti novému singulárnímu nástupci vlastníkovi. Plnou měrou uspokojují individuální potřeby toho obsahu jenom práva, vážnoucí nerozlučně na věci (pozemku) samé, tedy iura in re aliena, jež zavazují nejen jednotlivého dočasného vlastníka věci, ale i jeho singulárního nástupce, ano i kteroukoli osobu třetí. Tato práva k věci cizí, jež určena jsou uspokojovati individuální potřeby určité osoby neb určitého pozemku, nazývají se služebnosti.*¹ Zcela zásadní, historicky přetrvávající a stále použitelná je zásada: *servitus in faciendo consistere nequit*² – služebnost nespočívá v konání.

¹ VANČURA, J. Úvod do studia soukromého práva římského práva římského. Díl I. Praha: nákladem vlastním, 1923, s. 209.

² Pomp. D. 8. 1. 15. 1.

Vývojově starší jsou služebnosti pozemkové, které obvykle zatěžovaly vlastníka služebné věci méně intenzivně, vzhledem k jejich povaze však dlouhodobě. Naproti tomu mladší osobní služebnosti zatěžují vlastníka služebné věci intenzivněji, ovšem obvykle po kratší dobu.

Římské právo v průběhu svého vývoje přineslo mnohé zásady, které jsou ve značné míře, i když nikoli zcela bez výjimek stále použitelné i v současné právní úpravě (zákon č. 89/2012 Sb.). Zásady obecnějšího charakteru se spíše týkají vývojově starších pozemkových služebností. Služebnost musí poskytovat buď hmotnou výhodu, nebo jiný prospěch pro každého vlastníka panujícího pozemku. Služebnost má být vykonávána *civiliter modo – minore servientis detrimendo*³ – s co možná nejmenším zatížením povinného a konečně, že služební pozemek musí poskytovat trvalou možnost výkonu služebnosti. Z tohoto důvodu civilní římské právo nepřipouštělo zřídit služebnost pozemkovou na čas a pod výminkou.

Římské právo dále rozdělovalo pozemkové služebnosti na pozemkové služebnosti polní a domovní. Z osobních služebností rozeznávalo právo užívání (*usus*), požívání (*ususfructus*), právo bytu (*habitatio*) a *operae* (právo na práci otroků a zvířat). *Ususfructus* zanikal nejpozději smrtí oprávněného a pokud byl zřízen ve prospěch právnické osoby, zanikal podle justiniánského práva nejpozději po sto letech.⁴ Vedle toho však římské právo uznávalo jednak určité quasiformy osobních služebností (*usu a ususfructu*), doplněné navíc specifickou služebností k pohledávce *ususfructus nominis*.⁵ Myslitelné bylo dokonce zřídit služebnosti užívání a požívání k celému jmění – *quasiususfructus bonorum*.⁶ Římskému právu byla známa i zvláštní kategorie tzv. služebností nepravidelných (*servitutes irregulares*). Tyto jsou Vančurou charakterizovány jako všeliké jiné způsoby užívání cizí věci, zejména takové, jež obyčejně bývají obsahem služebností pozemkových.⁷ Nakonec v samotných Digestech je vícekrát upravena možnost zřízení osobní služebnosti s obsahem služebnosti pozemkové.

Rakouský všeobecný zákoník občanský v zásadě převzal římskoprávní dělení služebností a to včetně úpravy služebností nepravidelných (§ 479 ABGB). Pojem služebnosti zůstal *expresis verbis* v naší právní úpravě až do účinnosti tzv. středního zákoníku občanského č. 141/1950 Sb. Tento předpis zavedl do občanského práva sjednocující a asimilující kategorii věcných břemen. Nicméně je pravdou, že s pojmem věcných břemen pracovala judikatura i literatura ještě z dob platnosti ABGB – např. v zákoně č. 78/1896 ř. z. (exekuční řád) nebo v § 48 zákona č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový, ve znění novely č. 220/1920 Sb., jako souhrnné označení pro služebnosti, reálná břemena a případných dalších závad věcně právní povahy.⁸ Jednotná kategorie věcných břemen byla pro příště výslovně upravena v § 166 až 187 a podle § 562 občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. se této úpravě podřídily i poměry založené služeb-

³ Cels. D. 8. 1. 1. 9.

⁴ KINCL, J. – URFUS, V. – SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 196.

⁵ *Ibidem*, s. 196.

⁶ Venon. D. 33, 2, 43.

⁷ VANCURA, J. *Úvod do studia soukromého práva římského práva římského*, s. 209.

⁸ ELIÁŠ, K. – PSUTKA, J. *Komentář § 151n*. In: K. Eliáš – J. Psutka. *Věcná břemena § 151n–151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012, s. 20.

nostmi a reálnými břemeny. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. umožňoval vznik věcných břemen pouze ze zákona, přičemž existující věcná břemena až na některé výjimky zrušena nebyla (§ 495). Tento poněkud rigidní stav byl odstraněn až novelou z roku 1982 (zákon č. 131/1982 Sb.), která umožnila vznik věcných břemen navíc smlouvou, vydržením, pořízením pro případ smrti a rozhodnutím oprávněného orgánu. Na to ve svém základu navázala i pozdější novelizace provedená zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností od 1. 1. 1992.

2. POHLEDY NA PRÁVNÍ POVAHU SLUŽEBNOSTI

Římskoprávní pohled, který v zásadě odpovídal tomu, že se jedná o omezené věcné právo k věci cizí, byl podán shora. Nicméně tento pohled vychází z pozdějších literárních vědeckých abstrakcí, nežli vysloveně z pramenů římského práva.⁹ ABGB vymezuje služebnost v § 472: „*Právem služebnosti se vlastník zavazuje, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ke své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věcné, proti každému držiteli služebné věci účinné právo.*“ Takové vymezení je z teoretického pohledu širší, neboť v zásadě zabírá i jiná užívací věcná práva. Na vágnost takového vymezení reaguje lakonicky komentář k obč. z. o.: „*Teprve srovnáním § 472 s jinými ustanoveními občanského zákoníku dojdeme k vymezení obsahu práva služebnosti.*“¹⁰ Komentář k obč. z. o. k charakteristice služebností jakožto věcných omezených užívacích práv k věci cizí dále doplňuje: „*Věcná práva užívací jest nikoli přesný a v literatuře se vyskytující název pro práva přímo užívati věci cizí, totiž pro služebnosti, pro dělené vlastnictví a pro právo stavby.*“¹¹

Nakonec i římské právo zdůrazňovalo určitou odlišnost od ostatních věcných práv a to především v souvislosti s rozlišováním služebností na pozemkové a osobní.¹²

V teoretickém pohledu na služebnosti lze dokonce vysledovat i jistý dobový odklon od jejich absolutního a věcněprávního pojetí. Weyr spatřuje i v těchto právech obligační rysy, přičemž též popírá jejich absolutní povahu. Opuštění kategorie věcných práv správně odmítli J. Švestka a J. Fiala.¹³ Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. samozřejmě neobsahuje teoretické řešení, ale ze systematiky a zařazení věcných břemen (služebností) do části třetí „absolutní majetková práva“ lze vyvodit nejen pozitivistický, ale též teoreticky správný závěr o tom, že se jedná o věcná práva, respektive absolutní majetková práva působící vůči všem. Ani prvek absolutních, nebo relativních práv nezůstal v průběhu času bez pochybností. Termín „věcné právo“ u práva k věci cizí tak vyjadřuje skutečnost, že povinným v tomto relativním vztahu je jakákoliv osoba, která je vlastníkem věci.¹⁴ V této souvislosti je potřeba odkázat na recenzi A. Winterové na práci S. Ginossara publi-

⁹ Teoretické dopracování pojmu věcných práv k věci cizí pochází až ze středověku, konkrétně je potřeba zmínit Jacquese de Ravignyho (1210?–1296), jemuž je připisováno autorství pojmu *ius ad rem*.

¹⁰ ROUČEK, F. Komentář k § 472. In: F. Rouček – J. Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha: V. Linhart 1935, s. 812.

¹¹ Ibidem, s. 812.

¹² Ibidem, s. 812.

¹³ FIALA, J. – ŠVESTKA, J. Několik úvah nad smlouvami v občanském právu. *Socialistická zákonnost*. 1983, XXXI, s. 348.

¹⁴ SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 7.

kovanou v časopise *Právník*.¹⁵ Závěry této práce jsou nakonec zopakovány i v komentáři J. Spáčila (*Věcná práva*) v úvodní části věnované absolutním majetkovým právům.

Na celou věc je tedy zřejmě možné pohlédnout z různých stran. Mají-li ovšem služebnosti splňovat svůj odvěký účel a sledovat jejich v zásadě tradiční koncepci, je potřeba se přiklonit k závěru, že patří do skupiny absolutních majetkových práv a že jsou věcnými právy k věci cizí. Nakonec nelze pochybovat o tom, že osoba povinná je vždy určena vlastnictvím zatížené věci. Bez ohledu na systematické zařazení v zákoně či výslovné znění konkrétního textu zákona, je nutné uzavřít, že je potřeba přihlédnout k římsko-právnímu pojetí a v zásadě tradičnímu přístupu kodifikací velkých evropských států.

3. SLUŽEBNOSTI V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU

Občanský zákoník sice vymezuje služebnost v § 1257 odst. 1. Činí tak ale pouze obsahově deskriptivním způsobem. Nejde tedy o teoretickou, nebo didaktickou definici. Tuto je možné najít v učebnici občanského práva:¹⁶ „...*Tato práva jsou pak z úplnosti vlastnického práva zcela nebo zčásti odštěpena ve prospěch subjektu, jemuž náleží oprávnění odpovídající věcnému břemenu.*“ Recentní rakouská civilistická literatura přináší také velice přesné vymezení služebnosti: „*Dienstbarkeiten (servituten) sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen – Služebnosti jsou omezená věcná užívací práva k cizí věci.*“¹⁷ Toto vymezení však sleduje spíše jen definiční či popisnou rovinu. Přesto, že pasáž citovaná z pražské učebnice občanského práva (viz pozn. 16 pod čarou) je věnována předchozí právní úpravě, nic to nemění na její naprosté teoretické přesnosti, stále platnosti a použitelnosti. I když se v konkrétním citovaném zdroji pochopitelně nejedná o text zákona, mohlo by nekritické a především izolované převzetí této myšlenky vést k nesprávnému závěru o tom, že snad existují nějaká samostatná – odštěpená práva s jistou autonomií. Opak je pravdou. Ve výsledku zde existuje omezená množina oprávnění plynoucí z absolutního právního panství nad věcí na straně povinného a tomu odpovídající rozšířená množina oprávnění plynoucí buď z absolutního právního panství nad věcí na straně oprávněného ze služebností (*in rem*), případně identická oprávnění konkrétní osoby (u služebností *in personam*). Je tak nemyslitelné zřídit ke služebnosti další služebnost. Zde dochází uplatnění římskoprávní zásada „*servitus servitutis esse non potest*“.¹⁸ Služebnost nelze dát do zástavy, případně vložit do společnosti.¹⁹ Nelze ovšem dovodit, že není možné služebností zatížit věc, která již služebností zatížená je (srov. § 1266), případně je zatížena zástavním právem. Modalitu zakotvenou v úvodním § 1257 nelze vykládat bezbřehým způsobem. Zástavní dlužník se totiž musí zdržet všeho,

¹⁵ WINTEROVÁ, A. Recenze na práci S. Ginnosaura (recenze na *Věcné právo, vlastnictví a pohledávka*). (Vytvoření racionálního systému majetkových práv) *Droit réel, propriété et créance*, Paříž 1960, 195 s. *Právník* 1968, ročník CVII, s. 1067–1068.

¹⁶ MIKEŠ, J. *Věcná práva k věci cizí*. In: J. Dvořák – J. Švestka a kol. *Občanské právo hmotné I*. 5. vyd. Praha: ASPI, 2009, s. 408.

¹⁷ KOZIOL, H. – WELSER, R. *Bürgerliches Recht*. Band I. 13. Auflage. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2006, s. 419.

¹⁸ Paul. D. 33. 2. 1. 1.

¹⁹ ELIÁŠ, K. – PSUTKA, J. Komentář k § 151n. In: K. Eliáš – J. Psutka. *Věcná břemena § 151n–151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012, s. 35.

čím by zhoršil zástavu; toto pravidlo je obsaženo v samotné úpravě zástavního práva, ale jeho finální dopad je pak konkretizován v úpravě jistoty (§ 2017). Možnost ohrožení věřitele, případně zástavního věřitele není jen uměle vyspekulovaný problém. V tomto směru lze odkázat na právní rozbor odporovatelnosti zřízení věcného práva, byť se jedná o publikaci věnovanou předchozí právní úpravě.²⁰

Služebnost jakožto věcné právo k věci cizí omezuje vlastníka služebnosti v realizaci vlastnických oprávnění v původně plném rozsahu. Tomu naopak odpovídá rozšíření množiny subjektivních oprávnění, které náležejí ze služebnosti oprávněné osobě. Služebnosti jsou pojmově založeny na pasivitě vlastníka služebné věci. Povinný ze služebnosti je totiž vždy určen vlastnictvím zatížené věci. Touto pasivitou se však nemyslí pasivita úplná, která by se snad měla blížit opuštění věci. Jedná se však o takové nekonání, které je rubem práv osoby ze služebnosti oprávněné. Vlastník služebné věci se tak musí něčeho zdržet, něco nekonat, případně něco strpět. Ani služebnost opory sousední stavby není z hlediska současné právní úpravy tak krystalickou výjimkou, jako ji chápalo římské právo.²¹ Lze dovodit, že se spíše jedná o dopad Listinou zakotvené zásady, že vlastnictví zavazuje a že v té konkrétní situaci je realizace služebnosti bez dobrého stavu služebné věci naprosto vyloučena. V žádném případě nemůže být obsahem služebnosti zákaz služebnou věc zcizit.

Jestliže služebnosti jsou věcnými právy k věci cizí a spočívají obecně v nekonání, nelze dovozovat, že reálná břemena, která jsou z hlediska systematiky zákona druhou „kategorií“ věcných břemen, by byla jejich párovou nebo snad dokonce kontrární kategorií. Tolik lze snad tvrdit jen v otázce povinnosti osoby povinné něco konat. Tento znak je nakonec zdůrazněn H. Koziollem a R. Welserem: „*Reálná břemena se od služebností odlišují především tím, že vlastník zatíženého pozemku nemá pouhou povinnost něco trpět, ale je povinen ke konání.*“²² Jinak jsou reálná břemena co se týká účelu, předmětu, ale též praktického využití podstatně odlišnou kategorií.

Pohled na právní povahu služebností doznal v obč. zák. 89/2012 Sb. zásadních změn. Sice stále platí shora podaný teoretický výklad o podstatě služebnosti (věcného břemene) jakožto odštěpeného souboru oprávnění vlastníka služebné věci a tomu odpovídajících oprávnění osoby ze služebnosti oprávněné. Služebnost je sice odštěpením vlastnických oprávnění,^{23,24} ale tato odštěpená množina sama o sobě nesplňuje a nemůže vždy splňovat prvek ucelené autonomie práv a povinností.

Vydeme-li ze shora uvedených definic, můžeme uzavřít, že služebnost je věcným právem k věci cizí, má absolutní povahu a jejím obsahem jsou ta práva, která se nedostávají vlastníku služebné věci a naopak slouží ve prospěch oprávněné osoby. Z tohoto pohledu je služebnost absolutním majetkovým právem, kdy strany nebo alespoň povinný je určen vlastnictvím služebné věci.

²⁰ BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí*. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 93.

²¹ Servitus oneris ferendi – Služebnost nesení břemene.

²² KOZIOL, H. – WELSER, R. *Bürgerliches Recht*, s. 433.

²³ MIKEŠ, J. Věcná práva k věci cizí. In: J. Dvořák – J. Švestka a kol. *Občanské právo hmotné I*. 5. vyd. Praha: ASPI, 2009, s. 408.

²⁴ ELIÁŠ, K. – PSUTKA, J. Komentář k § 151n. In: K. Eliáš – J. Psutka. *Věcná břemena § 151n–151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012, s. 35.

Zcela zásadní a koncepční změnou je však tzv. široké pojetí věci (§ 489 obč. zák.: „*Věcí je vše, co je odlišné od osoby a slouží potřebě lidí.*“). Občanský zákoník opustil dřívější tripartici věcí, práv a jiných majetkových hodnot, doplněnou navíc o zvláštní kategorii bytů a nebytových prostor. (Teoretické vymezení věci však stále vyžaduje ovladatelnost a užitečnost v objektivním smyslu). S tím souvisí též úprava rozdělení věcí na hmotné a nehmotné (§ 496: „*Nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty.*“). Široké pojetí věci je i přes celou řadu výhod samotnou rakouskou doktrínou kritizováno s tím, že široké pojetí věci, jaké zvolil rakouský zákoník, není v plném rozsahu použitelné pro zákonnou úpravu věcných práv.²⁵ Problematiku věcných práv nelze vykládat izolovaně bez ohledu na § 979. Podle ustanovení § 979 „*se ustanovení hlavy II Věcná práva použijí na věci hmotné i nehmotné, na práva však jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného*“. Služebnosti jsou podle § 489 věcmi.²⁶ Obč. zák. dále rozděluje věci na nemovité a movité (§ 498 odst. 1 a 2), přičemž movité jsou ty věci, které nejsou nemovité. Znění § 498 nelze zřejmě interpretovat dílčím gramatickým způsobem tak, že by nemovitými věcmi byla jen věcná práva k pozemku a podzemní stavbě se samostatným účelovým určením. Nemovitých věcí je však více a tak nemovitými věcmi nehmotnými jsou věcná práva k nemovitým věcem (§ 489 odst. 1). Z uvedeného důvodu jim zákon ostatně přiznává vlastnickou ochranu (srov. § 1259). Současné jsou vlastníci těchto věcí povinni své vlastnické právo nezneužívat.²⁷ Tento závěr nakonec koresponduje též se zněním § 298 ABGB („*Práva počítají se k movitým věcem, nejsou-li spojena s držbou nemovité věci nebo zemským zřízením prohlášena za nemovitost*“).²⁸ V případě pozemkových služebností komentář Roučka – Sedláčka výslovně uvádí, že se jedná o právo, které jest věcí nemovitou (§ 298 ABGB: „*Práva počítají se k movitým věcem, nejsou-li spojena s držbou nemovité věci nebo zemským zřízením prohlášena za nemovitost*“).²⁹

Nicméně ani definici v § 498 nelze zcela přeceňovat, neboť je stále platná zásada *omnis definitio in iure civile periculosa est, parus est enim, subverti possit*.³⁰ Služebnost je věcným právem, které zpravidla připouští opětovný výkon anebo je (relativně) trvalého rázu. Právo služebnosti může být předmětem držby, služebnost může být též vydržena. Bez přiměřené korekce § 979 by potom zřejmě nic nebránilo tomu, aby služebnost (srovnej: *servitus servitutis esse non potest*³¹), byla dána do zástavy, případně byla samostatně zcizena či vložena do společnosti. Pojetí služebnosti k nemovité věci (jako nemovitosti) může přinést některé teoretické a praktické problémy. Např. oprávněný z práva pastvy, kdy zatíženou věcí může být jen pozemek, by v případě absence spojení s veřejnou komunikací nemohl svoji nemovitou věc řádně užívat a mohl by se ve smyslu § 1029 a násl. domáhat zřízení nezbytné cesty. To by nakonec platilo u všech služebností, které

²⁵ BYDLINSKÝ, P. *Grundzüge des Privatrechts*. 5. Auflage. Wien: Manz, 2002, s. 94.

²⁶ LAŠÁK, J. – HRABÁNEK, D. Komentář k § 1257. In: J. Spáčil a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 908.

²⁷ Ibidem, s. 908.

²⁸ K tomu srov. výklad F. ROUČKA in: F. Rouček – J. Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha: V. Linhart 1935, s. 817.

²⁹ Ibidem, s. 50.

³⁰ Iavol. D. 50, 17, 202.

³¹ Paul. D. 33. 2. 1. 1.

by zatěžovaly např. pozemek a vyžadovaly by pro svoji realizaci přístup k němu. A. Randa k problematice nezbytné cesty uvádí: „*Když nemovitost postrádá spojení se sítí cest veřejných k řádnému hospodaření neb užívání potřebného, ať již spojení takového tu vůbec není anebo jest nedostatečné, může soudce, i když tu nejsou předpoklady vyvlastnění, ve prospěch takové nemovitosti propůjčiti služebnost cesty nezbytné na cizím pozemku za plnou náhradu. Tu jest případ, kdy vlastník musí dopustiti užívání své věci ve formě věcného práva. Zvláštnost tohoto případu spočívá v tom, že o něm nerozhodují úřady správní, nýbrž úřady soudní.*“³² Nelze však opomíjet, že soud nezbytnou cestu nepovolí, způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá § 1032 odst. 1 písm. b).

Druhým aspektem by byla otázka zřízení věcných práv k těmto služebnostem jakožto věcem. Tato myšlenka není jen vyspekulovaným problémem, neboť např. komentář Roučka Sedláčka k o. z. o. na straně 890 výslovně uvádí, že poživací právo může být předmětem zástavního práva („...*také může býti na př. objektem práva zástavního*“).³³ Zde jde patrně o to, že tento závěr mohl mít různé kořeny. Za prvé možným zdrojem tohoto závěru je, že zástavní právo je věcné právo k věci cizí a že poživací právo je věcí a tak nic nebrání (nebránilo) tomu, aby bylo dáno do zástavy. Druhým zdrojem tohoto závěru může být samotná povaha zástavního práva, kdy sice jde o věcné právo, ale jeho předmětem může být též pohledávka (rozuměj nikoli věc), respektive jiné právo, jehož majetkovou transformací by mohlo být dosaženo uspokojení zástavního věřitele. Dalším problematickým aspektem pojetí některých služebností jako věcí by byl důsledek jejich opuštění (k tomu srov. § 1050 a 1045 obč. zák.).

V případě opuštění pozemku nebo jiné nemovitosti by se stát mohl stát nejen povinným ze služebnosti váznoucí na pozemku nebo jiné nemovitosti, která mu připadla, ale mohl by se stát též oprávněným, pokud by služebnost byla zřízena ve prospěch opuštěného pozemku nebo jiné nemovitosti.

4. PŘEDMĚT SLUŽEBNOSTI (SLUŽEBNÁ VĚC)

Oproti předchozí právní úpravě dochází k zásadní změně a to s ohledem na předmět služebnosti. Jestliže věcné břemeno mohlo podle tehdejšího § 151n zatěžovat pouze věc nemovitou, předmětem služebnosti může být podle § 1257 jakákoli věc. Jednotlivé dílčí úpravy obsažené v textu zákona mohou však sledovat jednak jistou tradici – tak např. předmětem vlastnickovy služebnosti může být pouze pozemek. Druhá množina omezení vychází z účelu služebnosti a sleduje tak povahu zatížitelné věci. Platí dokonce i závěr opačný a to konkrétně v případě zátěže lesního pozemku. Tento nelze zatížit každou služebností a služebnost k němu nelze vydržet (§ 1261).

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. se odklání též od římskoprávní zásady *neminem res sua servit*³⁴ – nikomu neslouží věc vlastní a výslovně upravuje institut tzv. vlastnickovy

³² RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. 7. nezměněné vydání. Praha: Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1923, s. 65.

³³ ROUČEK, F. Komentář k § 511. In: F. Rouček – J. Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha: V. Linhart 1935, s. 890.

³⁴ Paul. D. 8, 2, 26.

služebnosti (§ 1257 odst. 2). Reflexí popření této zásady je nakonec též znění § 1301 v tom ohledu že, spojením vlastnictví panujících a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká (viz výklad k zániku služebnosti). Přesto, že ABGB existenci respektive možnost vlastníkovy služebnosti výslovně neupravoval, dobová literatura ji připouštěla.^{35,36} Znění obč. zák. však umožňuje vznik této služebnosti pouze k pozemku arg. § 1257 odst. 2. Popřením zásady zatížení cizí věci implikuje též odlišné zřízení takové služebnosti. Služebnou věcí zde bude pozemek a veškeré jeho součásti ve smyslu § 506. Ve vztahu k úpravě zřízení služebností nedává znění zákona ohledně vzniku vlastníkovy služebnosti žádné vodítko. V úvahu přichází jednostranné prohlášení adresované katastrálnímu úřadu, přičemž by toto muselo mít všechny obsahové a formální náležitosti nezbytné pro smluvní zřízení služebnosti. Bernard Koch k vlastníkově služebnosti uvádí: „*vlastníkovu služebnost je proto možné zřídit s tím, že v případě zcizení služebné věci tato potom zajišťuje možnost užívání zatížené věci (původním vlastníkem)*.“³⁷

Předmětem služebnosti také může být věc movitá, případně věc hromadná. Analogicky s původním římskoprávním vymezením pozemkových služebností lze dovodit, že zásadu pozemek slouží pozemku, je možné vyložit v kontextu znění OZ tak, že věc slouží věci. V úvahu tak může přicházet situace, kdy nemovitost bude „sloužit“ movité věci a opačně, kdy movitá věc bude služebnou věcí k věci nemovité, případně movitá věc bude sloužit věci movité. K tomu srovnej rozsudek Městského soudu v Praze 33 Ca 110/98: „*Pro posuzování otázky, zda se právo odpovídající věcnému břemeni zapisuje do katastru nemovitostí, je rozhodující jen to, zda se v katastru nemovitostí eviduje nemovitost zatížená, ke které má věcné břemeno vzniknout, nikoli to, zda v katastru nemovitostí je evidována nemovitost, v jejíž prospěch se věcné břemeno zřizuje*.“³⁸

V případě osobních služebností se jeví jako pochopitelné, že bude možné zatížit osobní či nákladní automobil např. služebností užívání. Jestliže je v obč. zák. kategoricky

³⁵ ROUČEK, F. Vlastníková služebnost. (1. část). *Právník*. 1925, roč. LXIV, sešit VII., s. 201–209.

³⁶ ROUČEK, F. Vlastníková služebnost. (2. část). *Právník*. 1925, roč. LXIV, sešit VIII., s. 241–249.

³⁷ KOCH, B. in: H. Koziol – P. Bydlinsky – R. Bollenberger. *Kurzkommentar zum ABGB*. Wien: Springer, 2005, s. 402.

³⁸ Pro přiblížení celého případu bude dále alespoň ve stručnosti nastíněn skutkový děj předcházející tomuto rozhodnutí. Katastrální úřad zamítl návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni do katastru nemovitostí podle § 5 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb. Věcné břemeno mělo být vloženo na základě smlouvy mezi oprávněným – vlastníkem podzemní stavby a povinným – vlastníkem pozemků nad touto stavbou. Povinný měl strpět existenci kotelny na svých pozemcích a dále se zdržet takového užívání pozemků, kterým by mohl chod kotelny narušit. Katastrální úřad zamítl návrh na povolení vkladu, přičemž své zamítavé rozhodnutí odůvodnil tím, že podzemní objekt není vyznačen v katastru nemovitostí a že označení parcel, pod kterými se nachází, není přesné. Dále katastrální úřad uvedl, že ke stavbám, které nejsou vedeny v katastru nemovitostí, se vlastnické právo nezapisuje a že nebyly doloženy doklady o vlastnictví podzemního objektu. Proti rozhodnutí navrhovatel podal opravný prostředek k Městskému soudu v Praze. Tento napadené rozhodnutí přezkoumal podle § 250l nn o. s. ř. a podle § 5 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb. Katastrální úřad zamýšlel svojí argumentací vyjádřit to, že smlouva se týká podzemního objektu, který se neeviduje, a proto k němu nelze ani zapisovat žádná věcná práva. K tomuto závěru se Městský soud v Praze vyjádřil tak, že taková argumentace nemůže obstát, neboť předmětem právního vztahu zde není podzemní objekt (panující věc), ale pozemky, které věcné břemeno zatěžuje. Skutečnost, že v katastru není evidována nemovitost, v jejíž prospěch má věcné břemeno sloužit, na této situaci nic nemění. Tato nemovitost je totiž jen naplněním určení oprávněné osoby ve smyslu § 151n odst. 1 věta druhá obč. zák. Soud se ale ztotožnil se závěrem katastrálního úřadu v tom smyslu, že smlouva o zřízení věcného břemene je neurčitá (součástí listin nebyl geometrický plán) – poloha byla vyjádřena jen nákresem. Proto Městský soud uzavřel, že právní úkon je neurčitý a katastrální úřad postupoval správně, když návrh na vklad zamítl. To ale nic nemění na tom, že tzv. panující věc nemusí být evidována.

stanoveno, že i cenný papír je movitá věc, potom bude jistě myslitelné tento zatížit např. právem požívání. Koncepce obč. zák. je konzistentní v pohledu na pohledávku. Vedle individuálně určených věcí, může být předmětem služebnosti také věc genericky určená, nebo dokonce jistina tzv. *ususfructus nominis* a v zákoně výslovně neupravený *quasiususfructus bonorum*. (srovnej výklad k římskému právu ad 1.). Občanský zákoník tak respektuje římskému právu známý *quasiusus*, případně *quasiususfructus*. (srovnej § 1295, 1296). Oprávněný má ve druhém zmiňovaném případě právo na úrok z takové jistiny. Ta je obligačním právem, nicméně může být zatížena služebností. Jistina – pohledávka vůči bance, eventuálně jinému subjektu má postavení služebné věci. Služebnou věcí může být také věc hromadná. Obč. zák. již nepracuje s pojmem podniku jako hromadné věci ve smyslu již zrušeného § 5 obch. z. (zákon č. 513/1991 Sb.). V ustanovení § 502 obč. zák. 89/2012 Sb. vymezuje obchodní závod tak, že se jedná o podnikatelem organizovaný soubor jmění. Nelze však dovozovat, že se nebude i pro příště jednat o věc hromadnou a že nebude moci být předmětem služebnosti. Obtížnější může být v takové situaci vymezení toho, které věci tvořící onen soubor budou v konkrétním případě zatíženy. Obč. zák. žádné konkrétní pravidlo v úpravě služebností neobsahuje. Analogií podle § 10 a s ohledem na to, že zástavní právo je také věcným právem k věci cizí, bude možné najít odpověď v § 1347 (zastavení hromadné věci). Při zastavení hromadné věci se zástavní právo vztahuje na zástavcovy jednotlivé věci náležející k zástavě a jí sloužící, ať jsou kdekoli. Zástavní právo se vztahuje na každou jednotlivou věc, která k hromadné věci přibude, a zanikne ke každé jednotlivé věci, která se od věci odloučí. Poněkud jiným aspektem této úvahy je skutečnost, že služebnost sice také lpí na věci, ovšem její obsah nikdy nespočívá v právu na věc nebo její hodnotu. Zástavní právo a analogicky též služebnost neulpívá na hromadné věci jako abstraktním celku, ale vztahuje se na každou jednotlivou věc. Jestliže jednotlivá věc přibude ke služebností zatíženému obchodním závodu, stane se i tato věcí zatíženou služebností. Při použití analogie k zástavnímu právu je potřeba přihlédnout k § 1377 odst. 3 (zánik zástavního práva). I když cílem služebnosti není posilovat majetkovou jistotu osoby oprávněné, nelze vyloučit, že dispozice se služebností zatíženými věcmi, které ve své totalitě vytvářejí hromadnou věc, bude bez majetkových dopadů na straně oprávněné osoby, případně vlastníka (při dispozici osobou ze služebnosti oprávněnou). Stejně tak ale může dojít k dispozici s těmito věcmi ze strany oprávněného. Pokud by totiž věc, která náleží do obchodního závodu, tento např. jejím zcizením opustila, může dojít k tomu, že třetí osoby nabudou vlastnické právo k takové věci bez jejího zatížení služebností. Tím může dojít k zmenšení podstaty služebné věci. Tak např. při zřízení poživacího práva má poživatel povinnost šetřit podstatu věci. Pokud by podstatě hrozilo nebezpečí, mohl by se vlastník na poživateli (nebo uživateli) domáhat, aby zajistil podstatu. Neposkytnutí jistoty dává v tomto případě vlastníkovu hromadné věci – obchodního závodu právo domáhat se vydání věci za slušné odbyté (§ 1296). Prevence mnohých sporů bude spočívat v sestavení inventáře při zřizování služebnosti.

Vedle čistě právního rozdělení věcí, které mohou být předmětem služebnosti, je potřeba přihlédnout k jejich faktickým vlastnostem. Římské právo vycházelo při vymezení pozemkové služebnosti z toho, že služebný pozemek musí být užitečný pozemku panujícimu. V případě vývojově mladších osobních služebností vycházelo při jejich definování z toho, že obsah takové služebnosti vymezuje charakter služebné věci. Obč. zák.

v demonstrativní úpravě jednotlivých služebností neobsahuje žádné konkrétní pravidlo o povaze služebné věci. Nicméně z logiky věci je taková jeho povaha snadno odvoditelná. Shodně se k tomu obč. zák. staví také v případě služebností osobních. V případě poživacího práva, případně *quasiususfructu* (k pohledávce) pouze upravuje právo oprávněného brát z věci plody a užitky. Naopak mnohem zřetelněji je aspekt vlastnosti služebné věci vyjádřen v rámci úpravy zániku služebnosti. Obč. zák. v § 1299 odst. 1 stanoví, že trvalá změna (služebné věci) působí zánik služebnosti. Fakticky nastalá ztráta vlastnosti služebné věci má z hlediska práva dokonce přednost před samotným právem. Exemplárním případem je právo na vodu, kde vyschnutí pramene způsobí zánik této služebnosti a nic na tom nezmění ani fakt jejího stále přetrvávajícího zápisu. Je pochopitelné, že bude povinností zcizitele, v případě že o takové změně na služebném pozemku ví, o tom informovat nabyvatele. Tento se však nebude moci uspokojit s pouhým zápisem pozemkové služebnosti v katastru nemovitostí, aniž by sám vyvinul alespoň nějakou činnost směřující ke zjištění skutečného stavu věci. Vedle trvalé změny služebné věci obč. zák. pamatuje též na změnu poměrů, které nastaly až po vzniku služebnosti. Zde se může, ale nemusí vždy jednat o změnu služebné věci. Změna poměrů totiž může mít původ též ve změně poměrů oprávněného a povinného ze služebnosti, případně změně objektivního práva, či v konkrétním správním rozhodnutí.

Pro využití podzemního prostoru jiného vlastníka lze zřídit služebnost ve smyslu znění třetího odstavce § 1265, a to jako služebnost zcizitelnou a zděditelnou. Koncepčně se jedná o výjimku oproti prvním dvěma odstavcům § 1265. Jisté řešení potřeby takové situace poskytuje též institut práva stavby (§ 1240 až 1256). V § 1240 se výslovně hovoří i o možnosti mít nadzemní a podzemní stavbu na cizím pozemku. Případně je zde možnost zřídit také právo jako služebnost dobývání nevyhrazených nerostů. Zvláštností služebnosti určené pro užívání prostoru pod zemí je její zcizitelnost a zděditelnost. Zákon výslovně nehovoří o typu služebnosti, ale konkrétně jen o služebné věci, dá-li se tak prostor pod povrchem vzhledem k superficiální zásadě vůbec nazvat. Bude tak zřejmě možné zřídit nejen osobní služebnost – ve prospěch konkrétní osoby, ale též služebnost pozemkovou ve prospěch vlastníka pozemku. Mohlo by se jednat o služebnost podchodu (cesty, stezky apod.) pod cizím pozemkem.³⁹

5. ZMĚNA VLASTNÍKA SLUŽEBNÉ VĚCI

Služebnosti jsou samostatně nepřevoditelné a neprenositelné. Se změnou vlastnictví služebností zatížené věci nedochází v principu k zániku služebnosti (výjimky by bylo možné dovodit jen u věcí neevidovaných ve veřejných seznamech a to ještě za splnění podmínek upravených v § 1107 a 1108 obč. zák.). Je však potřeba uvést, že se změnou vlastníka služebností zatížené věci může dojít k zániku služebnosti také v případě věci evidované ve veřejném seznamu. Jedná se o případy, kdy služebnost byla nabyta vydržením, ale nebyla následně zapsána do veřejného seznamu. Naopak se změnou vlastnictví panujícího pozemku, případně jiné věci dochází ke změně oprávněné osoby. Obsah

³⁹ Blíže k tomu LASÁK, J. – HRABÁNEK, D. Komentář k 1265. In: J. Spáčil a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 947.

služebnosti je totiž benefitem (přídavkem) k rozsahu vlastnického oprávnění vlastníka panující věci. Nabytí vlastnictví k takové věci sleduje při zásadě univerzality přechodu vlastnického práva též nabytí služebnosti. Služebnost je, jak bylo řečeno shora, samostatně nepřevoditelná. Nelze ji darovat, koupit, vložit do společnosti, ale je možné ji vydržet. Z hlediska nabytí držby služebnosti A. Randa popsal dvě třídy služebností „reálních“ a to: „*Služebnosti trvalé (servitutes continuæ), jichž obsah v jistém, prospěchu panující věci sloužícím, stálém zařízení na cizím pozemku záleží (tigni immitendi, oneris ferrendi § 475. 1, a 2. odst. o. z.). Trvání tohoto zařízení úplně vyčerpává obsah služebnosti a proto se držby nabývá skutečnou úpravou jeho na cizí půdě (zasazením trámu, vystavěním na cizí zdi). Pouhé přípravy (vyždění otvoru pro trám) ovšem nestačí. Poněvadž ale, jak řečeno, výkon již v trvání zařízení záleží, nabývá se držby služebnosti ihned nabytím držby panujícího pozemku.*

Naopak přerušené služebnosti (s. discontinuæ), které obsahují oprávnění k jednotlivým, v různých dobách se opakujícím se skutkům (např. služebnost cesty § 477 o. z.). Držby těchto nabýváme pouze skutečným výkonem takového skutku. Sem náležejí také služebnosti, které sice s jistým zařízením na cizím pozemku spojeny jsou, avšak obsah jich přec jen v jiných jistých jednáních záleží; proto nenabýváme držby jich pouhým zařízením (jež jest pouhým prostředkem), nýbrž teprve skutečným výkonem.“ Jinak je tomu u služebností negativních: „*Obsah těchto záležití v nároku k nezměněnému udržení jistého stavu služebného pozemku k prospěchu druhého. Následkem nároku toho jest povinnost každého držitele věci služebné zanechati činů, jimiž by se stav zmíněný měnil, čemuž odpovídá právo oprávněného činy takové zapověděti. Vzhledem k všeobecnému pravidlu o nabytí držby práv (§ 312. o. z.) záleží výkon negativních služebností v tom, že jistý nezměněný stav služebné věci jakožto následek zjevené vůle vlastníka věci panující ve skutečnosti trvá. Je-li stav ten jen nahodilý, nelze o výkonu a tedy také ani o držbě práva mluvit.*“⁴⁰ Vydržením dochází k nabytí práva osobní, nebo pozemkové služebnosti ve prospěch konkrétní osoby. Vydržení vychází z držby a držet právo odpovídající služebnosti může jen osoba. Z tohoto úhlu pohledu se jeví jako nepochybné, že vydržením by měla vzniknout služebnost ve prospěch konkrétní osoby. Z pohledu do historie však s ohledem na stav zápisů v pozemkové knize nebo katastru nemovitostí, nemusí být takový závěr zcela přílehavý. Dodnes existují mnohé zapsané pozemkové služebnosti (věcná břemena), kdy oprávněná osoba je určena vlastnictvím tzv. panující nemovitosti. Osoba, která služebnost kdysi vydržela byla navíc vlastníkem nemovitosti (v budoucnu panující), k jejímuž účelnějšímu hospodářskému využití právo odpovídající služebnosti kdysi sloužilo. Této osobě tak náležela vlastnická držba nemovitosti a navíc držba práva odpovídající služebnosti k cizímu pozemku. Dovršením podmínek pro vydržení tato osoba sice služebnost (naturálně) nabyla, ale toto věcné právo bylo nutné zapsat do pozemkových knih, později do katastru nemovitostí. Zde je vhodné ještě jednou připomenout pojetí pozemkových služebností v ABGB. Komentář Roučka – Sedláček uvádí, že pozemková služebnost je věcí nemovitou (§ 298).⁴¹ Služebnost se tedy zapisovala vkladem do druhého oddělení listu A statkové podstaty.⁴² Tak se služebnost ve prospěch daného vlastníka

⁴⁰ RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: J. Otta, 1890, s. 111–112.

⁴¹ K tomu srov. výklad F. ROUČKA in: F. Rouček – J. Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha: V. Linhart 1935, s. 817.

stala též jeho nemovitostí, tedy služebností *in rem*. Mnohé z těchto služebností měly v zásadě povahu služebností nepravidelných (viz ad 6). V pochybnostech však platilo, že se jedná o služebnost pravidelnou – pozemkovou. Tomu nasvědčuje též dobová judikatura – Gl. U. N. F. 1125 (výklad k tomu viz u nepravidelných služebností). I v dnešní době totiž existují pozemkové služebnosti (*in rem*), které byly vydrženy např. ještě za dob účinnosti obč. zák. o. Pokud nezanikly, jsou i nadále evidovány v katastru nemovitostí. Naopak osobní služebnost se zapisovala pouze u zatížené nemovitosti do listu C (závady) pozemkových knih. Pozemková služebnost je nepřevoditelná, nelze ji spojit s jiným panujícím pozemkem. Nelze ale dovozovat, že nemůže nikdy sloužit nikomu jinému, nežli osobě ze služebnosti výslovně oprávněné. Příkladem je možnost využívání práva cesty nebo stezky poštovním doručovatelem, opravářem, členy rodiny oprávněné osoby apod.

Podle důvodové zprávy k § 987 až 989 jsou způsobilým předmětem držby i osobní služebnosti, jakkoli ty podle jiné zákonné dispozice převést nelze (§ 1265 odst. 2). Vzhledem k tomu, že veškeré služebnosti jsou podle speciální úpravy § 1260 způsobilým předmětem vydržení, je připuštěna silou speciální úpravy i jejich držba. Obdobný názor zastával A. Randa: „*Služebnosti jsou předmětem držby, dopouštějíce vesměs opětovný výkon práva. Zákoník uznává držbu jich v §§ 498, 1469 a 1470 o. z.*“⁴²

Zpravidla intenzivnější osobní služebnost je pak zcela vázána na konkrétní fyzickou nebo právnickou osobu a možnosti její prolongace, respektive přechodu jsou upravené v § 1302 obč. z. Platí, že nelze postoupit služebnost jako takovou, myslitelné je však postoupení jejího výkonu. Zde ovšem s časovým limitem trvání takové služebnosti.⁴⁴

6. ROZDĚLENÍ SLUŽEBNOSTÍ

Obč. zák. obsahuje demonstrativní výčet pozemkových (zákon výslovně pracuje s názvem čtvrtého pododdílu „některé pozemkové služebnosti“) a osobních služebností (Část III, Hlava II, Oddíl 2, pododdíl 5). Demonstrativní výčet devíti pozemkových služebností je jen návodem pro případné zřizování těchto služebností, případně rozhodování o jejich existenci, či rozsahu. Myslitelné jsou služebnosti s jiným, než zákonem vymezeným obsahem. Navíc také v rámci vytčených služebností je možné se od návodné zákonné úpravy odchýlit a ujednat si např. otázku údržby služebné věci odchýlně od zákona. Definici pozemkových služebností je možné vyčíst v pramenech římského práva.⁴⁵ Stejně jako v římském právu, tak i v ABGB měly pozemkové služebnosti především hospodářský význam pro sousední nemovitosti, nicméně podmínka bezprostředního sousedství nemovitostí nebyla (*praedia vicina esse debent*)⁴⁶ vyžadována.

⁴² HARTMANN, A. Knihovní právo. In: F. Rouček – J. Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha: V. Linhart 1935, s. 514–515.

⁴³ RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 94.

⁴⁴ ELIÁŠ, K. – PSUTKA, J. Komentář k § 151n. In: K. Eliáš – J. Psutka. *Věcná břemena § 151n–151r občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012, s. 35.

⁴⁵ Jedná se především o osmou knihu Digest „*De servitutibus*“.

⁴⁶ Gai. D. 8. 5. 1. 1.

Vedle demonstrativního výčtu pozemkových služebností, který zákoník nadepisuje jako „některé pozemkové služebnosti“, jsou upraveny též služebnosti osobní. Jejich charakter není tzv. sousedský či hospodářský, ale má sloužit konkrétní osobě či osobám. Občanský zákoník sice vyjmenovává konkrétní osobní služebnosti: právo užívání, právo požívání a služebnost bytu, o které zákon stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že se jedná o služebnost užívání. Nic ale stranám nebrání v tom, aby si ujednaly osobní služebnost, která nebude zcela „typově“ odpovídat těmto vyjmenovaným služebnostem a dokonce je možné tyto služebnosti zřídit nikoli ve prospěch osoby, ale též ve prospěch pozemku a teoreticky dokonce i ve prospěch jiné věci rozuměj jejího vlastníka (srovnej další odstavec).

ABGB rozděloval služebnosti na pozemkové a osobní, přičemž pozemkové služebnosti se shodně s římským právem dělily na služebnosti polní a domovní. Toto dělení bylo však kritizováno A. Randou v kontextu rozboru problematiky držby: „...*Práva záležející v užívání cizí věci; vzorem jsou afirmativní služebnosti... Rozeznávání služebností polních a domovních nemá v rakouském právu vůbec praktické ceny. Za to důležitým jest rozeznávání práv nepřetržitých, která obsahují jistá časově přerušovaná užívání.*“⁴⁷

Naopak pro srovnání *Code civil* rozděluje služebnosti podle jiných hledisek. Zprv podle zdrojů: služebnosti vznikající z přirozené situace, ze zákona a dále z rozhodnutí stran. Za druhé podle způsobu výkonu.

Shodně s římským právem ABGB upravuje tzv. nepravidelné služebnosti (*servitutes irregulares*) v § 479. Služebnosti nepravidelné jsou takové, které mají obsah pozemkové služebnosti např. právo čerpání vody, ale jsou zřízeny jako služebnosti osobní. Komentář Roučka – Sedláčka uvádí: „*od dob glosátorů bylo sporno, zda popsané služebnosti jsou zvláštním druhem osobních služebností nebo jen případem usus, resp. ususfructus*“.⁴⁸ Obč. zák. o. v § 479 v druhé větě na rozdíl od zákona č. 89/2012 Sb., který tyto služebnosti explicitně neupravuje, stanovil vyvratitelnou právní domněnku, podle níž se mělo v pochybnostech za to, že jde o služebnost pravidelnou – pozemkovou, např. právo čerpat vodu. Dobové příklady je možné vyčíst z tehdejší judikatury – např.: (Gl. U. 3710: Právo bráti vodu jest v pochybnostech pozemkovou služebností), dále např. GL. U. N. F. 1125: služebnost (čerpání vody) může býti pro usedlost také jen potud zřízena, pokud bude v držbě určité rodiny; tato může své právo netoliko sama vykonávati, kdo na usedlosti hospodaří, tedy také svými služebníky nebo svými pachtýři. Taková domněnka (§ 479) ovšem platila jen tehdy, pokud byly dány podmínky vzniku pozemkové služebnosti. Nepravidelné služebnosti ovšem zahrnují též situace opačné tedy po obsahové stránce služebnosti osobní ovšem s určením osoby oprávněné a povinné prostřednictvím vlastnictví služebné a panující věci. I v tomto případě citovaný komentář dovozuje v případě pochybnosti tolik, že jde o služebnost osobní.⁴⁹ Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. nepřevzal romanistické a následně obecnému občanskému zákoníku vlastní rozdělení pozemkových služebností na domovní a polní. Došlo k zachování tradičně využívaných

⁴⁷ RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 108.

⁴⁸ ROUČEK, F. Komentář k § 479 OZO. In: F. Rouček – J. Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha: V. Linhart 1935, s. 827.

⁴⁹ K problematice nepravidelných služebností viz též. KOZIOL, H. – WELSER, R. *Bürgerliches Recht*, s. 427.

služebností.⁵⁰ Byly opuštěny některé již téměř se nevyskytující služebnosti jako např. služebnost okna, svodu kouře. Naproti tomu byly zařazeny služebnosti, které po obsahové stránce správně vyplňují pocítovanou mezeru soukromoprávní úpravy a sice služebnost inženýrské sítě a služebnost rozlivu. Návrh zákoníku v zásadě převzal systematiku E. Svobody.⁵¹ Vedle tzv. nepravidelných služebností je potřeba pro úplnost se zmínit ještě o tzv. zdánlivých služebnostech. Tyto byly v § 479 obč. zák. o odst. 1 větě první *in fine* definovány jako výhody, které řádným způsobem jsou služebnostmi, pouze do odvolání. Nemá se však za to, že se jsou to odchylky od povahy služebností.“ Jednalo se o případy, kdy nešlo o služebnost, ale o jiné právo nebo poskytnutí výhody, jehož obsahem bylo ale právě to, co jinak bývá obsahem služebnosti. Jednalo se např. o právo bytu s výhradou libovolného odvolání.⁵² Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. je stejně jako služebnosti nepravidelné nikterak výslovně neupravuje. Na samotný závěr této části je vhodné zmínit též odlišné přístupy ke služebnostem v některých Evropských státech. Např. v belgickém právu je služebnost definována jako sloužící pozemek ve prospěch jiného panujícího pozemku. Jejich obsahem je ale shodně s naší, rakouskou ale i německou doktrínou nekonání. Jistou zajímavostí je, že belgická úprava nezná pojem osobních služebností.⁵³ Z našeho pohledu zvláštní je přístup francouzské úpravy ke služebnostem. Jejich definici podává čl. 637 *Code civil*. Na služebnosti je nahlíženo jako na právo k nemovitému majetku, které je příslušenstvím nemovitého majetku a zatěžuje kus cizího nemovitého majetku.⁵⁴

7. PRÁVNÍ POMĚRY ZE SLUŽEBNOSTÍ

Občanský zákoník upravuje problematiku právních poměrů ze služebností na několika místech. Obecné vymezení práv a povinností oprávněného a povinného ohledně služebné věci upravuje § 1263. Obecným pravidlem je, že náklady na služebnou věc ponese osoba oprávněná („*Oprávněná osoba nese náklad na zachování věci a opravy věci, která je pro služebnost určena*“). Pokud věc využívá též její vlastník, ponese poměrnou část nákladů. V případě, že by vlastník služebné věci, který věc spoluužívá, odmítl nést náklady na její údržbu, je povinen se spoluužívání zdržet. Obecné pravidlo § 1263 se promítá též do úpravy služebnosti cesty (§ 1276). I zde platí, že na služebnou věc přispívá ten, kdo ji užívá. Osoba, které přísluší služebnost cesty, *přispívá poměrně* k udržování cesty včetně lávek a mostů. *Vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá* (§ 1276 odst. 3). Také zde by se zřejmě uplatnilo ustanovení § 1263 v případě, že by vlastník zařízení užíval a na náklad na cesty, lávky a mostky ani poměrně nepřispíval.

⁵⁰ Viz CEPL, V. Problémy věcných břemen *de lege ferenda*. Právnick. 1988, CXXVII, s. 766 nn.

⁵¹ SVOBODA, E. Osnova přednášek o věcných právech k věci cizí. Praha – Bratislava. Všehrd – Právnick. 1925, roč. LXIV, s. 138 nn.

⁵² ROUČEK, F. Komentář k § 479 OZO. In: F. Rouček – J. Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha: V. Linhart 1935, s. 828.

⁵³ BOCKEN, H. – WALTER DE BONAT. *Introduction to Belgian Law*. Hague: Kluwer Law International, 2001, s. 218.

⁵⁴ AYNES, Laurent in: A. George – A. Bermann – E. Ricard. *Introduction to French Law*. Hague: Kluwer Law International, 2008, s. 167–168.

Jestliže historickou předlohou pro obč. zák. je ABGB, je možné hledat odpověď v komentáři k němu. „*Ustanovení § 483 jest pro služebnosti cestné v § 494 zbytečně opakováno. Ovšem i zde platí § 483 in fine.*“⁵⁵ Porovnáme-li nikoli znění § 483 ABGB (povinnost vzdát se vlastnického práva) se závěry komentáře k § 494 ABGB, bude zapotřebí se přiklonit k obecnému pravidlu v § 483 ABGB, v obč. zák. potom § 1263. Povinnost zdržet se užívání se jeví jako přiměřená a v souladu s komutativním pojetím spravedlnosti. Naopak pojetí upravené v § 483 ABGB se nejvíce jeví jako přiměřené. Podle citovaného ustanovení ABGB se totiž vlastník, který služebnou věc spoluužíval a odmítl na ni přispívat, se musel vzdát svého vlastnického práva. I podle současné úpravy vyvstává otázka, kdy se bude muset spoluužívání zdržet. V praxi bude muset být zřejmě postaveno na jisto, že vlastník služebné věci, který ji spoluužívá, prokazatelně odmítl přispívat na takovou věc. Z hlediska realizace donucení vlastníka služebné věci ke zdržení se jejího užívání se oprávněnému nabízí několik způsobů řešení. Prvním z nich je žaloba na plnění. Pokud by v takovém jednání vlastníka služebné věci bylo možné spatřovat rušení služebnosti (§ 1259), bylo by jistě možné podat též žalobu negatorní. Otázku rušivých zásahů do výkonu služebnosti ze strany vlastníka řešila též recentní judikatura, srovnej např. Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1856/2002.⁵⁶ Téměř shodně se k ochraně služebnosti staví též rakouská civilistika. Oprávněným k posesorní ochraně služebnosti je její držitel. Petitorní ochrana absolutního práva ze služebnosti spočívá v tzv. *Servitusklage* (žalobou ze služebnosti – confessorní žalobou). Tuto je možné podat nejen proti vlastníkovi, nýbrž také proti třetí osobě, která činí výkon služebnosti nemožným nebo jej ztěžuje. Žalobce musí žalovanému prokázat nabytí služebnosti (její uchopení a u derivativního nabytí také vklad) a dále rušení ze strany žalovaného.⁵⁷

Zcela vyloučeno není ani využití posesorní ochrany a to především vůči třetí osobě, která by rušila držbu služebnosti. Komplikovaná je situace v případě, že je zde více spoluprávněných a více spoluvlastníků služebné věci. Náklady se potom rozvrhnou mezi spoluprávněné a dále mezi spoluvlastníky služebné věci, kteří tuto skutečně vyžívají. Problematickým aspektem může být zákonná solidarita spoluvlastníků v případě, kdy např. někteří z nich služebnou věc nespoluužívají. Služebnost je užívacím věcným právem k věci cizí, která se za žádných okolností (např. na rozdíl od reálného břemene netransformuje na právo oprávněného na hodnotu plnění případně možnost výkonu rozhodnutí zpeněžením zatížené věci). Takový závěr je plně konformní s ústavním pojetím vlastnického práva, ale též s § 3 odst. 2 písm. e) obč. z. Rakouské pojetí spočívající v pozbytí (povinnosti se vzdát) vlastnického práva tak nemohlo být v občanském zákoníku převzato. Nicméně i toto ustanovení (§ 1263 obč. zák.) je dispozitivní a tak si strany mohou do budoucna ujednat i jinak míru práv a povinností.

⁵⁵ ROUČEK, F. Komentář k § 494 OZO. In: F. Rouček – J. Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II. Praha: V. Linhart 1935, s. 865.

⁵⁶ Osoba oprávněná z věcného břemene, spočívajícího v právu užívání nemovitosti, je věcně legitimována k podání žaloby proti každému, kdo do jejího práva zasahuje, tedy i proti vlastníku nemovitosti, a to jak na zdržení se zásahů do tohoto práva, tak na vyklizení nemovitosti nebo její konkrétně vymezené části. V případě věcného břemene, spočívajícího v právu užívání nemovitosti společně s jejich vlastníkem, přísluší oprávněné osobě ve vztahu k vlastníku nemovitosti právo na ochranu jen žalobou na strpění jejího práva.

⁵⁷ KOZIOL, H. – WELSER, R. *Bürgerliches Recht*, s. 430–431.

Problémy může přinášet situace, kdy služebnost vznikla některým ze zákonem aprobovaných důvodů, přičemž její obsah a rozsah nebyl blíže vymezen. Do budoucna by měl počet těchto případů klesat a to z toho důvodu, že zákoník obsahuje v demonstračním výčtu služebností podpůrnou úpravu práv a povinností. V tomto ohledu nelze vyloučit spory ohledně rozsahu práv a povinností ze služebností vzniklých jejich vydržetím. Zde totiž bude na oprávněném, aby prokázal rozsah držby vykonávaného práva.

Ustanovení § 1263 je obecné povahy. Některé pozemkové služebnosti mají detailnější úpravu. I v těchto případech platí, že úprava poměrů z nich je dispozitivní. Speciální je potom úprava práv a povinností plynoucích z práva užívacího nebo požívacího.

Vždy by ale měla dojít uplatnění obecná římskoprávní zásada, že služebnost má povinného zatěžovat co nejméně (*civiliter modo*). Tato zásada je výslovně vyjádřena v § 1258 větě druhé *in fine* vyvratitelnou právní domněnkou: „...*má se za to, že je rozsah nebo obsah služebnosti spíše menší než větší*“. Toto bylo nakonec vysloveno též judikaturou Nejvyššího soudu. Ten v rozhodnutí 22 Cdo 2467/2004 konstatoval, že oprávnění z věcného břemene má omezovat povinného co možná nejméně. Tomu následně odpovídá zákaz rozšiřování služebnosti, který je v občanském zákoníku konkretizován zákazem spojování služebnosti s jiným pozemkem (§ 1265). Předchozí právní úprava zákona č. 40/1964 v posledním znění tento zákaz spojování pozemků výslovně neobsahovala. Přesto byl dodržován a to nikoli vlivem samotné praxe, ale především vyjádřením tohoto zákazu spojení pozemků s různým zápisem v tehdejší katastrální zákoně. Zmiňovanou římskoprávní zásadu obč. zák. konkretizuje i v případě zákazu rozšiřování služebností v úpravě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (jde o ochranu třetích osob § 1150 nn.). Vzhledem k tomu, že služebnosti respektive věcná břemena mohla být zřízena podle předchozí právní úpravy, nelze zcela vyloučit nejistotu ohledně míry práv a povinností z nich plynoucích. Jde o to, že § 151n neupravoval právní poměry z věcného břemene shodně s novou právní úpravou. Na základě přechodného ustanovení § 3028 odst. 2 se tak tyto poměry posoudí podle nové právní úpravy, nikoli však již práva z těchto poměrů vzniklá.

8. ZÁNİK SLUŽEBNOSTÍ

Zánik služebnosti znamená zánik věcného práva k věci cizí. Dochází tak k obnovení rozsahu vlastnických oprávnění vlastníka původně služebné věci, přičemž dojde vzhledem k elasticitě vlastnického práva bez dalšího k obnovení tohoto rozsahu na původní – neomezenou úroveň. V případě, že by služebnost sloužila několika oprávněným a zaniklo jen oprávnění tohoto, dojde k rozšíření vlastnických oprávnění o rozsah, ve kterém zaniklo oprávnění osoby ze služebnosti doposud oprávněné. Vzhledem k tomu, že služebnosti jsou věcná práva, která mohou, ale nutně nemusí zatěžovat věc zapsanou do veřejného seznamu, bude na této skutečnosti záviset okamžik jejich skutečného zániku. U věcí zapisovaných do veřejného seznamu k zániku dojde až výmazem služebnosti z tohoto seznamu. Naopak u věcí, které nejsou předmětem evidence ve veřejném seznamu služebnost zanikne *a contrario* k § 1262 odst. 2 účinností smlouvy, jež obsahem směřuje k zániku služebnosti.

Občanský zákoník staví v úpravě zániku služebnosti na první místo trvalou změnu služebné věci, pro kterou již tato věc nemůže sloužit svému účelu. Mohlo by se jednat

např. o vyschnutí pramene nebo studny. Jistě bude ale do této kategorie zániku spadat též zánik služebné věci. Tato druhá popisovaná možnost nebude myslitelná *strictu sensu* u pozemku, vzhledem k superfiální zásadě však může dojít k zániku takové jeho součásti, že služebnost je nerealizovatelná.

Trvalou změnou je potřeba i pro příště rozumět změny právní povahy.⁵⁸

Tradičním důvodem zániku služebností je též hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby (§ 1299). „*Hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, spočívá nejen v objektivních okolnostech, ale i v osobních poměrech účastníků a za určitých okolností může vzniknout i změnou chování účastníků.*“⁵⁹ Zde se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu. I v budoucnu zřejmě nebude záležet na tom, zda změnou poměrů vznikl hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného zaviněním některého z účastníků tohoto vztahu (R 27/1978).⁶⁰ V tomto ohledu dochází při čistě gramatickém a izolovaném výkladu nové právní úpravy § 1299 odst. 2 ke změně oproti předchozí úpravě a judikatuře.^{61,62} Propříště by se tak omezení nebo zrušení služebnosti nemohla domáhat osoba ze služebnosti oprávněná (arg. § 1299 odst. 2). To by mohlo být tíživé např. v situaci zřízení služebnosti bytu za úplatu, kdy dojde k následné změně poměrů na straně oprávněného a tento by potom neměl mít možnost přivodit zánik služebnosti pro následný hrubý nepoměr. Služebnost pak zaniká konstitutivním rozhodnutím soudu. I tato právní skutečnost však musí být následně zapsána do veřejného seznamu, pokud se jedná o věc tam evidovanou.

Na celou problematiku je ale možné pohlédnout i jinak, nežli čistě gramatickou a komparativní metodou ve vztahu k předchozí úpravě a neomezovat právo služebnost omezit, nebo zrušit jen na vlastníka služebné věci. Občanský zákoník zvolil systematicky a koncepčně jiné cesty k dosažení shodného výsledku. Východiskem pro řešení situace předvídané v § 1299 odst. 2 je § 11 a § 1765 (Oddíl 5 Účinky smlouvy, Změna okolností). Hypotézou § 1765 je změna okolností natolik podstatná, že změna založí v právech a povinnostech zvláště hrubý nepoměr, a to znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění.

⁵⁸ Věcné břemeno zaniká, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání jiné nemovitosti v případě, že jeho výkon je nadále pro trvalé změny (faktické nebo právní) nemožný. Je-li však výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni nadále sice neúčelný, ale možný, případně došlo-li k jiné změně poměrů, která má za následek hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud na návrh za náhradu nadále existující věcné břemeno zrušit nebo omezit. (NS 22 Cdo 346/2006).

⁵⁹ SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*, s. 54.

⁶⁰ Ibidem, s. 55.

⁶¹ Věcné břemeno nemůže zaniknout na základě jednostranného vzdání se práva ze strany oprávněného (§ 151p odst. 4 obč. zák., § 574 obč. zák.). Vzniklo-li věcné břemeno za úplatu a oprávněný jej již nehodlá užívat, může mít zájem na jeho zrušení za přiměřenou náhradu. S tím povinný nemusí souhlasit. Pak ovšem nelze oprávněnému upřít možnost žádat o jeho zrušení za přiměřenou náhradu, přičemž otázka, zda oprávněnému bude přiznána náhrada, a konkrétní výše přiměřené náhrady je již otázkou dalšího řízení. Navíc oprávněný by v případě nesouhlasu osoby povinné z věcného břemene musel nést např. nezbytné náklady spojené se zachováním domu (bytu), náklady nutné na opravy atp. Zánikem věcného břemene získává povinný majetkový prospěch, který je v některých případech potřeba vypořádat. Proto je třeba právo žádat soud o takové zrušení za náhradu přiznat i oprávněnému z věcného břemene. (NS 22 Cdo 3619/2008, Rc 108/09).

⁶² Srov. SPÁČIL, J. Může podat žalobu na zrušení věcného břemene i subjekt práva odpovídajícího věcnému břemeni? *Soudní rozhledy*. 2009, č. 3.

Hypotéza v zásadě odpovídá východiskům komutativní spravedlnosti. Zákon v § 1765 hovoří o právu druhé strany domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, pokud druhá strana prokáže, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo že se stala dotčené straně známou až po uzavření smlouvy. Dispozice hovoří o možnosti domáhat se obnovení jednání o smlouvě při splnění uvedených podmínek. Uplatnění tohoto práva však neopravňuje dotčenou stranu, aby odložila plnění. Právo k obnovení jednání dotčené straně nevznikne, převzala-li na sebe nebezpečí změny okolností. S tím do značné míry co do účelu koresponduje znění § 1299 odst. 2. Zde se však hovoří o trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr. Jednání směřující ke spravedlivějšímu uspořádání bude za splnění podmínek § 1765 vynutitelné. Čistě gramatický a izolovaný výklad by snad mohl vést k závěru, že tento postup bude přicházet v úvahu jen u služebností, jejichž právním důvodem vzniku je smlouva. Nicméně znění § 11 obč. zák. poskytuje úpravě obsažené v části čtvrté mnohem univerzálnější dopad (srovnej další odstavec textu). Otevírá se tak otázka, zda pozdější podstatná změna okolností (slovy § 1299 odst. 2 poměrů) bude takto řešitelná i v situacích, kdy služebnost je založena jiným právním titulem jako např. rozhodnutím soudu (§ 1145), pořízením pro případ smrti, či vydržením. Má-li být právní život zákonem spíše podporován, nežli omezován, lze se přiklonit k závěru, že by postup podle § 1765 byl v případě předvídaném v § 1299 odst. 2 možný. Pokud k dohodě nedojde v přiměřené lhůtě, může soud k návrhu kterékoli ze stran rozhodnout, že závazek ze smlouvy změní obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo že jej zruší ke dni a za podmínek určených v rozhodnutí (§ 1766). Soud však při postupu podle § 1765 a § 1766 není návrhem stran vázán. Zrušení právního důvodu služebnosti by v případě služebností k věcem evidovaných ve veřejném seznamu, muselo být dovršeno výmazem této služebnosti z příslušného seznamu.

Vedle popsaného postupu se také otevírá možnost, aby oprávněný žádal soud o zrušení služebnosti podle § 2000 odst. 1 věty druhé. Nabízená řešení ukazují, že změna vyvolaná výslovným omezením aktivní legitimace na vlastníka zatížené věci (§ 1299 odst. 2) není až tak zásadní, povede jen k postupu podle jiných pravidel, ovšem s podobným nebo stejným výsledkem.⁶³

Dalšími důvody zániku služebnosti jsou obecně důvody, které jsou způsobilé přivodit zánik závazku (§ 1300). Podle § 11 platí, že obecná ustanovení o vzniku, změně a zániku práv povinností ze závazků v části čtvrté tohoto zákona se použijí přiměřeně i na vznik, změnu a zánik jiných soukromých práv a povinností. Přece však se jeví jako vhodné doplnit k obecnému ustanovení ještě některá ustanovení zvláštní. Obecný způsob zániku závazku je upraven v § 1908 nn. V obecné části úpravy závazků je upraven též zánik splnutím v § 1993 odst. 1.⁶⁴ K tomu dochází tehdy, nestanoví-li zákon jinak. Ustanovení § 1301 sice výslovně hovoří o pozemkových služebnostech, a tak lze dovodit, že zákon jinak nestanoví, a tudíž že dojde k zániku osobní služebnosti splnutím.⁶⁵ Toto ustanovení nabízí i jistou výkladovou konotaci s § 3060. Tedy zda služebnost může být tím

⁶³ SPÁČIL, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, s. 503.

⁶⁴ LASÁK, J. – HRABÁNEK, D. Komentář k § 1265. In: J. Spáčil a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1041.

⁶⁵ Ibidem, s. 1041.

věcným právem, které svoji povahou vylučuje právní splnutí pozemku a stavby téhož vlastníka. Pokud je odpověď na danou otázku záporná, nastoupí dopad superficiální zásady a stavba po právní stránce zanikne – stane se součástí pozemku.

Podle § 1301 spojením vlastnictví panujících a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká. Jedná se o logické doplnění vyjádření vlastnickovy služebnosti v § 1257, i když z čistě gramatického hlediska je zachování služebnosti v tomto ustanovení pojato ve větší šíři, neboť hovoří o splnutí vlastníka panujících a služebné věci. Účel konkrétní úpravy je v jistém směru shodný s vlastnickovou služebností, s tím, že časová souslednost dějů je opačná. Zákon počítá s přetrvávajícím zatížením služebné věci i po splnutí vlastnických subjektů v jednu osobu.

Také právní úprava občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (ve znění zákona č. 509/1991 Sb.) argumentovala mnohdy § 584 (úpravou konfuze v závazkových vztazích). Praxe ale byla mnohdy naprosto odlišná. Jako dostatečně demonstrující příklad by mohla posloužit situace sousedství dvou nemovitostí – pozemků. Z nich jeden byl panujícím a bylo k němu zřízeno právo brát vodu ze sousedovy studně. Toto právo bylo zapsáno v katastru nemovitostí. Po čase došlo z nějakého důvodu ke splnutí vlastníka panujícího a služebného pozemku, takže by se měla uplatit zásada *neminem re sua servit*⁶⁶ (nikomu neslouží věc vlastní). To byla sice vzhledem k tehdejší občanskoprávní úpravě pravda, ale otázkou bylo, zda a jak se takový stav projevil v zápisech v katastru nemovitostí. Ten z moci úřední nepřihlédl k této situaci a věcné břemeno nevymazal. Musela by totiž vzejít iniciativa ze strany vlastníka, který by doložil skutečnost splnutí. Věcné břemeno by se pak vymazalo záznamem ve smyslu § 7 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. To ale nebylo mnohdy učiněno ze spekulativních důvodů v očekávání prodeje zatížené nemovitosti. Stržená cena by byla jistě nižší, ovšem v obci bez vodovodu by takový postup byl řešením problému se zdrojem vody do budoucna. Aktuálním dopadem tohoto příkladu je to, že při spojení vlastnictví panujících a služebné věci v jedné osobě podle § 1301 služebnost nezaniká. Nicméně je možné, aby vlastník věcí evidovaných ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) podal návrh na výmaz služebnosti z veřejného seznamu. Potom sice služebnost podle obč. zák. nezanikne z důvodů tam předvídaných, nýbrž zanikne z vůle vlastníka na základě zápisu ve veřejném seznamu. V případě splnutí vlastnictví u věcí neevidovaných by zřejmě k takovému výsledku vedlo též prohlášení vlastníka.

V rámci soudního řízení nelze shodně s judikaturou vyloučit ani zánik služebnosti soudním smírem. Služebnost může zaniknout také v rámci výkonu rozhodnutí podle § 336a o. s. ř. Dále může nepochybně zaniknout uplynutím doby, na kterou byla zřízena.

Poměrně častým bude též zánik služebnosti rozhodnutím správního orgánu na základě konkrétní veřejnoprávní normy. Potřebné je zmínit zánik v insolvenčním řízení (§ 248 odst. 3 ins. z.).⁶⁷ Tyto způsoby však nejsou však předmětem bližšího zkoumání v této stati.

Závěrem lze pro úplnost dodat, že služebnosti mohou také zanikat na základě splnění rozvazovací podmínky, vykoupením u vykupitelných služebností, neposkytnutím potřebné jistoty u osobních služebností, ale též promlčením (§ 631 nn.).

⁶⁶ Paul. D. 8, 26, 2.

⁶⁷ Blíže KABELKOVÁ, E. Komentář k § 1299. In: *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 269.

ZÁVĚR

V přecházejících řádcích byly rozebrány pouze některé dílčí aspekty služebností v nové právní úpravě. Při jejich rozboru byla věnována pozornost též některým souvislostem s římským právem, respektive jeho zásadami, a to zejména proto, že římské právo dalo tomuto institutu pevný a stále použitelný základ. Přesto, že služebnosti jsou velmi starým právním institutem a mnohé z nich alespoň z hlediska četnosti jsou na ústupu, nelze dovozovat, že by docházelo k oslabení tohoto institutu jako celku. Jejich praktický význam totiž bude existovat i nadále. Legislativní změny se v budoucnu zřejmě budou ubírat směrem zavádění nových „sofistikovanějších služebností“.

JUDr. et MUDr. Alexandr Thöndel, Ph.D.

Právnická fakulta Univerzity Karlovy v Praze

Alexandr Thöndel

The Servitudes: Selected Aspects of Ancient Legal Institute

Abstract: *The paper discusses selected aspects of institute of servitudes. The aim of this work is of course not to present a full and exhaustive explanation of the issue. The content is structured into eight chapters. The first chapter deals with the Roman law, highlights the still valid principles of Roman law, and generally highlights the fundamental basics of the institute. Following is a brief outline of the development of the law of servitudes (easements) in our region from ABGB, through to the Civil Code of 1950 and to the validity of Act No. 89/2012 Coll. The third chapter focuses on the concept of servitudes in the Civil Code. The following chapter deals with the subject of servitudes. The fifth chapter discusses the change of the ownership of servitudes. Further the text of the paper focuses on the division of servitudes, and discusses the legal relations arising therefrom. The last chapter is devoted to their demise. Of course, it was not possible to describe all the changes and impacts that new Civil Code brings and so this paper focused only on some aspects. This is especially the broad concept of “objects” and the new conceptual approach to servitudes. Questions of legal continuity in the legal conditions of servitude have not been omitted. This paper does not focus on the positivist conclusions only, but is make use of a comparison with Roman law and ABGB. While it may seem that servitude is a retreating institute, is not so completely. The truth is that, hand in hand with the development of society, servitudes disappear and will probably not have another meaning. However new servitudes emerge, the need arises with the development of civilization. It is thus possible to conclude that the importance of servitudes in the course of legal history is constant, and that the need for adequate legislative provision governing them is without a doubt.*

Key words: *servitude, the legal character of servitudes, the division of servitudes, the legal relationships of servitudes, the termination of servitudes*