

Mgr. Dominika Kovaříková, advokátka

ČAK: 12414, IČ: 73950211

kancelář: Olomouc, Horní náměstí 365/7

tel.: 603 279 603

e-mail: kovarikova@akkovarikova.cz

datová schránka: sv8g6u8

č.ú. 2400036044/2010

UŽÍVÁNÍ CIZÍ VĚCI ZA ÚČELEM OCHRANY PŘÍRODY DLE NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

právní analýza se zaměřením na

Služebnosti a reálná břemena

Zadavatel: Český svaz ochránců přírody

Zpracovatel: AK Mgr. Dominiky Kovaříkové, advokátky
se sídlem Horní náměstí 365/7, Olomouc
Mgr. Jana Součková

květen – říjen 2015



www.fondnno.cz a www.eeagrants.cz

Podpořeno grantem z Islandu, Lichtenštejnska a Norska v rámci EHP fondů.

Úvod

Tato právní analýza si klade za cíl prozkoumat nové možnosti, které Českému svazu ochránců přírody přináší zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“ nebo „NOZ“) v oblasti hlavního předmětu jeho zájmu, tj. při ochraně přírody. Klíčové jsou pro Český svaz ochránců přírody (ČSOP) zejména smluvní vztahy k nemovitostem.

Do účinnosti nového občanského zákoníku využíval ČSOP a jeho organizační složky – tzv. pozemkové spolky – tradiční právní nástroje typu nájemní a výpůjční smlouvy, smlouvy o spolupráci, dohody o užívání cizí věci či smlouvy o zřízení věcného břemene.

Nový občanský zákoník však s účinností od 1. 1. 2014 řadu věcí změnil, některé právní instituty upravil (nájem, výpůjčka), některé zcela nově zřídil (správa cizího majetku), některé „oprášil“ a legislativně je zakotvil pro jejich použití v současnosti (pacht, služebnosti).

Jak vyplývá z názvu této studie, následující text je zaměřen na zákonem č. 89/2012 Sb. nově definovaná věcná břemena (tzv. služebnosti a reálná břemena), aby se ověřila možnost použití těchto právních nástrojů pro každodenní činnost pozemkových spolků v rámci ochrany přírodních a jiných hodnot.

Zajímá nás nejen teoretické hledisko (tedy pravidla nastavená zákonodárcem pro jím předvídané situace), ale i praktický rozměr, totiž jak dané instituty aplikovat v reálném životě právě s ohledem na specifickou činnost pozemkových spolků.

Nový občanský zákoník vyvolává řadu otázek, na něž nedává přesné odpovědi, judikatura teprve vzniká a výkladová pravidla se postupně zpřesňují a stabilizují. Zkušenosti získané z praktického použití nového občanského zákoníku spolu s během času ukážou, co z nově pojaté právní úpravy soukromého práva přetrvává a co dozná větších či menších změn.

I. SLUŽEBNOSTI A REÁLNÁ BŘEMENA

1. Vývoj právní úpravy věcných břemen

Věcná břemena a z nich konkrétně služebnosti mají dlouhou historii. Služebnosti byly významnou částí římského práva a z římskoprávní tradice vyšla i právní úprava obsažená ve Všeobecném zákoníku občanském, který platil pro české země od r. 1811 do 1. 1. 1951. Tento tzv. obecný zákoník občanský byl nejdéle platnou právní úpravou na českém území a posloužil jako inspirační zdroj tvůrcům nového občanského zákoníku (a to nejen z hlediska terminologie).

Služebnosti byly společně s vlastnictvím, držbou a zástavním právem zařazeny mezi tzv. věcná práva, na rozdíl do vlastnictví a držby však byly považovány za věcná práva k věci cizí. Tou mohla být věc movitá i nemovitá a služebnost se chápala jako určité užívací věcné právo: služebnost představovala povinnost zatěžující tzv. služebnou věc (obvykle pozemek) ve prospěch jiné tzv. panující věci (zpravidla také pozemku) nebo ve prospěch osoby oprávněné ze služebnosti. Z této definice vychází základní dělení služebností, totiž dělení na služebnosti pozemkové a služebnosti osobní. Pozemkové služebnosti se dále dělily na polní a domovní a obecný zákoník občanský obsahoval podrobný výčet jednotlivých pozemkových služebností obou typů.

Podstatou služebnosti bylo to, že vlastník služebného pozemku, který byl omezován služebností, byl povinen něco trpět nebo něčeho se zdržet. Jednalo se tedy o povinnost k nekonání, opomenutí určité činnosti nebo snášení určitých činností. Naproti tomu základem reálného břemena byla povinnost k určitému konání, zpravidla pravidelně se opakujícímu „dávání“ určitého majetkového či naturálního prospěchu. Jediným reálným břemenem upraveným v obecném zákoníku občanském byly stále roční důchody, které mohly být podle své povahy převáděny na právní nástupce, a výslovně bylo stanoveno, že se v tomto případě nejedná o osobní služebnost. Obecný zákoník občanský se tak stal „*první důkladnou kodifikací rozlišující reálná břemena a služebnosti na území České republiky*“.¹

Obecný zákoník občanský byl s účinností od 1. 1. 1951 nahrazen zákonem č. 141/1950 Sb., tzv. středním občanským zákoníkem, který částečně převzal i výše uvedenou úpravu služebností a reálných břemen. Nově však (údajně kvůli zbytečnému formalismu) nahradil oba výrazy společným termínem věcná břemena. Věcné břemeno pak střední občanský zákoník vymezil jako omezení vlastníka věci ve prospěch někoho jiného tak, že je tento vlastník povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco činit. Jednotlivé typy věcných břemen však kodex blíže neupravoval.

Zůstalo zachováno rozlišení věcných břemen podle toho, zda bylo věcné břemeno spojeno s vlastnictvím určité nemovitosti nebo zda šlo o věcné břemeno zřízené ve prospěch určité osoby. Jako osobní věcná břemena uváděl střední občanský zákoník právo požívání, právo užívání k osobní potřebě, právo užívání bytu a výměnek.

¹ Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář. Praha: C. H. Beck, 2012. s. XII

Dalším kodexem, který upravoval, resp. spíše neupravoval problematiku věcných břemen, byl s účinností od 1. 4. 1964 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Ten považoval věcná břemena za přežitek minulosti a proto se jejich úpravou kvůli „nepatrnému významu“ nezabýval. Řešil pouze zánik věcných břemen, jejich odlišení od závazkověprávních vztahů a dále stanovil, že nově může vzniknout věcné břemeno pouze ze zákona. Samozřejmě zůstávala v platnosti věcná břemena vzniklá do doby účinnosti tohoto občanského zákoníku a běžný život společnosti ukázal, že jde o institut životaschopný, potřebný a že je nutné nastavit alespoň základní pravidla upravující soukromoprávní režim věcných břemen.

Proto došlo s účinností od 1. 4. 1983 k novelizaci občanského zákoníku provedené zákonem č. 131/1982 Sb. a do textu zákona se dostala alespoň stručná úprava věcných břemen. Podle ní věcná břemena omezovala vlastníka nemovitosti a toho, komu náleželo právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného, a to v tom smyslu, že tyto subjekty jsou povinny něco trpět, něco konat nebo něčeho se zdržet. Objektem věcných břemen mohla být jen nemovitost (pozemek nebo stavba). Věcné břemeno mohl zřídit nejen vlastník nemovitosti, ale s jeho souhlasem i osobní uživatel pozemku.²

Do demokratických poměrů byl institut věcných břemen převeden novelizací občanského zákoníku s účinností od 1. 1. 1992. Ustanovení § 151n až 151p občanského zákoníku vymezila věcná břemena opět jako omezení vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcnému břemeni byla spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patřila určité osobě. Věci zatíženou věcným břemenem mohla být jen věc nemovitá.

Občanský zákoník stanovil způsoby zřízení věcných břemen (smlouvou, na základě závěti, schválenou dohodou dědiců, vydržením, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona), podíl smluvních stran na nákladech na zachování a opravy věci zatížené věcným břemenem a také způsoby zániku nebo zrušení věcného břemene (smrtí nebo zánikem oprávněné osoby, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona, trvalou změnou či zánikem věci zatížené věcným břemenem). Věcné břemeno mohlo samozřejmě zaniknout na základě dohody účastníků, i když smlouvu jako důvod zániku věcného břemene občanský zákoník výslovně neuvádí.

Konkrétní právní úprava jednotlivých typů věcných břemen v občanském zákoníku zcela chyběla. Výjimkou byla zmínka o věcném břemeni přístupu vlastníka stavby ke stavbě přes přilehlý pozemek, jinak ale byla ponechána zákonná úprava spíše v obecné rovině, která v zásadě nevyklučovala vznik jakéhokoliv věcného břemene, které naplnilo charakteristické znaky požadované ustanovením § 151n odst. 1.

Takto široce pojatá úprava byla v praxi často používána, věcná břemena byla zřizována v souladu s hospodářskými či jinými potřebami oprávněných. Nejčastěji šlo o věcné břemeno cesty (průchodu, průjezdu), věcné břemeno užívání bytu nebo domu (běžně v rovině doživotního užívání), věcné břemeno čerpání vody nebo věcné břemeno stavby na cizím pozemku. Nevýhodou nekonkrétní právní úpravy však v praxi často byla nevhodná či neurčitá smluvní formulace obsahu a rozsahu věcného břemene, která narážela na faktickou neochotu katastrálních úřadů zapsat složitější nebo méně obvyklé věcné břemeno do katastru nemovitostí.

² Kabelková, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář. Praha: C. H. Beck, 2012. s. XIII

Zcela mimo občanskoprávní úpravu věcných břemen vždy existovala určitá skupina omezení vlastnického práva, která byla obsažena v mnoha předpisech z oblasti státní správy. Jednalo se o omezení vlastnického práva veřejnoprávního typu a významným rysem zde byl veřejný zájem na existenci nějakého obecně prospěšného zařízení. Tato omezení začala být postupným vývojem také nazývána věcnými břemeny.³

Jak uvádí JUDr. Eva Kabelková ve svém komentáři: „*Ohledně těchto věcných břemen nepanovala jednota názorů na to, zda se jedná o typická a jen veřejnoprávní omezení, která jsou pouze formálně nazývána věcnými břemeny, nebo zda mají charakter také soukromoprávní, zda a do jaké míry jsou na ně použitelná ustanovení soukromého práva. Nová právní úprava (pozn.: zákon č. 89/2012 Sb., tzv. nový občanský zákoník) přináší do kodexu i zakotvení těchto typů služebností jako služebností občanského práva, nikoliv veřejnoprávních institutů.*“⁴

Nový občanský zákoník přebírá poměrně velkou část z právní úpravy služebností tak, jak byla zakotvena v obecném zákoníku občanském, proto se budeme v další kapitole věnovat i této historické úpravě a jejímu vlivu na náš moderní soukromoprávní kodex. NOZ převzal hlavně jednotlivé typy služebností, konkrétně pozemkových i osobních služebností, a také některé zásady týkající se obsahu a rozsahu služebností. Nově upravuje i pozemkové služebnosti, které dosud nikdy nebyly předmětem soukromoprávní úpravy – služebnost inženýrské sítě a služebnost rozlivu. Vrací se též skutečnost, že služebností může být zatížena nejen věc nemovitá, ale i věc movitá, dokonce nehmotná.

Došlo také k opětovnému rozlišení služebností a reálných břemen – právní úprava reálných břemen je v novém občanském zákoníku mnohem podrobnější než kdykoliv v minulosti. Ustanovení NOZ o reálných břemenech postihují nejen jejich základní charakteristiku, ale i jejich druhy, způsob výkonu a další specifika. Reálná břemena zakotvují povinnost zatíženého subjektu oprávněné osobě něco dát, což je novum oproti úpravě věcných břemen v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. a ve středním občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. – v těchto kodexech se vždy jednalo pouze o povinnost k nekonání, strpění, případně povinnost něco konat, ale ne ve smyslu dávat.

Nová právní úprava služebností slibuje lepší a častější využití služebností a reálných břemen (spojeno pod obecnější termín věcná břemena) než tomu bylo s úpravou věcných břemen podle starého občanského zákoníku. Na tomto místě je třeba upozornit, že i když NOZ podrobně vymezuje některé druhy služebností, jejich výčet je pouze demonstrativní, příkladný, neúplný, neuzavřený... Nic nebrání tomu, zřídit služebnost v novém občanském zákoníku výslovně neupravenou, pokud budou naplněny podstatné znaky služebnosti a dodržena obecná pravidla týkající se služebností.

2. Služebnosti podle obecného zákoníku občanského

Jak již bylo řečeno, stala se právní úprava služebností v tzv. obecném zákoníku občanském výchozím bodem pro úvahy, jak uchopit kodifikaci této

³ Kabelková, E., cit. dílo, s. XIV

⁴ Kabelková, E., cit. dílo, s. XIV

materie v NOZ. „Služebnost jest právo věcné na cizí věci, dle kterého někdo jest oprávněn užívatí této věci v určitém rozsahu.“⁵ Z této definice služebnosti vyvodila právní nauka následující pojmové znaky služebnosti:

1) služebnost je právo věcné; z toho vyplývá, že je jednak rázu absolutního a jednak rázu negativního. Absolutnost služebnosti spočívá v tom, že „každý právní subjekt, který se jakýmkoliv způsobem v právním nebo faktickém poměru k věci sloužící nalézá, tedy vlastník, držitel, zástavní věřitel, detentor věci, ať jest obligačně oprávněn, jako: nájemce, pachtýř, atd. jí (pozn.: služebnost) má respektovat a zachovat se dle ní.“⁶

Negativní rozměr služebnosti je pak spatřován ve skutečnosti, že zavázaný ze služebnosti není povinen k žádnému pozitivnímu konání, nýbrž jen k chování negativnímu. Tento rys nabývá na významu, chceme-li odlišit služebnost od reálného břemene. „Reálná břemena, dle nichž dočasný vlastník nemovitosti jest povinen ku pozitivnímu konání, např. ku placení renty peněžní nebo k naturálním dávkám, nejsou služebnosti.“⁷ Předmětem reálného břemene bylo tedy plnění, které spočívalo v určitých opakujících se dávkách, tedy v aktivní činnosti vlastníka zatížené věci.

2) služebnost je právo na věci cizí; cizí věc je ta, jež není ve vlastnictví oprávněného ze služebnosti. I věc ničí, nikomu nepatřící („res nullius“) může být předmětem služebnosti. Klíčovým momentem je u tohoto pojmového znaku služebnosti stará římskoprávní zásada, že nikomu nemůže sloužit jeho vlastní věc („Nemini res sua servit.“)! Podle obecného zákoníku občanského nemohl vlastník zřídít na své věci služebnost pro sebe nebo pro pozemek, jehož byl sám též vlastníkem. Zákon také výslovně stanovil, že: „Sejde-li se vlastnictví věci s oprávněním ze služebnosti v jedné osobě, zaniká služebnost.“⁸

Výše uvedené ustanovení platilo bezvýjimečně u služebností osobních. Osobní služebnosti zanikaly s konečnou platností, nabyli-li oprávněný ze služebnosti vlastnictví služebné věci. Jiný režim platil u služebností pozemkových, kde zákon umožňoval určitou výjimku: sice platilo, že spojí-li se vlastnictví služebného a panujícího pozemku v jedné osobě, služebnost zaniká, ale zcizí-li se později jeden z těchto spojených pozemků, aniž mezitím došlo k výmazu služebnosti ve veřejných knihách, je nový držitel panujícího pozemku oprávněn služebnost vykonávat.

Pokud tedy nastal stav, kdy se sjednotilo vlastnictví služebného a panujícího pozemku v osobě jednoho vlastníka, služebnost sice zanikla, nicméně pokud v době, kdy jediný subjekt byl zároveň vlastníkem obou pozemků, nedošlo k výmazu z veřejných knih, služebnost trvala dál a v případě prodeje jednoho z pozemků znovu tzv. oživala a pokračovala, jako by v mezidobí ke spojení vlastnictví služebného a panujícího pozemku nedošlo.⁹

Zde jen upozornění na odlišný přístup zákonodárce při tvorbě nového občanského zákoníku a na odklon od zásady nemini res sua servit. Ustanovení § 1257 odst. 2 NOZ stanoví, že vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Jedná se o tzv. vlastníkovu služebnost a bude o ní pojednáno dále.

⁵ Tilsch, E. Služebnosti. Praha: Všehrad, 1911. s. 3

⁶ Tilsch, E. Služebnosti. Praha: Všehrad, 1911. s. 4

⁷ Tilsch, E., cit. dílo, s. 4 (s odkazem na § 530 o.z.o.)

⁸ Tilsch, E., cit. dílo, s. 5 (s odkazem na § 526 o.z.o.)

⁹ Kabelková, E., cit. dílo, s. 23

3) služebnost je právo užívat věc v určitém rozsahu; tento pojmový znak odkazuje na obsah a rozsah užívání cizí věci a stal se výchozím bodem pro vytvoření systematického členění služebností.

Dle toho, je-li osoba oprávněného určena vlastnictvím určitého pozemku anebo je-li určena přímo individuálně, rozeznával obecný zákoník občanský služebnosti pozemkové a služebnosti osobní (§ 473 o.z.o.). *„Při služebnostech pozemkových jsou tedy zúčastněny vždy dva pozemky: pozemek panující, totiž ten, s jehož vlastnictvím je spojeno oprávnění ze služebnosti, a pozemek sloužící. Dle jakosti pozemku panujícího rozeznává pak zákon v § 474 služebnosti pozemkové na polní a domovní dle toho totiž, je-li hlavní pozemek věnován zemědělství čili nic.“*¹⁰ Tolik tedy zásadní dělení služebností na služebnosti osobní a služebnosti pozemkové, přičemž služebnosti pozemkové se dále dělí na služebnosti polní a služebnosti domovní.

Další teoretická dělení služebností už byla méně významná, přesto zajímavá. Tak se např. služebnosti dělily:

1) podle obsahu na

a) služebnosti kladné (affirmativní) a služebnosti záporné (negativní) – podle chování oprávněného vzhledem k věci sloužící; *„smí-li oprávněný pozitivně na věc sloužící působit, jest tu služebnost affirmativní, nesmí-li oprávněný pozitivně na věc působiti, nýbrž jen žádati, aby zůstala ve stavu, v jakém jest, jest tu služebnost negativní.“*¹¹

b) služebnosti spočívající v trpění a služebnosti spočívající v nekonání – dělení založené na chování zavázaných.

c) služebnosti, jež jsou právy negujícími a služebnosti, jež jsou právy zapovídacími – dělení dle účinku služebnosti na vlastnictví věci sloužící; affirmativní služebností se neguje právo vlastníka odporovat pozitivnímu zasahování oprávněného a negativní služebností se zapovídá vlastníku s věcí dle libosti nakládat.¹²

2) podle toho, zda se vykonávání služebnosti děje v čase nepřetržitě nebo v časových intervalech, se rozlišovaly služebnosti nepřetržité a služebnosti přetržité; veškeré služebnosti negativní (tj. spočívající v nekonání, zapovídací) jsou služebnosti nepřetržité; služebnosti affirmativní mohou být nepřetržité i přetržité.

3) dále existovalo členění na služebnosti pravé a služebnosti zdánlivé - pravé služebnosti jsou služebnosti s absolutním účinkem (viz pojmové znaky služebnosti), kdežto u zdánlivých chybí prvek absolutnosti a taková služebnost byla zřízena pouze s účinkem obligačním, kdy výhody z ní plynoucí byly založeny pouze na ochotě účastníků a byly odvolatelné.

4) význam mělo i rozdělení na služebnosti pravidelné a služebnosti nepravidelné; pravidelnými služebnostmi byly veškeré služebnosti pozemkové a ze služebností osobních bylo pravidelnou služebností užívání, požívání a byt. Nepravidelné služebnosti jsou *„služebnosti, jež obsahem svým rovnají se služebnostem pozemkovým, zřízeny však byly pouze ve prospěch určité osoby. Takové služebnosti jsou v pravdě osobními a mají účinek absolutní.“*¹³ Toto dělení nabývalo na významu zejména ve spojení s právní domněnkou, že služebnost je vždy pravidelná a pravá a kdo tvrdí opak, musí to dokázat.

¹⁰ Tilsch, E. Služebnosti. Praha: Všeherd, 1911. s. 6

¹¹ Tilsch, E., cit. dílo, s. 7

¹² Tilsch, E., cit. dílo, s. 7

¹³ Tilsch, E., cit. dílo, s. 8-9

Pozemkové i osobní služebnosti mohou mít velice různorodý obsah, proto jejich výpočet v obecném zákoník občanském byl pouze demonstrativní, což převzala i současná právní úprava. Určitě ale platilo, že ne každé užívání pozemku může být obsahem služebnosti, tedy mít věcný účinek. Aby mohlo být užívání pozemku považováno za služebnost v pravém smyslu slova, musely být naplněny tři základní principy:

- služebnost má sloužit k výhodnějšímu nebo pohodlnějšímu užívání panujícího pozemku,
- sloužící pozemek musí být takový, že sám o sobě (nikoliv vzhledem k osobě současného vlastníka) musí být schopen poskytnout panujícímu pozemku výhodu, jež tvoří obsah služebnosti, např. musí být příhodně položen, nemusí však bezprostředně hraničit a
- skutečný výkon služebnosti se má dít se šetrným ohledem na vlastníka pozemku sloužícího a služebnost nemá být výkladem rozšiřována, spíše omezována.

Pokud jde o jednotlivé typy služebností, nabízel obecný zákoník občanský tento demonstrativní výčet služebností (zjednodušený přehled):

I. služebnosti pozemkové

1. služebnosti domovní

- a) služebnosti vztahující se na vzduch, světlo, vyhlídku
- b) služebnosti vztahující se na dešťovou vodu
- c) služebnosti týkající se přesahování stavby do cizího pozemku

2. služebnosti polní

- a) služebnost cesty
 - právo stezky
 - právo průhonu dobytka
 - právo vozové cesty
- b) služebnosti vodní
 - právo čerpat vodu
 - právo napájet dobytek
 - právo vodovodu
- c) služebnosti pastvy
- d) služebnosti na braní požitků (dříví, chrastí, kamene, písku)

II. služebnosti osobní

1. ususfructus čili požívání
2. usus čili užívání
3. služebnost bytu

Obecný zákoník občanský vycházel z toho, že ke vzniku služebnosti je zapotřebí jednak titul, jednak způsob nabytí. Titulem se rozuměla např. smlouva nebo projev poslední vůle, rozhodnutí soudu, apod. Způsoby nabytí pak byly stanoveny podle toho, zda věci byly zapsány ve veřejných knihách. V případě, že se jednalo o věci zapsané v pozemkové knize, došlo k nabytí služebnosti zápisem do těchto knih. V případě věcí nezapsaných ve veřejných knihách se nabývalo práva vyplývajícího ze služebnosti soudním uložením listiny nebo faktickým odevzdáním věci.¹⁴

Služebnosti mohly zaniknout různě, např. promlčením nebo jednostranným právním úkonem typu zřeknutí se služebnosti či nevykonávání služebnosti. Služebnost zanikala zánikem služebného nebo panujícího pozemku nebo splynutím vlastnictví služebného a panujícího pozemku (a výmazem služebnosti z veřejných knih – o problematice oživení služebnosti viz výše). Pokud bylo trvání služebnosti omezeno na určitou dobu, zanikala služebnost také uplynutím této doby. Osobní služebnosti zanikaly smrtí osoby oprávněné.

3. Služebnosti a reálná břemena v novém občanském zákoníku

Služebnosti a reálná břemena jsou v novém občanském zákoníku systematicky zařazeny v části třetí (Absolutní majetková práva), hlavě II. (Věcná práva), dílu 5. (Věcná práva k cizím věcem), oddílu 2. (Věcná břemena). Služebnosti upravují pododdíly 1 – 6 v ustanoveních §§ 1257 – 1302 NOZ, reálným břemenům je pak věnován pododdíl 7. (§§ 1303 – 1308 NOZ).

Služebnosti i reálná břemena tedy řadíme k absolutním majetkovým právům, a to k právům k věci cizí. Jejich podstatou je, že omezují vlastníka nějaké věci ve prospěch jiné osoby. Věcná břemena jako druh věcných práv dokonce zákon považuje za věci, konkrétně za věci nemovité.¹⁵

Služebnosti a reálná břemena nazýváme souhrnně věcná břemena. Služebnost spočívá v tom, že zavazuje vlastníka věci něco trpět nebo se něčeho zdržet ve prospěch jiné osoby.¹⁶ V případě reálných břemen je naopak dočasný vlastník věci jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.¹⁷

Zákon rozlišuje dva typy služebnosti, a to služebnosti pozemkové a služebnosti osobní.

Pozemkovou služebnost může zřídit vlastník jednoho pozemku ve prospěch jiného pozemku. Obsahem pozemkové služebnosti je závazek vlastníka povinného pozemku ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet. Oprávnění z pozemkové služebnosti nelze převést jinak než současně s pozemkem, protože osobou z ní oprávněnou je vždy vlastník pozemku.¹⁸

Osobní služebnost je naopak vázána na určitou konkrétní osobu, která jako jediná má právo služebnost využívat a nemůže toto oprávnění převést na nikoho jiného.¹⁹

Služebnosti není tedy možné libovolně převádět na jinou osobu buď vůbec (osobní služebnosti) nebo bez současného převodu příslušného pozemku (pozemkové služebnosti). Výjimku z tohoto pravidla stanoví zákon pro služebnosti, které se týkají prostorů pod povrchem. „K prostoru pod povrchem lze zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná.“ (§ 1265 odst. 3 NOZ) Tato práva lze tedy

¹⁵ § 498 odst. 1 NOZ: „Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“

¹⁶ § 1257 odst. 1 NOZ: „Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.“

¹⁷ § 1303 odst. 1 NOZ: „Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.“

¹⁸ Novotný, P. a kol. Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva. Praha: Grada, 2014. s. 111

¹⁹ § 1265 odst. 2 NOZ: „Osobní služebnost nelze převést na jinou osobu.“

převést na jiného bez současného převodu věci a zároveň jsou tato práva i dědičná.²⁰

K jedné věci je možné zřídit i několik služebností, pokud práva z pozdější služebnosti nejsou na újmu už existujícím právům starším. (§ 1266 NOZ)

Rozsah práv a povinností ze služebnosti se odvíjí zpravidla od právní skutečnosti, již je služebnost založena, tj. např. smlouvou, pořízením pro případ smrti, soudním rozhodnutím, apod. § 1258 odst. 1 NOZ stanoví, že služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.

Rozsah služebnosti bude však fakticky širší než jen právo něco trpět nebo něčeho se zdržet, protože bude zahrnovat i práva a povinnosti související s výkonem služebnosti, např. povinnost přispívat na údržbu zatížené věci.²¹ Tuto povinnost konkretizuje § 1263 NOZ: „Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.“

Vždy se jedná o náklady na udržení dané věci, nikoliv na její vylepšení či zvýšení kvality. Zákon vychází z principu, že tyto náklady má v plné výši nést osoba, pro kterou je služebnost určena (tedy u osobní služebnosti oprávněný ze služebnosti, u pozemkové služebnosti vlastník panujícího pozemku). Pokud by oprávněný danou věc neudržíval, odpovídá za případnou škodu. Jestliže užívá věc i osoba, která je jinak služebností obtížená, je povinna nést náklady na zachování a opravy věci spolu s oprávněným – poměr se určí podle míry užívání služebnosti s přihlédnutím k tomu, jaký má (spolu)užívání vliv na opotřebení věci.

Míra, v jaké může být využívána služebnost, je tedy většinou určena při jejím zřízení. Pokud ovšem míru využívání služebnosti nelze žádným způsobem určit, stanoví se podle potřeby panujícího pozemku. V této souvislosti je třeba upozornit, že služebnost zůstává neměnná v případě, že se mění rozsah služebné nebo panující věci. Dojde-li např. k rozdělení pozemku, který je zatížen služebností, na více pozemků, zůstane tato služebnost zachována i pro všechny nově vzniklé pozemky.

Rozsah služebnosti se nemění ani při pozdějších změnách na panujícím pozemku, které by znamenaly zvýšení nároků na zatížený pozemek. Např. pokud je zřízen přístup k rodinnému domu jeho vlastníkem a ten by dům přestavěl na penzion, neznamená to, že by se rozsah služebnosti automaticky rozšířil i na právo přístupu pro hosty takového ubytovacího zařízení.²² Rozhodující je totiž potřeba panujícího pozemku v době zřízení služebnosti.

Služebnost může vzniknout různými způsoby.²³ Zákon rozlišuje vznik služebnosti na základě soukromoprávního jednání (smlouva o zřízení služebnosti, závěť, event. dědická smlouva a vydržení) a vznik služebnosti ze zákona (tzv. zákonné služebnosti), popř. úředním rozhodnutím (rozhodnutím soudu nebo správního úřadu).

Služebnost lze v první řadě sjednat smlouvou. Je-li zatíženou věcí nemovitost, musí mít smlouva písemnou formu a musí nutně obsahovat podpisy smluvních stran. Je-li zřizována služebnost k jiné než nemovité věci, písemná forma se

²⁰ Novotný, P. a kol., cit. dílo, s. 112

²¹ Novotný, P. a kol. Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva. Praha: Grada, 2014. s. 112

²² Novotný, P. a kol., cit. dílo, s. 114

²³ § 1260 odst. 1 NOZ

nevyžaduje. Týká-li se smlouvou zřízovaná služebnost věci zapsané do veřejného seznamu (typicky do katastru nemovitostí), služebnost se zapisuje do tohoto seznamu s tím, že bez provedení příslušného zápisu služebnost vůbec nevznikne. Zřizuje-li se služebnost k věci nezapsané ve veřejném seznamu, vzniká účinností smlouvy o jejím zřízení (§ 1262 odst. 2 NOZ).

Pro zápis služebnosti do katastru nemovitostí musí smlouva obsahovat veškeré náležitosti stanovené katastrálními předpisy – zejména je nutné přesně specifikovat zatěžovanou nemovitost, u pozemkových služebností přesně určit nejen povinný pozemek, ale i pozemek, v jehož prospěch je služebnost zřizována.

Smlouvu o zřízení služebnosti lze uzavřít na dobu určitou i neurčitou, trvání služebnosti je možné vázat i na splnění sjednané podmínky. Neobsahuje-li smlouva žádný údaj o tom, zda je služebnost zřizována úplatně nebo bezúplatně, vychází se z toho, že je služebnost bezúplatná.

Dalším způsobem vzniku služebnosti je závět. Tu může pro případ smrti porádit jen fyzická osoba, ze služebnosti oprávněným subjektem však může být jak osoba fyzická tak osoba právnická. Služebnost může být zřízena i dědickou smlouvou uzavřenou mezi zůstavitelem a druhou smluvní stranou ještě za života zůstavitele. V dědickém řízení se také mohou dědici na zřízení služebnosti dohodnout i v rámci dohody dědiců o rozdělení pozůstalosti.

Služebnost lze dále nabýt vydržením, drží-li držitel služebnost v dobré víře po určitou dobu – služebnost k movité věci se vydrží za 3 roky, u služebnosti k nemovité věci musí nepřerušená držba služebnosti trvat alespoň 10 let. Do vydržecí doby se započítává i doba řádné a poctivé držby vydržitelova předchůdce.

V některých případech vzniká služebnost přímo ze zákona. Podmínky vzniku těchto služebností, práva a povinnosti jejich subjektů a další podmínky jsou zpravidla obsaženy v různých speciálních zákonech, které jsou výrazem veřejnoprávního zásahu do vlastnických poměrů.

Služebnost může být zřízena také na základě rozhodnutí správního orgánu či soudu, pokud to zákon umožňuje.

Občanský zákoník přirozeně upravuje i důvody zániku služebností. Nezanikne-li služebnost na základě dohody stran, což je nejčastější způsob zániku, může zaniknout v důsledku trvalé změny služebné věci, v důsledku hrubého nepoměru mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku či oprávněné osoby, uplynutím sjednané doby nebo v důsledku rozhodnutí orgánu veřejné moci.

Nejschůdnějším způsobem zániku je dohoda stran; po uzavření dohody mohou strany ve vzájemné shodě požádat o provedení výmazu služebnosti z veřejného seznamu, byla-li tam služebnost zapsána.

Trvalou změnou, pro kterou již služebná věc nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě, se rozumí faktická nemožnost vykonávat služebnost (např. výstavba domů na panujícím pozemku služebnosti průhonu nebo odplavení části pozemku).²⁴ Zásadní je, že výkon práva ze služebnosti je nemožný trvale.

Další variantou zániku služebnosti je hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby. V tom případě se může vlastník služebné věci domáhat omezení nebo zrušení služebnosti, když je povinen poskytnout přiměřenou náhradu. Pojem „hrubý nepoměr“ není v občanském zákoníku výslovně definován a jeho výklad tak zůstává ponechán

soudní praxi a konkrétnímu posouzení vzájemných poměrů vlastníka a oprávněného v konkrétních sporech.

Služebnost zaniká v případě uplynutí sjednané doby. Okamžik zániku služebnosti je možné vázat také na moment, kdy určitá osoba dosáhne sjednaného věku. V tom případě nemá na dobu trvání služebnosti vliv ani smrt této osoby, nedohodnou-li se strany jinak.²⁵

Zákon výslovně uvádí, že pokud dojde ke spojení vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě, tj. obě věci se ocitnou ve vlastnictví jednoho vlastníka, nezpůsobí tato skutečnost zánik služebnosti. Konkrétně tak stanoví § 1301 NOZ: „*Spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.*“ Současně však nic nebrání tomu, aby vlastník obou pozemků požádal v takovém případě o výmaz služebnosti z veřejného seznamu. Příslušný úřad tento výmaz provede, neboť je zcela v intencích vlastníkovy práva disponovat se svou věcí. Služebnost tím zanikne.²⁶

V případě osobních služebností dochází k jejich zániku pochopitelně spolu se „zánikem“ oprávněné osoby, tedy smrtí fyzické osoby nebo výmazem z rejstříku právnické osoby. V případě fyzických osob je možné sjednat, že služebnost přechází po smrti oprávněného na dědice. Není-li stanoveno jinak, jedná se o zákonné dědice první třídy (děti a manžela oprávněného).²⁷ Nabyla-li osobní služebnost právnická osoba, trvá služebnost potud, pokud trvá tato osoba, jak uvádí občanský zákoník v ustanovení § 1302 odst. 1.

4. Služebnosti

Tato podkapitola shrnuje jednotlivé typy služebností, nabízí jejich výčet a charakteristiku. Nejprve se zaměří na pozemkové služebnosti, následují služebnosti osobní.

Mezi pozemkové služebnosti řadíme podle nového občanského zákoníku služebnost inženýrské sítě, oporu cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty a právo pastvy. Nutno podotknout, že tento výčet pozemkových služebností není uzavřený; jde o služebnosti, které NOZ jen příkladem vybírá (viz souhrnný název pododdílu 4 – *Některé pozemkové služebnosti*), když zákonodárce při přípravě nového kodexu posoudil jejich význam, praktický dopad či četnost výskytu. V úvahu přichází samozřejmě i další služebnosti, které zákon sice podrobně neupravuje, ale nebrání se jim.

Služebnost inženýrské sítě

Služebnost inženýrské sítě spočívá v právu zřídit nebo vést na cizím pozemku vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení a v právu toto vedení

²⁵ § 1300 odst. 2 NOZ: „*Dobu, na kterou byla někomu zřízena služebnost, lze ujednat i tak, že služebnost zanikne, dosáhne-li nějaká jiná osoba určitého věku. V takovém případě se má za to, že dřívější smrt této osoby nemá na trvání služebnosti vliv.*“

²⁶ Konstrukce § 1301 NOZ odpovídá pojetí vlastnickovy služebnosti dle § 1257 odst. 2 NOZ. Stejně jako může vlastník několika pozemků jeden z nich zatížit ve prospěch druhého svého pozemku, může toto zatížení také zrušit.

²⁷ § 1302 odst. 1 NOZ

provozovat a udržovat. Vlastník zatíženého pozemku je povinen zdržet se všeho, co by mohlo příslušnou inženýrskou sítí na pozemku ohrozit.

Pro účely prohlídky nebo údržby musí být oprávněné osobě ze strany vlastníka pozemku umožněno vstoupit na pozemek; vstup na pozemek je však omezen jen na nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, po předběžné domluvě oprávněného s vlastníkem. Bez této dohody (resp. souhlasu) smí oprávněný na pozemek vstoupit pouze v případě potřeby urgentní opravy poškozené inženýrské sítě (náhlé poškození, nečekaná porucha, havárie, aj.).

Oprava však musí být neprodleně vlastníku či jiným dotčeným osobám oznámena a místo opravy musí být označeno a zabezpečeno. Po skončení prací je nutno služební pozemek uvést do původního stavu a oprávněný ze služebnosti je povinen nahradit škodu, pokud by nějaká byla způsobena provedením takové opravy inženýrské sítě.

Vlastník pozemku má právo požadovat, aby mu oprávněná osoba předložila dokumentaci inženýrské sítě, aby se s ní mohl v potřebném rozsahu seznámit. Rozsah služebnosti inženýrské sítě si mohou strany rozšířit tím, že se služebnost bude vztahovat i na potřebné obslužné zařízení. Služebnost může dále obsahovat i právo k provádění úprav inženýrské sítě za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.²⁸

Opora cizí stavby

Typicky se tato služebnost zřizuje v případě, kdy se budova na panujícím pozemku opírá o nosnou zeď (nebo jiné opěrné zařízení – např. pilíře) umístěnou na sousedním služebném pozemku. Užívá-li opěrnou zeď vlastník panujícího i služebného pozemku, rozdělí mezi sebe poměrně náklady na její údržbu.

Opora cizí stavby se může v praxi dále vyskytnout ve svažitém pozemku, kdy se stavba umístěná v terénu výše na pozemku opírá o stavbu položenou níže. Na tyto případy zákon pamatuje a stanoví, že vlastník služebného pozemku není povinen k podpěře panujícího pozemku (§ 1269 NOZ), tj. není povinen např. chránit panující pozemek před případným sesuvem půdy.

Služebnost okapu

Služebnost okapu dává vlastníku panujícího pozemku právo svádět dešťovou vodu ze střechy své stavby na služební pozemek a vlastník služebného pozemku je povinen toto strpět.

„Kdo má služebnost okapu, má právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitost buď volně, nebo ve žlabu; svou střechu smí zvýšit jen tehdy, neztíží-li tím služebnost.“ (§ 1270 odst. 1 NOZ)

Oprávněný ze služebnosti okapu se musí pravidelně starat o svodní žlab, aby nedocházelo k nadměrnému zatěžování služebného pozemku např. tím, že by na něj byly spolu s dešťovou vodou odváděny i různé nečistoty. Stejnému účelu, tedy vyhnout se nadměrnému zatížení služebného pozemku, slouží i výslovně zákonem upravená povinnost oprávněného ze služebnosti odklidit nadměrné množství sněhu, aby se zabránilo přílišnému přívodu vody na služební pozemek při jeho tání.

Právo na svod dešťové vody

Zatímco u předchozí služebnosti okapu je služební pozemek přívodem vody zatěžován, u služebnosti svodu dešťové vody je naopak v zájmu vlastníka pozemku, aby si vodu na svůj pozemek přivedl. Služebným pozemkem je tedy ten, z něhož je

voda odváděna (na rozdíl od služebnosti okapu, kde je služební pozemek ten, na nějž se voda odvádí), a vlastník panujícího pozemku tak tuto vodu získává pro svou potřebu – např. pro zavlažování.

„Kdo má právo na svod dešťové vody ze sousední střechy na svůj pozemek, hradí sám náklady na zařízení k tomu potřebná.“ (§ 1271 odst. 1 NOZ) Vlastník panujícího pozemku nese rovněž náklady na zřízení a údržbu strouhy nebo podobného zařízení, které je ke svodu vody potřebné.

Právo na vodu

Další typ služebnosti; právo na vodu znamená oprávnění odebírat ze služebného pozemku vodu, a to např. ze studny, potoka nebo jiného vodního zdroje, který se na něm nachází. S ohledem na povahu této služebnosti je jejím nezbytným prvkem rovněž právo přístupu k vodě. (§ 1272 odst. 1 NOZ)

Zákon umožňuje zřídit právo vodovodu, které spočívá v právu odvádět vodu ze svého pozemku na cizí nebo naopak přivádět vodu z cizího pozemku na vlastní. Za tím účelem může oprávněná osoba zřídit a udržovat k tomu potřebná zařízení (např. čerpadlo, žlab). Množství odebírané vody, četnost odběrů a další konkrétní náplň služebnosti bude záviset na potřebě panujícího pozemku, vždy ale s ohledem na to, aby služebnost byla vykonávána pokud možno šetrně.

Služebnost rozlivu

„Služebnost rozlivu zakládá vlastníku vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat na služebném pozemku vodu. Služebnost zahrnuje i právo vlastníka vodního díla mít a udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení, a je-li to výslovně ujednáno, provádět na nich i na vodním díle úpravy za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti.“ (§ 1273 odst. 1 NOZ)

Služebnost rozlivu je nově upraveným typem služebnosti, slouží vlastníku vodního díla a představuje právo zaplavovat v případě povodně služební pozemek. Tím se může zabránit škodám na majetku a na zdraví lidí, které by jinak povodeň způsobila. V rámci této služebnosti je vlastník vodního díla také oprávněn mít a udržovat na služebném pozemku potřebná obslužná zařízení, např. stavidla, čerpadla, apod.

Vlastník pozemku je povinen se zdržet všeho, co vede k ohrožení vodního díla a obslužných zařízení. Je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu. Bez předchozího projednání může oprávněná osoba vstoupit na pozemek jen za účelem provedení nezbytné urgentní opravy, v takovém případě se pak uplatní podobná pravidla jako u služebnosti inženýrské sítě.

Služebnost stezky, průhonu a cesty

Tato služebnost je upravena v §§ 1274 – 1277 NOZ a rozdělena v jednotlivých ustanoveních na služebnost stezky, služebnost průhonu a služebnost cesty (podle povoleného způsobu a rozsahu užívání).

Služebnost stezky zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou (např. jezdit na kole, koloběžce, bruslích) a právo, aby po stezce jiní lidé přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se po stezce lidskou silou dopravovali. Těmito jinými lidmi mohou být rodinní příslušníci, návštěvy, u podnikatelů i jejich zaměstnanci, dodavatelé, zákazníci, apod. Služebnost stezky však neobsahuje právo vjíždět na služební pozemek na zvířatech (natož

s motorovými vozidly) ani vláčet po služebném pozemku břemena, která by mohla pozemek nějak poškodit.²⁹

Služebnost průhonu zakládá právo hnát zvířata přes služební pozemek. Zvířata, na něž dopadá toto ustanovení, se myslí hospodářská zvířata (koně, krávy, kozy, slepice). Výrazem „hnát“ zákon předpokládá, že zvířata jsou pod dozorem. Není možné, aby zvířata přecházela sama, stejně jako není možné pozemku využívat k pastvě (právo pastvy je předmětem jiné služebnosti). Se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit přes pozemek jinými než motorovými vozidly (např. s povozem).

Služebnost průhonu je vyloučena u pozemků plnicích funkcí lesa, aby se předešlo případnému možnému poškození lesa či jeho funkcí. Proto ustanovení § 1275 odst. 2 NOZ výslovně uvádí, že je-li služebným pozemkem pozemek určený k plnění funkcí lesa, zakazuje se zřídit služebnost průhonu dobytka. Rozhodne-li orgán veřejné moci, že je služební pozemek určen k plnění funkcí lesa až po zřízení takové služebnosti, služebnost průhonu zaniká, a to přímo ze zákona a oprávněný za zaniklé služebnosti má právo na náhradu.

Služebnost cesty (oproti průhonu) pak zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoliv vozidly, jak nemotorovými, tak i motorovými. Zákon výslovně v § 1276 odst. 2 NOZ stanoví, že ve služebnosti cesty není obsaženo právo průhonu.

Rozsah oprávnění u služebnosti cesty je určován účelem sjednané služebnosti. Slouží-li např. cesta k dopravě k rodinnému domu, lze očekávat poměrně časté využívání různými lidmi (bydlicí, návštěvy, dopravní obslužnost, apod.). Pokud vede cesta např. k trafostanici, která nepotřebuje pravidelnou údržbu, dá se předpokládat, že využívání cesty bude ojedinělé. Tomu by pak odpovídal i rozsah sjednané služebnosti.³⁰

Na údržbu cesty jsou povinni přispívat všichni, kdo cestu využívají. Vlastník cesty není povinen na údržbu cesty přispívat, jestliže cestu sám neužívá. Náklady se pak dělí podle toho, jakou měrou jednotliví oprávnění cestu využívají.

Na tomto místě stojí za zmínku, že zřízená služebnost nebrání oplocení pozemku nebo jinému způsobu ochrany pozemku v případě, že to neznemožní výkon služebnosti. Postaví-li vlastník pozemku okolo něj plot s bránou, musí oprávněnému průchod bránou umožnit, kdykoliv to bude potřeba – např. dá oprávněnému klíč nebo zajistí její otevření jinak.

Stanou-li se stezka, cesta nebo průhon působením náhody neschůdnými, může se oprávněný ze služebnosti domáhat, aby byla vykázána náhradní plocha, než budou uvedeny v předešlý stav.³¹ Pokud nedojde k dohodě o vyhrazení náhradní plochy, je možné se tohoto práva domáhat soudně; není ale možné začít svévolně využívat jinou část pozemku.

Právo pastvy

Právo pastvy je další služebností, kterou může vlastník pozemku zřídit. Jak uvádí P. Novotný, *„jakkoliv může speciální úprava této služebnosti na první pohled působit nadbytečně, když by se tato situace dala řešit za pomoci věcného práva zemědělského pachtu, zákonodárce od ní očekává, že bude mít význam především pro drobné chovatele a menší farmy. Na rozdíl od zemědělského pachtu totiž nelze právo pastvy vypovědět a mělo by tak být garantem větší stability.“*³²

²⁹ § 1274 NOZ

³⁰ Příklady viz Novotný, P. a kol. Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva. Praha: Grada, 2014. s. 117

³¹ § 1277 NOZ

³² Novotný, P. a kol., cit. dílo, s. 118

Obsahem služebnosti práva pastvy je právo pást zvířata na daném pozemku. Strany si mohou dohodnout druh a počet zvířat a dobu pastvy. Není-li určen druh, počet dobytka nebo rozsah a čas pastvy při zřízení práva pastvy, chrání zákon tzv. pokojnou desetiletou držbu.

Právo pastvy se vztahuje na každý druh hospodářských zvířat, nikoliv však na prasata a drůbež (v případě dohody však lze pást i je). Pozemek je chráněn zákazem pastvy nadměrně znečištěných, nemocných nebo cizích zvířat; taková jsou z pastvy vyloučena.³³ Oprávněný může pást pouze zvířata náležející k jeho hospodářství. Nerozhoduje tedy až tak důsledně, jestli má ke zvířatům fakticky vlastnické právo, jako spíše skutečnost, zda jsou součástí hospodářství oprávněného.

Služebnost pastvy zakazuje zákon zřídit k „pozemku s lesními porosty“ (§ 1279 odst. 2 NOZ). Občanský zákoník sice výslovně neuvádí zákaz zřízení služebnosti pastvy na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, ale s ohledem na uvedenou formulaci „pozemek s lesními porosty“ a s ohledem na současnou veřejnoprávní úpravu v zákoně o lesích, která pastvu dobytka na těchto pozemcích zakazuje, je fakticky nemožné zřídit v těchto případech služebnost pastvy pro rozpor s veřejným pořádkem.

Ve vztahu k počtu pasených zvířat je rozhodující dohoda stran. Pokud není počet zvířat výslovně dohodnut nebo mění-li se počet paseného dobytka v posledních deseti letech, je rozhodný průměr pasených zvířat za první tři roky pastvy. Není-li tento počet zřejmý či zjistitelný, stanoví se podle zásad slušnosti přiměřeně k rozsahu a jakosti pastvy; oprávněná osoba však nemůže na služebném pozemku pást více dobytka, než kolik ho může přezimovat s pící dodanou panujícím pozemkem (tj. pozemkem, kterým disponuje hospodář oprávněný ze služebnosti).³⁴

Doba pastvy (roční období i čas, kdy se mohou zvířata na pozemku pást) se řídí místními zvyklostmi a pastva nesmí omezit nebo ztížit hospodaření na pozemku. Není vyloučeno, aby se kromě zvířat oprávněného na pozemku pásala i zvířata vlastníka pozemku (tzv. právo spolupastvy). Ten je omezen pouze charakterem pozemku, aby svou pastvou nezpůsobil, že by pastvina nestačila pro dobytek oprávněného.

Pododdíl 5. nového občanského zákoníku upravuje služebnosti tzv. uživací, které mají jiný charakter než pozemkové služebnosti dosud přiblížené. Zatímco pozemkové služebnosti vážou na pozemku, služebnosti uživací jsou služebnostmi osobními – vážou se ke konkrétní osobě, která je z nich oprávněná, a nesouvisí tak s vlastnictvím věci.

Osobními služebnostmi jsou uživací právo, poživací právo a služebnost bytu.

Uživací právo

Služebností uživacího práva se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na rozšíření služebnosti.

Uživatelem cizí věci může být jak fyzická osoba, tak osoba právnická. Uživací právo se u fyzických osob vztahuje i na členy domácnosti oprávněného; v případě právnických osob se jedná o potřeby související s předmětem její činnosti.³⁵

Předmětem užívání může být věc nemovitá i věc movitá. Teoreticky jí může být i věc nehmotná (např. ochranná známka). Délka trvání uživacího práva může

³³ § 1279 odst. 1 NOZ

³⁴ § 1280 odst. 1 NOZ

³⁵ Novotný, P. a kol. Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva. Praha: Grada, 2014. s. 119

být stanovena dohodou stran. V případě, že tomu tak není, zaniká služebnost okamžikem smrti nebo zánikem oprávněného. Tímto okamžikem samozřejmě zaniká i služebnost dohodnutá na dobu určitou, pokud dohoda neobsahovala úmluvu o přechodu oprávnění ze služebnosti na dědice.

Vymezení užívání je výrazně širší než u služebností pozemkových. V podstatě může oprávněný věc užívat jakýmkoliv způsobem k uspokojování potřeb svých nebo členů své domácnosti, pokud přitom nenaruší podstatu užívané věci. Dojde-li ke sporu o to, co se rozumí pod pojmem „potřeby oprávněného a členů jeho domácnosti“, je třeba vycházet ze situace v okamžiku uzavření smlouvy.

Uživací právo věci se vztahuje také na její plody a užitky. Pro potřeby své a své rodiny může oprávněný např. sklízet ovoce z užívaného sadu. Plody a užitky, které takto nevyužije pro své soukromé účely, případnou vlastníkově předmětné věci. Je ale nutné podotknout, že vlastníkově věci náleží jen ty užitky, které může brát bez zkrácení práva uživatele.

Vlastník věci je povinen udržovat věc v dobrém stavu a odstraňovat případné závady. Výše nákladů na opravy je však omezena; pokud náklady přesahují užitek, který vlastníkově věci zbývá (s ohledem na předchozí odstavec), nese tyto zvýšené náklady uživatel. Jestliže s tím nesouhlasí, může uživatel od užívání upustit.³⁶

Poživací právo

Občanský zákoník upravuje poživací právo v § 1285 a následujících. *„Služebností poživacího práva se poživateli poskytuje právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užitky; poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci. Při výkonu těchto práv je poživatel povinen šetřit podstatu věci.“*

Poživací právo v sobě zahrnuje právo věc užívat a právo na všechny plody a užitky (s výjimkou práva na skrytou věc nalezenou na pozemku – viz § 1286 NOZ). Vlastník věci tak de facto ztrácí možnost svou věc reálně užívat. Zůstává mu právo věc měnit, zcizit nebo ji zatížit – zatížení však nesmí zasahovat do práva poživatele. Poživatel je povinen udržovat věc ve stavu, v jakém ji převzal, a hradit obvyklé udržovací náklady na věc včetně její obnovy a obvyklého pojištění proti škodám. Okamžikem převzetí věci přejímá poživatel také všechny závady, které na věci vázly v době zřízení poživacího práva. Zejména se za závady považují již existující služebnosti, reálná břemena či zástavní práva.

Právo požívání je možné zřídit téměř k jakékoliv věci; výjimkou jsou věci tzv. zužitelné a nezastupitelné, které se požíváním spotřebují a nelze je nahradit (oprávněný by je tak nemohl vlastníkově vrátit). Právo požívání může být k dané věci zřízeno jen jednomu oprávněnému. Bylo-li by jich více, jejich poživací práva by si navzájem konkurovala a vzájemně se omezovala. Může ovšem dojít ke zřízení poživacího práva ke spoluvlastnickému podílu.

Výrazným rozdílem od institutu užívání je možnost poživatele svým oprávněním disponovat. Poživatel může udělit oprávnění k věci další osobě – může např. věc pronajmout, půjčit nebo udělit právo pachtu, a to i bez souhlasu vlastníka; nesmí však požívanou věc zcizit ani zatížit, tato práva zůstávají pouze vlastníkově věci.

Stejně jako u užívacího práva musí poživatel danou věc udržovat ve stavu, v jakém ji převzal a nesmí změnit její podstatu. Pravidla pro údržbu, hrazení udržovacích nákladů a nákladů na obnovu věci, případně nákladů na opravu věci, otázky pojištění proti škodám a vyrovnání se vlastníka a poživatele v situaci tzv. zlepšení či zhodnocení věci přibližuje občanský zákoník v §§ 1288 – 1293.

Služebnost bytu

Služebnost bytu není fakticky dalším typem služebnosti, v podstatě jde specifickou variantu služebnosti užívání či služebnosti požívání (záleží na dohodě smluvních stran). Zákonodárce ovšem považoval za vhodné upravit ji v textu občanského zákoníku samostatně.

Pokud není stranami sjednáno jinak, použije se na právní vztah služebnosti bytu úprava užívání. To reflektuje § 1297 NOZ: „*Je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání.*“ Oprávněným je konkrétní osoba, která může užívat byt pro potřeby své a potřeby členů své domácnosti. Není vyloučeno, aby oprávněným byla mimo fyzickou osobu také osoba právnická. Právo služebnosti bytu lze zřídit jak k celé bytové jednotce, tak k její části, dokonce je možné zřídit ho i k jednotce, která není určena k bydlení (to ovšem pouze za předpokladu, že se strany navzájem zavážou jako v případě bytového prostoru).

Služebnost bytu je možné zřídit také jako požívání. V tom případě se výrazně liší od služebnosti coby užívání, když hlavním rozdílem je oprávnění poživatele byt dále pronajmout. Poživatel se tak ocitá v postavení pronajímatele, což u uživatele nikdy nemůže nastat – oprávněný ze služebnosti bytu charakteru užívání (tedy v praxi spíše té častější varianty) nemůže své právo převést nebo pronajmout.

Obecně u služebnosti bytu platí, že vlastník bytu má právo na dohled nad realizací služebnosti, samozřejmě po předchozím oznámení o návštěvě daných prostor.

5. Reálná břemena

Jak již bylo dříve uvedeno, reálná břemena jsou závazkem založeným na povinné aktivitě zavázaného, na rozdíl od služebností zavazujících vlastníka nemovitosti k pasivnímu strpění či zdržení se určité činnosti. Podstatou reálných břemen je věcné právo k cizí věci zahrnující povinnost vlastníka k určitému plnění oprávněnému (např. udržovat studnu pro jiného vlastníka, pravidelně dodávat jinému zužitelné věci jako potraviny či otop, apod.). Daná věc přitom figuruje jako zajištění toho, že povinnost vlastníka bude splněna.

Reálné břemeno vázne na věci, proto s jejím přechodem na nového vlastníka přechází na něj i tato forma zatížení. Právo na plnění, které z konkrétního reálného břemene plyne, může být zřízeno buď ve prospěch osoby, nebo ve prospěch věci. Možné je zatížení i několika věcí jedním reálným břemenem či zatížení podílu k určité věci. Plnění z reálného břemene je opakovaným plněním a strany jsou v postavení dlužníka a věřitele – na tento vztah se použijí obecná ustanovení o plnění závazků.

Oprávněný z reálného břemene má v první řadě právo na plnění; nebude-li plněno (tj. nesplní-li vlastník věci dočasnou povinnost k plnění), transformuje se právo z reálného břemene v substituční oprávnění na peněžitou náhradu, pro niž je možné vést výkon rozhodnutí nebo exekuci na zatíženou nemovitou věc obdobně jako při zástavním právu.³⁷

Je-li reálné břemeno zřízeno jako časově neomezené, musí být sjednáno jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení reálného břemene.³⁸ Reálným břemenem časově omezeným je takové, jehož trvání je omezeno uplynutím určitého času, nebo určitou událostí, která musí nutně nastat (např.

³⁷ Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012. s. 553

³⁸ § 1304 NOZ

smrt fyzické osoby). Omezení dobou trvání právnické osoby už jako časově omezené chápat nelze, protože fakticky k němu nemusí dojít.³⁹

Zřizuje-li se reálné břemeno právním jednáním (typicky smlouvou), vzniká zápisem do veřejného seznamu. Další možností vzniku reálného břemene je rozhodnutí orgánu veřejné moci, v tom případě vzniká reálné břemeno okamžikem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Vlastník zatížené věci je povinen zdržet se všeho, čím by mohlo dojít ke zhoršení věci a k ohrožení plnění dávek oprávněnému z reálného břemene (§ 1307 odst. 1 NOZ). Vlastník by tedy měl být schopen vždy z věci plnit potřebné dávky a udržovat věc v takovém stavu, aby k plnění pravidelných dávek postačovala. Hrozí-li vinou vlastníka nebo pro nedostatek zjištěný dodatečně, že plnění bude ohroženo, má vlastník povinnost složit jistotu pro zajištění plnění oprávněné osobě nebo tento stav nejistoty odstranit jinak, aby osoba oprávněná z reálného břemene neutrpěla újmu.⁴⁰

Reálná břemena zanikají stejným způsobem jako služebnosti. K zániku může dojít např. splněním (bylo-li reálné břemeno sjednáno jako jednorázové), nemožností plnění, výkupem, trvalou změnou zatížené věci, pro kterou už věc nemůže sloužit k zajištění závazků z reálného břemene, nebo hrubým nepoměrem mezi zatíženou věcí a výhodou oprávněného. Reálné břemeno se může také promlčet. Reálná břemena dále zanikají dohodou oprávněného a vlastníka, uplynutím času, smrtí oprávněného (nebylo-li rozšířeno na dědice) nebo zánikem právnické osoby.

II. ZÁVĚR

Předchozí kapitola přiblížila právní úpravu věcných břemen tak, jak ji zákonodárce pojal a zpracoval v textu nového občanského zákoníku. Institut věcných břemen byl v našich poměrech znám a nová úprava spíše jen mění, doplňuje a zpřesňuje pravidla jejich použití.

Nová právní úprava oblast věcných břemen značně rozvinula. Tím, že byly stanoveny definice jednotlivých služebností a zákonem byl vymezen jejich obsah, zmenšil se tak prostor libovůle v rozhodování katastrálních úřadů, které věcné břemeno a jakým způsobem naformulované zapíší do katastru nemovitostí a které nikoliv. Praktická stránka také není nezanedbatelná. Pozemkové spolky mají s věcnými břemeny již určité zkušenosti a s doplněnými a zpřesněnými pravidly se jim bude lépe pracovat.

U služebností se pozemkové spolky, přesněji základní organizace ČSOP nadané vlastní právní subjektivitou a pověřené konat v plném rozsahu samostatně a na svou vlastní odpovědnost, mohou reálně objevit na obou stranách právního vztahu, jsou-li vlastníky pozemků a jiných nemovitostí (vždy podle okolností toho kterého případu). V praxi může vyvstat potřeba zřídit některou z pozemkových služebností předvídanou zákonem; pak se mohou ocitnout jak v pozici vlastníka služebného pozemku (povinného ze služebnosti), tak v pozici vlastníka panujícího pozemku, kterému přísluší oprávnění ze služebnosti. Nejčastěji se z pozemkových služebností pravděpodobně vyskytne služebnost stezky, průhonu a cesty a právo na vodu.

³⁹ Novotný, P. a kol. Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva. Praha: Grada, 2014. s. 125

⁴⁰ § 1307 odst. 2 NOZ

Pro potřeby pozemkových spolků budou nejvíce vyhovující nejspíše osobní služebnosti (tzv. věcná břemena in personam), z nich pak služebnost užívání a služebnost požívání. Oprávněným může být bez problémů právnická osoba. Užívací právo zahrnuje právo užívat cizí věc pro svou potřebu, u právnické osoby se osobní potřebou rozumí potřeby související s předmětem její činnosti. Je zcela na osobě oprávněného, jakým způsobem věc užívá, pokud ji udržuje v dobrém stavu. Požívací právo se navíc vyznačuje širším dispozičním oprávněním – poživatel může věc i bez souhlasu vlastníka pronajmout, půjčit nebo udělit právo pachtu. Je na zvážení podle konkrétní situace, který z těchto dvou typů služebností bude vhodnější.

Služebnost užívání je využitelná i pro pozemkové spolky, když vlastník věci se jako povinný zaváže umožnit oprávněnému (pozemkovému spolku) užívat určité nemovitosti. Vlastník zatíženého pozemku by se v takovém případě zavázal oprávněnému (tj. pozemkovému spolku) v péči o pozemek nebránit a zdržet se všech činností, které by znemožnily o předmětné pozemky pečovat.

Dalším vhodným institutem se jeví být reálná břemena, a to pro případ, kdy vlastník sám je ochoten a schopen o nemovitosti pečovat. Vlastník pozemku vystupuje v roli povinného, tj. toho, kdo je povinen se o pozemek starat. Pozemkový spolek vystupuje v tomto právním vztahu v roli oprávněného, tj. toho, komu náleží oprávnění požadovat po povinném, aby se o pozemky ve svém vlastnictví určitým způsobem staral. Vzhledem k tomu, že však oprávněný z reálného břemene by měl očekávat jakousi výhodu z tohoto vztahu plynoucí – důvod, proč povinný o svůj pozemek pečuje právě určitým dohodnutým způsobem - bylo potřeba najít titul, na základě kterého může oprávněný (nevlastník) požadovat po povinném (vlastníkovi), aby se určitým způsobem staral o svůj vlastní pozemek. Jako důvod nám může vhodně posloužit např. předkupní právo: oprávněný z reálného břemene má k pozemku zřízeno předkupní právo a povinný z věcného břemene má povinnost v případě, bude-li chtít pozemek prodat, jej přednostně nabídnout oprávněnému. Oprávněný má zájem na tom, aby v době realizace svého předkupního práva měl pozemek určité vlastnosti (např. přírodě blízký stav), a právě z tohoto důvodu účastníci zřizují mezi sebou reálné břemeno jako povinnost vlastníka – povinného z reálného břemene – pečovat o svůj pozemek tak, aby v okamžiku realizace předkupního práva měl pozemek vlastnosti, které si dnes oprávněný z reálného břemene vymíní.

Možná je i kombinace reálného břemene se služebností užívání, kdy ve smlouvě se primárně zakotví reálné břemeno odpovídající povinnosti vlastníka o svůj pozemek určitým způsobem pečovat (tento způsob by měl být ve smlouvě specifikován). Oprávněným z tohoto břemene, tj. tím, kdo je oprávněn očekávat chování povinného dle této smlouvy, je pak pozemkový spolek. Zároveň si strany v takové smlouvě mohou zřídit služebnost užívání, tedy oprávnění pozemkového spolku o předmětné pozemky sám pečovat, pokud vlastník ani po upozornění ze strany pozemkového spolku, nebude plnit své povinnosti z reálného břemene, k nimž se zavázal. Po uplynutí určité lhůty od upozornění ze strany pozemkového spolku by pak vlastník byl povinen nebránit pozemkovému spolku v tom, aby mohl o pozemky sám začít pečovat.

Při uzavírání smluv je nutné přesně označit smluvní strany, precizně vymezit nemovitosti, kterých se má věcné břemeno týkat, jednoznačně specifikovat osobu oprávněného ze služebnosti či reálného břemene, při formulaci služebnosti se přidržel terminologie a definic uvedených v zákoně. Lze využít smluvní svobody, kterou NOZ dává, a zakotvit do smluv demonstrativní výčet činností, které hodlá oprávněný v souvislosti s cizí věcí vykonávat, za jakých podmínek, apod.

Seznam literatury

A. Knihy, odborné publikace

ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.

KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. 368 s. ISBN 978-80-7400-461-2.

KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské. díl 2, Práva věcná / 1. Právo knihovní, 2. Držení, 3. Vlastnictví, 4. Služebnosti, 5. Ostatní práva užívací, 6. Právo zástavní a retenční*. Praha: Publikace Všehrdy č. 23, 1934. 388 s.

NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. 230 s. ISBN 978-80-247-5164-1.

NOVOTNÝ, Petr a kol. *Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. 165 s. ISBN 978-80-247-5166-5.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a kol. *Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012. 792 s. ISBN 978-80-7400-423-0.

TILSCH, Emanuel. *Služebnosti*. Praha: Všehrd, 1911. 40 s.

B. Právní předpisy a dokumenty

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (ve znění pozdějších předpisů)

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník