2. 5. 2024

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

K právu třetích osob užívat služebnost cesty a stezky

V případně pozemkových služebností, jako je služebnost stezky a cesty, může v praxi nastat situace, kdy vlastník služebného pozemku bude z různých důvodů usilovat o omezení této služebnosti, nebo znesnadnění jejího užívání. Jedním ze způsobů, jakým se může pokoušet tohoto cíle dosáhnout, je snaha zamezit v užívání služebnosti třetím osobám odlišným od vlastníka panujícího pozemku, které jí nicméně využívají v souvislosti s činností vlastníka pozemku panujícího. Tedy vlastník služebného pozemku nebude nijak omezovat vlastníka panujícího pozemku samotného, nicméně bude se snažit zabránit například průjezdu návštěv nebo zákazníků vlastníka panujícího pozemku přes pozemek služebný.

K právu třetích osob užívat služebnost cesty a stezky

V případně pozemkových služebností, jako je služebnost stezky a cesty, může v praxi nastat situace, kdy vlastník služebného pozemku bude z různých důvodů usilovat o omezení této služebnosti, nebo znesnadnění jejího užívání. Jedním ze způsobů, jakým se může pokoušet tohoto cíle dosáhnout, je snaha zamezit v užívání služebnosti třetím osobám odlišným od vlastníka panujícího pozemku, které jí nicméně využívají v souvislosti s činností vlastníka pozemku panujícího. Tedy vlastník služebného pozemku nebude nijak omezovat vlastníka panujícího pozemku samotného, nicméně bude se snažit zabránit například průjezdu návštěv nebo zákazníků vlastníka panujícího pozemku přes pozemek služebný. Účelem tohoto článku je poukázat na rozsah nadepsaných služebností umožňujících komunikaci přes služebný pozemek a na jejich potenciální limity s ohledem na právo třetích osob tuto služebnost přiměřeně využívat při cestě za vlastníkem panujícího pozemku. Z důvodu drobné odlišnosti v hospodářském účelu této služebnosti nebude tento článek blíže pojednávat o služebnosti průhonu.

Podle starší i novější právní úpravy služebností platí obecné výkladové pravidlo uvedené aktuálně v ustanovení § 1258 občanského zákoníku, dle kterého:

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.

Zásadní pro posouzení rozsahu služebnosti jsou tak primárně místní zvyklosti s limitací, že rozsah je vždy spíše nižší, nežli vyšší. Na straně druhé je služebnost a její rozsah vždy třeba vykládat způsobem, který umožňuje její efektivní výkon.

Již dříve Nejvyšší soud ČR judikoval, že toto pravidlo zahrnuje mimo jiné právo vlastníka pozemku služebného, aby nebyla služebnost rozšiřována nadměrným užíváním služebnosti ze strany třetích osob odlišných od vlastníka panujícího pozemku. Vlastník panujícího pozemku tak není oprávněn vlastníka pozemku služebného zatěžovat tím, že umožní jakýmkoliv třetím osobám chůzi přes zatížený pozemek. Na druhou stranu v souladu s hospodářským účelem panujícího pozemku, který byl dán již v době vzniku služebnosti, je možné služebný pozemek užívat i ze strany třetích osob, které své oprávnění odvozují od vlastníka pozemku panujícího. Nejvyšší soud ČR například výslovně

stanovil, že nájemce v bytu vlastníka panujícího pozemku je osobou, která může užívat služebnost cesty a odvozuje toto své právo od vlastníka panujícího pozemku, což z pohledu Nejvyššího soudu ČR nemůže představovat nepřípustné rozšíření služebnosti. Vlastník služebného pozemku tak nemůže vůči tomuto způsobu využívání služebnosti účinně brojit a musí jej strpět.[1]

Toto rozhodnutí bylo následně Nejvyšším soudem ČR doplněno a rozvedeno v tom smyslu, že byl podán rozšiřující výklad toho, které konkrétní třetí osoby mohou užívat této služebnosti, aniž by to znamenalo její nepřiměřené rozšiřování a zásah do práv vlastníka služebného pozemku. Z hlediska Nejvyššího soudu ČR je pro toto vymezení zásadní hospodářský účel panujícího pozemku v době, kdy byla služebnost zřízena, pokud se strany nedohodly jiným způsobem.[2]

V návaznosti na to Nejvyšší soud ČR judikoval, že nepřiměřeným rozšířením služebnosti není například využívání práva cesty ze strany zaměstnanců vlastníka panujícího pozemku (usnesení ze dne 31. 10. 2006, sp. zn. 33 Odo 95/2005) či ze strany obchodních partnerů vlastníka panujícího pozemku (usnesení ze dne 24. 10. 2006, sp. zn. 33 Odo 164/2005). To vše pochopitelně za situace, kdy vyvíjení ekonomické činnosti na panujícím pozemku bylo patrné již při vzniku služebnosti a odpovídalo tak hospodářskému účelu panujícího pozemku. I v pozdější judikatuře vzniklé v době účinnosti aktuálního občanského zákoníku se přitom Nejvyšší soud ČR přiklonil k tomuto výkladu dané problematiky.[3]

V tomto směru je dále třeba poukázat na to, že úprava služebnosti stezky v § 1274 občanského zákoníku zahrnuje výslovně oprávnění dalších osob, vyjma samotného vlastníka, takovou stezku využívat, a to k návštěvám vlastníka panujícího pozemku. Dle shora uvedeného a dle převládající komentářové literatury a související judikatury je nicméně toto pravidlo možné přiměřeně aplikovat i na služebnost cesty, kdy takové osoby mohou v určitém rozsahu navštěvovat vlastníka panujícího pozemku prostřednictvím přejezdu po služebném pozemku.[4]

Konkrétní meze užití služebnosti třetí osobou a rozsahu tohoto užití jsou popsány v komentářové literatuře, která poukazuje na určité limity tohoto institutu. Komentář nicméně výslovně zmiňuje užívání služebnosti ze strany například běžné návštěvy nebo zákazníků obchodu, jako přípustné užití služebného pozemku, které nepředstavuje rozšíření dané služebnosti v neprospěch vlastníka služebného pozemku:

Věcný rozsah služebnosti jízdy se řídí tím, k čemu panující nemovitost sloužila v době zřízení věcného břemene a s jakým rozsahem a způsobem výkonu strany mohly a měly při jeho zřízení počítat; v této souvislosti je třeba přihlédnout i k tomu, jaký způsob a rozsah výkonu práva cesty umožňovala služebná nemovitost (NS 22 Cdo 1870/2018). Byla-li na panujícím pozemku louka, lze očekávat několikrát ročně průjezd sekačky a fůry sena, byl-li na něm rodinný dům, běžnou frekvenci průjezdu osobního automobilu oprávněného a obvyklých návštěv k němu směřujících, včetně potřebné obsluhy domu (odvoz odpadu, dovoz paliva, stěhování apod.), *byl-li tam autoservis, častý průjezd vozidel zákazníků, zaměstnanců a dopravu materiálu. To samé ostatně platí i o době průjezdu – na louku se bude jezdit ve vegetačním období, do autoservisu v pracovních dnech, k rekreační chatě o víkendech a prázdninách apod.* ***Vlastník služebného pozemku není povinen trpět průjezdy nad rozsah takto vymezený Judikatura například dovodila, že šlo neoprávněné rozšiřování služebnosti jízdy, byl-li na panujícím pozemku původně pouze stroj na řezání šindelů a kruhová pila s malou a omezenou výkonností, napotom však byla na něm zřízena rámová pila o daleko větší a nepřetržité výkonnosti*** *(NS ČSR Rv II 415/26 = Vážný 6513).*[5]

Obdobná úvaha je zahrnuta i v následujícím komentáři, kde je zdůrazněn původní hospodářský záměr sjednané služebnosti, který nesmí být svévolně rozšiřován:

„Pokud tedy původně za oprávněnou osobou přišla po stezce jen občas nějaká návštěva, případně poštovní doručovatel, bylo by nepřípustným rozšiřováním služebnosti, kdyby byla stezka nově využívána jako přístup například ke stánku občerstvení pro cyklisty. Oprávnění z práva stezky tedy nelze rozšiřovat zvyšováním potřeby panujícího pozemku (nebude-li pochopitelně stranami dohodnuto něco jiného).“[6]

Z výše uvedených důvodů je možné věc uzavřít následujícím způsobem: Služebnost stezky výslovně ze zákona a služebnost cesty analogicky dle judikatury v sobě zahrnují přiměřené oprávnění dalších osob využívat danou služebnost za účelem dosažení panujícího pozemku. Toto jejich oprávnění se odvozuje od vlastníka panujícího pozemku. Rozsah, v jakém tak třetí osoby činí, nicméně není neomezený a vychází striktně z okolností, jaké zde byly dány v době vzniku věcného břemene a z tehdy známého hospodářského účelu panujícího pozemku. Pokud tedy na panujícím pozemku stojí rodinný dům, je podle většiny uvedených zdrojů zcela v souladu se služebností cesty, pokud je cesta využívána návštěvami v běžné míře. V případě, že se na panujícím pozemku nachází například obchodní dům nebo sklad, bylo by jistě v souladu se sjednanou služebností cesty, budou-li tuto cestu využívat i zákazníci daného obchodního domu nebo zásobování. To vše samozřejmě s respektem kvůli stran při sjednání služebnosti, kdy její rozsah a způsob užití může být formulován jiným způsobem. Roli by tak hrál jednak způsob, jakým byla služebnost sjednána a hospodářský účel pozemků v době sjednání této služebnosti.

Na druhou stranu tak zákon i judikatura chrání rovněž vlastníka pozemku služebného, neboť nadále platí, že služebnost nesmí být bez jeho souhlasu rozšiřována a že jej má zatěžovat vždy spíše méně nežli více. Přitom i pohyb třetích osob po pozemku může být chápán jako rozšíření dané služebnosti, a tedy být v rozporu s ochranou vlastníka služebného pozemku. O nepřípustný zásah do práv vlastníka služebného pozemku jde zejména za situace, kdy je služebný pozemek zatěžován více, než bylo možno předpokládat v době sjednání služebnosti, například v důsledku změny hospodářského účelu pozemku panujícího, či jiné obdobné změny. V takovém případě má vlastník služebného pozemku právo se domáhat ochrany, a to žalobou proti vlastníkovi pozemku panujícího, neboť třetí osoby odvozují své právo k užívání služebnosti právě od tohoto vlastníka pozemku panujícího.

Mgr. Jan Vlasák
Advokátní koncipient

Sokol, Novák, Trojan, Doleček a partneři, advokátní kancelář s.r.o.

Na strži 2102/61a
140 00 Praha 4

Tel.: +420 270 005 533
e-mail: info@sntd.cz

---

[1] K tomu je možné poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005:

„2. Vlastník pozemku, zatíženého právem chůze vlastníka panujícího domu, se může bránit proti rozšiřování věcného břemene, které má spočívat v tom, že vlastník domu umožňuje chůzi přes zatížený pozemek ke svému domu třetím osobám a tyto osoby neužívají pozemek z titulu svého práva k vlastníku pozemku, žalobou podanou proti vlastníku panujícího domu.

3. Nájemce bytu v domě vlastníka, který je osobou oprávněnou z věcného břemene chůze po zatíženém pozemku, je osobou, která odvozuje právo užívat zatížený pozemek k chůzi od vlastníka domu. Výkonem takového práva nájemcem nedochází k rozšiřování věcného břemene."

[2] Zásadním rozhodnutím pro určení rozsahu služebnosti stran užívání třetími osobami odlišnými od vlastníka panujícího pozemku je rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 973/2005. Na toto rozhodnutí potom Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi opakovaně odkazuje, a to i za účinnosti nového občanského zákoníku. Je tak možné jej brát za výchozí právní názor, kterým se pravděpodobně soudy budou řídit i do budoucna. Zde je uvedeno následující vymezení:

„Přísluší-li vlastníku nemovitosti jako osobě oprávněné z věcného břemene právo cesty, které mu zajišťuje přístup k této nemovitosti, pak od něj odvozují právo užívat zatížený pozemek k chůzi a jízdě ty osoby, které tak činí v souvislosti s hospodářským účelem, ke kterému panující nemovitost sloužila v době zřízení věcného břemene (bydlení vlastníka, pronájem bytů, podnikání, ale též návštěvy v obvyklém rozsahu), pokud se účastníci smlouvy o jeho zřízení nedohodli jinak. Jestliže panující nemovitost slouží podnikání, pak může být zatížený pozemek užíván k chůzi a jízdě i zaměstnancem vlastníka panující nemovitosti, ovšem jen v souvislosti s tím druhem podnikání, ke kterému by mohl věcné břemeno využívat vlastník panující nemovitosti."

[3] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2018, sp. zn. 22 Cdo 5305/2017:

„I z této judikatury se podává, že služebnost cesty slouží mimo jiné osobám vymezeným hospodářským účelem, ke kterému sloužila panující nemovitost v době zřízení věcného břemene; to musí nutně platit i pro služebnost nezbytné cesty, neboť v opačném případě by byl zmařen její hospodářský účel."

Obdobně viz usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 5. 2015, sp. zn. 22 Cdo 4494/2014:

Z uvedeného je zřejmé, že vlastník panující nemovitosti nemusí vykonávat obsah věcného břemene sám; za určitých okolností jej mohou vykonávat i jiné osoby, aniž by to mělo na jeho existenci nějaký vliv. Nelze pochopitelně zcela vyloučit, že v konkrétním případě by mohla mít změna v osobě uživatele vliv na úvahu o změně poměrů, to by však muselo být odůvodněno výjimečnými okolnostmi. To, že panující nemovitost má nadále užívat syn jejího vlastníka, však takovou výjimečnou okolností není; není jí ani samo o sobě to, že snad syn žalovaného je vlastníkem sousedního pozemku; k tomu viz již zmíněnou věc NS sp. zn. 22 Cdo 1637/2012."

[4] „Nutno uzavřít, že služebnost cesty dává právo i jezdit přes služebný pozemek vozidly a obdobně

jako u služebnosti stezky dává i právo osobám, které přijíždějí za oprávněnou osobou, nebo jejím nájemcům, aby tento příchod nerealizovaly jen pěšky, nýbrž tím, že přes služebný pozemek se budou dopravovat jakýmkoliv vozidlem.“
Viz. KABELKOVÁ, Eva. § 1276 [Služebnost cesty]. In: KABELKOVÁ, Eva. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 182.

[5] HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. § 1276 [Služebnost cesty]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1165, marg. č. 3–4.

[6] KINDL, Milan. 11. Pozemkové služebnosti umožňující pohyb po cizím pozemku. In: KINDL, Milan. Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 270, marg. č. 335.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě