

14. 8. 2018

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

## Kdo se může u soudu domáhat zrušení služebnosti?

Občanský zákoník přiznává právo domáhat se zrušení služebnosti výslovně pouze vlastníkovi touto služebností zatížené věci, tedy povinnému ze služebnosti. Ve většině případů to ostatně bude on, kdo se bude zrušení služebnosti domáhat, protože jeho práva omezuje. Znamená to však, že oprávněný tak učinit nemůže? V nedávném rozhodnutí na tuto otázku odpověděl Nejvyšší soud.



Podle § 1299 odst. 2 občanského zákoníku se při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu.

Ve většině případů odpovídajících hypotéze této normy, tedy popsanych trvalých změn, to bude **právě vlastník služebného pozemku, a potažmo povinný ze služebnosti, kdo bude mít na jejím zrušení zájem**. Ostatně služebnost je právní vadou, která jej omezuje v užívání služebné věci a snižuje její hodnotu. Vlastníka panujícího pozemku, resp. oprávněného nic nenutí práva ze služebnosti vyplývající vykonávat. Jde o jeho práva, nikoli povinnosti. Nemá-li na jejich výkonu nadále zájem, vykonávat je nemusí. V takovém případě se služebnost za podmínek § 631 až 633 občanského zákoníku promlčí.

Mohou však nastat i situace, kdy bude mít zájem na zrušení služebnosti vlastník panujícího pozemku, resp. oprávněný. Půjde zejména o situace, kdy se bude jednat o úplatnou služebnost, takže oprávněný bude i v případě nevykonávání jeho práv povinen poskytovat vlastníkovi zatížené věci protiplnění. Obdobně půjde o situaci, kdy služebnost byla zřízena za úplatu, byť nadále již oprávněný žádné protiplnění neposkytuje, takže její zrušení by mělo být spojeno s vyplacením náhrady oprávněnému. Samotné nevykonávání práv ze služebnosti, za které náhradu nedostane, by tedy bylo pro oprávněného značně nevýhodné.

Ani nelze očekávat, že vlastník služebné věci bude se zrušením služebnosti vždy souhlasit, byť bude znamenat odstranění zatížení jeho věci, a že tedy bude možné tohoto zrušení dosáhnout dohodou. Zrušení pro něj může znamenat ztrátu příjmu, případně nebude se zrušením souhlasit s ohledem na požadavek zaplacení náhrady.

Je nutné v takovém případě služebnost ponechat, nebo lze oprávněnému i přes formulaci § 1299 odst. 2 občanského zákoníku také přiznat aktivní legitimaci k podání žaloby na její zrušení?

Touto otázkou se Nejvyšší soud zabýval ve svém nedávném rozsudku č. j. 22 Cdo 155/2018-387 ze dne 27. března 2018 při přezkumu rozhodnutí odvolacího soudu, který dospěl k závěru, že

oprávněnému tato legitimace nepřísluší. Zájem oprávněné na zrušení služebnosti byl v dané věci s ohledem na skutkové okolnosti evidentní. Šlo o věcné břemeno (zřízené za účinnosti starého občanského zákoníku) bezúplatného užívání bytu. Zřízeno bylo při prodeji zatížené nemovitosti vlastněné oprávněnou její dceří a (s ohledem na anonymizaci zveřejněného rozsudku zřejmě) zeťovi s tím, že hodnota věcného břemene byla započtena na kupní cenu. Kupující ovšem nemovitost po nějaké době prodali třetím osobám, s nimiž se oprávněná dostala do konfliktu a raději se z nemovitosti odstěhovala. Nehodlala se přitom spokojit s tím, že svá práva pouze nebude vykonávat, jelikož si musela na vlastní náklady zajistit jiné bydlení, ačkoli byt v nemovitosti by mohla užívat bezplatně. Soud prvního stupně její žalobě vyhověl a kromě zrušení služebnosti jí přiznal náhradu vycházející z rozdílu obvyklé ceny nemovitosti bez služebnosti a s ní, z hodnoty služebnosti a z nákladů na běžnou údržbu nemovitosti. Odvolací soud však jeho rozhodnutí změnil a žalobu zamítl.

Nejvyšší soud při hledání odpovědi na položenou otázku mimo jiné poukázal, že text § 1299 odst. 2 občanského zákoníku sice aktivní legitimaci výslovně svěřuje vlastníkovu služebné věci, **není ovšem formulován tak, aby z něj bylo možné dovozovat, že jeho smyslem bylo domáhání se zrušení služebnosti oprávněným vyloučit**. Není v něm uvedeno, že se zrušení služebnosti může domáhat výhradně vlastník služebné věci, jako by tomu bylo při použití příslovce „jen“, „pouze“ apod. Za této situace nelze použít argument *a contrario* vedoucí k opačnému závěru (oprávněný ze služebnosti není legitimován) než argument *a simili* (oprávněný ze služebnosti je legitimován), před nímž nemá přednost. Ani z důvodové zprávy ani ze systematiky občanského zákoníku nevyplývá, že by zákonodárce zvolenou formulací chtěl aktivní legitimaci oprávněného ze služebnosti vyloučit.

Neexistuje přitom rozumný důvod, aby se situací, kdy se oprávněný domáhá zrušení služebnosti a vlastník služebné věci se tomu brání, nebylo nakládáno shodně jako s opačnou situací, kdy se zrušení domáhá vlastník služebné věci a oprávněný se tomu brání. To, že občanský zákoník oprávněného nezmiňuje, lze vysvětlit předpokladem, že vlastník služebné věci bude se zrušením služebnosti a s odstraněním omezení jeho práv souhlasit a dojde k uzavření dohody.

Stejně tak občanský zákoník zřejmě předpokládá, že hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku ve smyslu § 1299 odst. 2 občanského zákoníku v neprospěch oprávněného může oprávněný jednoduše vyřešit tím, že svá práva nebude vykonávat. Formulace ustanovení však neřeší (nepředvídá) situace, kdy by vlastník služebné věci se zrušením nesouhlasil například z důvodu povinnosti zaplatit oprávněnému náhradu s ohledem na původní investici do zřízení služebnosti či na náklady oprávněného nutné k obstarání si náhradního plnění a kdy pouhé neužívání věci nepředstavuje dostatečnou ochranu práv a zájmů oprávněného.

Připuštění aktivní legitimace oprávněného ze služebnosti k domáhání se jejího zrušení u soudu se nijak nepřiměřeně nedotýká zájmů povinného na trvání služebnosti. Ty budou dostatečně ochráněny v soudním řízení. Aktivní legitimace oprávněného k podání žaloby na zrušení služebnosti nezakládá nárok na vyhovění žalobě a zrušení služebnosti. Soud může žalobu zamítnout, neshledá-li pro její zrušení důvody, a to například s ohledem na zájmy vlastníka služebné věci.

Toto rozhodnutí Nejvyššího soudu je dobrým příkladem soudcovského dotváření práva, jelikož zájem oprávněného na zrušení služebnosti může být stejně naléhavý a legitimní jako zájem povinného, byť oprávněnými podané žaloby budou pravděpodobně ve výrazné menšině.



**Mgr. Jan Pořízek,**  
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář](#)

Kováků 554/24  
150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 368 350

Fax: + 420 296 368 351

e-mail: [law.office@mn-legal.eu](mailto:law.office@mn-legal.eu)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## **Další články:**

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)