

4. 12. 2024

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

Může osobní služebnost stezky a práva chůze po ní oprávněný bez dalšího přenechat nájemci, kterému pronajal svou nemovitost?

Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 22 Cdo 654/2024, ze dne 30. 9. 2024, řeší otázku, zda se oprávnění ze služebnosti stezky zřízené za účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, (o. z.) ve prospěch osoby, která je vlastníkem budovy, vztahuje i na nájemce takové budovy. Kdo ostatně může využívat osobní služebnost stezky vedle samotného oprávněného?

Pan J. je vlastníkem pozemku a na něm stojícího rodinného domku. K tomuto domu má zajištěn přístup z veřejné komunikace přes pozemky pana M., a to na základě smlouvy o zřízení služebnosti chůze a vstupu za účelem přístupu k tomuto domu (uzavřené dne 6. 3. 2018).

Pan J. pronajal zmíněný dům na období od 20. 10. 2020 do 20. 10. 2021 za nájemné ve výši 14 000 Kč měsíčně třetí osobě. Ovšem při pokusu o předání domu nájemci byla zjištěna výměna zámku na brance umožňující vstup na pozemky pana M. Na výzvu k vydání klíčů reagoval pan M. požadavkem na finanční a jiná protiplnění. Přístupu se pan J. domohl až 19. 11. 2021 v rámci exekučního řízení zahájeného na základě vydaného předběžného opatření.

Pan J. (jako žalobce) se domáhal po panu M. (jako žalovanému) zaplacení ušlého nájemného za nájem zmíněné budovy za uvedené období nájmu v výši 14 000 Kč měsíčně čili celkem 168 000 Kč. Žalobu pan J. zdůvodnil především tím, že žalovaný výměnou zámku ve vstupní brance na pozemek ve vlastnictví žalovaného bránil v přístupu na pozemek žalobce. A to přesto, že pozemky žalovaného jsou na základě zmíněné smlouvy z 6. 3. 2018 zatíženy věcným břemenem průchodu ve prospěch žalobce.

Soud prvního stupně žalobě vyhověl. Naproti tomu odvolací soud změnil na základě odvolání žalovaného prvostupňový rozsudek tak, že se žaloba zamítá.

Odvolací soud připustil užívání osobní služebnosti stezky jen pro členy domácnosti oprávněného, ne pro nájemce

Odvolací soud dospěl k závěru, že žalobce mohl sice stavbu rodinného domu pronajmout i přes její odpojení od elektrické energie, vyhovění žalobě však brání skutečnost, že služebnost stezky byla zřízena ve prospěch žalobce jako služebnost osobní, není tedy vázána na žádnou panující nemovitost.

Osobní služebnost je nepřevoditelná a nemůže být svévolně rozšiřována na jiné osoby, svědčila by proto např. žalobci i poté, co by své nemovitosti prodal. Judikatura sice dovodila pro určitý okruh osob tzv. odvozená užívací práva, zejména pro osoby blízké, a současná právní úprava výslovně stanoví služebnost užívání i pro „potřebu jeho domácnosti“, služebnost však nelze realizovat např. formou pronájmu další osobě. Povinný ze služebnosti má totiž často rozumné důvody, pro které chce užívání své nemovitosti dovolit pouze konkrétní osobě a nikoli neomezenému okruhu „cizích osob“ (typicky služebnost doživotního užívání domu původním vlastníkem za účelem dožití). Žalobce tak výměnou zámku u branky porušil svou povinnost jen ve vztahu k žalobci, nikoli ve vztahu ke třetím osobám (vyjma běžných návštěv), neumožněním přístupu jiné osoby právo neporušil, není tak splněna nutná podmínka pro náhradu újmy.

Právní úprava

Podle ust. § 1257 odst. 1 o. z. věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

Podle ust. § 1265 odst. 2 o. z. osobní služebnost nelze převést na jinou osobu. Osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby (ust. § 1302 odst. část věty před středníkem o. z.).

Pravidlo, že osobní služebnost nelze převést na jinou osobu, je třeba odlišovat od situace, kdy třetí osoba pouze odvozuje své právo ze služebnosti od oprávněného, připomíná Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku spis. zn. 22 Cdo 654/2024, ze dne 30. 9. 2024, když odkazuje na usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 5. 2015, spis. zn. 22 Cdo 4494/2014.

Podle ust. § 1274 odst. 1 o. z. služebnost stezky zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali.

Kdo vedle samotného oprávněného může využívat osobní služebnost stezky?

Nejvyšší soud už za účinnosti předchozího občanského zákoníku dovedl, že služebnost průchodu spojenou s vlastnictvím nemovitosti mohou využívat i jiné osoby než ta, v jejíž prospěch je služebnost zřízena, zejména rodinní příslušníci, hosté, zákazníci a nájemníci oprávněné osoby (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2006, spis. zn. 22 Cdo 328/2005), tedy osoby, které od vlastníka panujícího pozemku odvozují právo užívat zatížený pozemek k chůzi v souvislosti s hospodářským účelem, ke kterému panující nemovitost sloužila v době zřízení věcného břemene (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 7. 2006, spis. zn. 22 Cdo 973/2005). Takové použití služebného pozemku však nesmí přesáhnout obsah a rozsah služebnosti předpokládaný při jejím zřízení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 8. 2018, spis. zn. 22 Cdo 1870/2018). Také dle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 vykonává oprávnění ze služebnosti stezky nejen vlastník pozemku, ale za účelem přicházení k oprávněné osobě a odcházení od ní i „jiní“ (ust. § 1274 odst. 1 o. z.) a míra služebnosti je dána potřebou panujícího pozemku (ust. § 1264 odst. 1 o. z.), závěry výše uvedené judikatury Nejvyššího soudu jsou proto použitelné i v poměrech zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník.

Osobní služebnost čili věcné břemeno ve prospěch konkrétní osoby

Zatížit pozemek služebností lze i tak, že právo po pozemku chodit a dopravovat se vlastní silou založí vlastník pozemku jako služebnost konkrétní osobě. V takovém případě nelze služebnost převést na jinou osobu (ust. § 1265 odst. 2 o. z.) a smrtí oprávněné osoby služebnost zanikne (ust. § 1302 odst. 1 část věty před středníkem o. z.). Obsah a rozsah služebnosti je však třeba v souladu s ust. § 1258 o. z. posuzovat podle toho, jak byl určen, případně podle místní zvyklosti a není-li ani ta, dovést rozsah nebo obsah spíše menší než větší.

Pokud je služebnost stezky, která byla zřízena ve prospěch konkrétní osoby (in personam), určena k přístupu na pozemek ve vlastnictví oprávněné osoby, pomocí kterého je jí umožněno její pozemek užívat, tak není-li dohodnuto jinak, neliší se svým obsahem a rozsahem od pozemkové služebnosti stezky.

Není-li dohodnuto jinak, mohou proto takovou služebnost stezky užívat i osoby, které své oprávnění odvozují od vlastnického práva oprávněné osoby. Takovým užíváním však nesmí dojít k rozšíření služebnosti, užívání tedy nesmí přesáhnout obsah a rozsah služebnosti předpokládaný při jejím zřízení, neboť právo odpovídající služebnosti musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 6. 2020, spis. zn. 22 Cdo 1234/2020). **Lze proto uzavřít, že je-li služebnost stezky sjednaná jako osobní určena k umožnění užívání**

nemovitosti ve vlastnictví oprávněné osoby, zahrnuje v sobě i oprávnění nájemců takové nemovitosti nebo její části užívat stezku, nebylo-li dohodnuto jinak nebo nedojde-li tím k rozšíření služebnosti.

Rozhodnutí odvolacího soudu, který oprávnění k užívání služebnosti stezky nájemcem žalobce vyloučil jen na základě zjištění, že služebnost byla sjednána jako osobní ve prospěch žalobce, spočívá na nesprávném právním posouzení. NS ČR proto rozsudek odvolacího soudu zrušil. Odvolací soud znovu o odvolání žalovaného rozhodne, bude se zabývat také tím, zda by užíváním služebnosti nájemcem nedošlo k rozšíření služebnosti, tedy k větší zátěži služebného pozemku než při užívání žalobcem a členy jeho domácnosti.



Richard W. Fetter,
právník

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odповідnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)