8. 9. 2020

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

Přechod práv a povinností ze služebnosti při změně osoby oprávněného či povinného

Služebnost, upravená v § 1257 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“), patří mezi tzv. věcná práva (tj. práva váznoucí na věci a působící vůči všem)[1], konkrétně mezi věcná práva k věci cizí (tj. práva, na jejichž základě získává určitá oprávnění k věci osoba, která není jejím vlastníkem, a naopak vlastník věci musí této oprávněné osobě výkon jejího oprávnění umožnit). Ve skupině věcných práv k věci cizí potom služebnost patří mezi tzv. věcná břemena[2]; sama se dále dělí na služebnosti pozemkové a služebnosti osobní.

Pozemkové služebnosti jsou zřízeny ve prospěch určitého pozemku[3], takže oprávněným z této služebnosti se stává jakýkoli vlastník tohoto pozemku. Díky tomu, že je služebnost vázána na konkrétní pozemek, nelze oprávnění ze služebnosti přenášet na pozemek jiný, jak potvrzuje § 1265 odst. 1 Občanského zákoníku: *„Pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem.“* Oproti tomu osobní služebnosti jsou zřízeny ve prospěch konkrétní osoby, takže jediným oprávněným ze služebnosti se stává právě tato osoba[4] a nikdo jiný, jak potvrzuje i § 1265 odst. 2 Občanského zákoníku: *„Osobní služebnost nelze převést na jinou osobu“*.

Významnými pojmy, které je u služebnosti nutné důsledně rozlišovat, jsou *zřízení* a *vznik* služebnosti. Podle § 1262 odst. 1 Občanského zákoníku *„Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu.“*. Pojem *zřízení* zde znamená provedení právního jednání (tj. uzavření smlouvy), kterým si smluvní strany služebnost ujednají. Pouhým zřízením (tj. uzavřením smlouvy) ale služebnost týkající se věci evidované ve veřejném seznamu, např. nemovité věci, ještě nevzniká. Ke vzniku takové služebnosti dochází teprve zápisem do příslušného veřejného seznamu, např. do katastru nemovitostí. Naopak služebnost týkající se věci, která se ve veřejném seznamu neeviduje, vzniká již účinností smlouvy, kterou je tato služebnost zřízena.

Vedle pojmů *vznik* a *zřízení* je dále třeba odlišovat pojem *nabytí* služebnosti. Zatímco zřízení a vznik popisují jednotlivé fáze procesu vzniku služebnosti, nabytí souhrnně označuje, jak lze služebnost získat, na základě čeho je možné provést její zřízení a vznik. Podle § 1260 odst. 1 Občanského zákoníku: *„Služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem.“* Služebnost tedy může být zřízena a může vzniknout na základě zákonem uvedených právních skutečností. Výčet těchto skutečností v Občanském zákoníku působí jako taxativní, odborná literatura ale dospěla k závěru, že se musí jednat o výčet demonstrativní, protože neobsahuje veškeré existující možnosti nabytí služebnosti.[5]

Práva a povinnosti ze služebnosti

V první řadě je nutné vymezit, co přesně je služebností, resp. právem odpovídajícím služebnosti. Toto vymezení je podstatné pro posouzení, jaká práva a povinnosti náleží ke služebnosti jako věcnému právu, a jaká naopak ke služebnosti nenáleží (a jsou buď jiným věcným právem odlišným

od služebnosti, nebo závazkem).

Podle odborné literatury: *„Obsahem služebnosti jsou subjektivní práva a povinnosti. Subjektivní povinnosti odpovídá právo oprávněného domáhat se stanoveného způsobu chování, jenž je obsahem služebnosti. V případě, že vlastník nerespektuje uloženou povinnost strpět nebo zdržet se určitého jednání, má oprávněný k dispozici občanskoprávní negatorní žalobu podle § 1042, jejímž prostřednictvím se může vynucení povinnosti povinného respektovat sjednaný rozsah služebnosti domoci (srov. rozsudek Nejvyššího soudu 22 Cdo 1856/2002, Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu, 2003, sv. 24).*“[6] Obsahem služebnosti jsou tedy práva a povinnosti, na základě kterých je povinný ze služebnosti povinen něco strpět nebo se něčeho zdržet a oprávněný ze služebnosti je oprávněn toto strpění či zdržení se od povinného vyžadovat.[7] V případě, že povinný svou povinnost ze služebnosti (spočívající v povinnosti něco strpět nebo se něčeho zdržet) neplní, může proti němu oprávněný (který je oprávněn strpění či zdržení se ze strany povinného vyžadovat) využít instituty Občanského zákoníku na ochranu vlastnického práva (tedy instituty určené na ochranu vlastnictví jako práva věcného, nikoli instituty určené na ochranu závazků). Ke konkrétnímu rozsahu práv a povinností stanovených obsahem služebnosti potom odborná literatura uvádí, *„Konkrétní rozsah práv a povinností je dán právní skutečností, která vznik služebnosti zakládá (tedy zejména na základě § 1260 smlouva, pořízení pro případ smrti, zákon nebo rozhodnutí příslušného orgánu).*“[8]

Je tedy zjevné, že pro vymezení konkrétních práv a povinností ze služebnosti je nutné rozlišovat pojmy obsah[9], rozsah[10] a případně i míra[11] služebnosti.

Občanský zákoník k obsahu a rozsahu služebnosti v § 1258 uvádí: *„Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklo*sti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.“ Základním pravidlem při posouzení, co všechno služebnost zahrnuje, je to, že služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu.[12] Předpokládá se, že obsah a rozsah služebnosti bude vymezen právní skutečností, na jejímž základě služebnost vzniká (např. ve smlouvě). Občanský zákoník ale myslí i na případy, kdy tomu tak nebude. Pokud nejsou obsah a rozsah služebnosti sjednány, posoudí se tyto parametry v první řadě podle místních poměrů. Nebude-li možné obsah a rozsah určit ani tímto způsobem, bude dána vyvratitelná právní domněnka, že obsah a rozsah je spíše menší než větší. Podle Občanského zákoníku lze tedy zřídit služebnost i bez toho, aby byl její obsah a rozsah podrobně určen.[13] Takový postup v sobě ale nese riziko, že obsah a rozsah bude nakonec vyložen v neprospěch oprávněného ze služebnosti.[14]

Ohledně míry služebnosti pak Občanský zákoník v § 1264 odst. 1 uvádí: *„Není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku.*“ Pokud tedy není určeno jinak, je míra služebnosti určena ve prospěch panujícího pozemku (tedy oprávněného). To ale neplatí v případě, kdy dochází ke změnám panujícího nebo služebného pozemku. Občanský zákoník totiž v § 1264 odst. 2 dále uvádí: *„Služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku.*“ To odpovídá zásadě, že zatížení služebné věci je spíše menší než větší, stejně jako zásadě právní jistoty. Pokud by se totiž mohla služebnost měnit změnou panující věci (např. jejím rozšířením), potom by oprávněný ze služebnosti mohl fakticky jednostranně rozšiřovat rozsah svých oprávnění.[15] Proto pokud se má míra služebnosti měnit společně se změnou panující (nebo služebné) věci, je nutné to výslovně sjednat.[16]

Lze tedy uzavřít, že konkrétní služebnost (resp. právo odpovídající služebnosti) spočívá v povinnosti něco strpět nebo se něčeho zdržet a v odpovídajícím právu toto strpění či zdržení se vyžadovat a je vymezena svým obsahem, rozsahem a mírou. Hovoří-li se proto o *služebnosti* (např. ve smyslu přechodu služebnosti na nový subjekt), resp. o *právu odpovídajícímu služebnosti*, je tím podle všeho myšlen právě takto (obsahem, rozsahem a mírou) vymezený souhrn práv a povinností.

Obligační a věcněprávní účinky smlouvy o zřízení služebnosti

Smlouva je jednou z právních skutečností, na základě kterých lze nabýt služebnost. Podle odborné literatury *„Na proces uzavírání smluv o zřízení služebnosti se vztahují obecná ustanovení ObčZ o právních jednáních a speciálně pak o smlouvách. K uzavírání smluv viz výklad k § 1724 a násl.“*[17] Zatímco služebnost jako taková je tedy věcným právem, smlouva o zřízení služebnosti je institutem práva závazkového.

Navíc bude smlouva o zřízení služebnosti vedle vymezení vlastní služebnosti zpravidla obsahovat i jiná ujednání jako např. smluvní pokutu, možnosti odstoupení od smlouvy, zákazy zcizení, oznamovací povinnost smluvních stran apod. Je proto nutné zkoumat, jaké povahy jsou tato jiná ujednání, zda je lze také považovat za součást služebnosti (a tedy věcné právo).

Smlouva o zřízení služebnosti obsahuje jak prvky obligační, tak i věcněprávní. Proto je také nutné rozlišovat její obligační a věcněprávní účinky. Obligační účinky pramení z norem závazkového práva a jako takové se vztahují pouze ke smluvním stranám. Obligační účinek smlouvy znamená, že mezi smluvními stranami vzniká určitý závazek spočívající v konkrétních právech a povinnostech stran. Oproti tomu věcněprávní účinky pramení z norem týkajících se věcných práv a zavazují všechny osoby, nejen smluvní strany. Věcněprávní účinek smlouvy znamená, že na základě smlouvy dochází ke vzniku, změně nebo zániku věcných práv.[18]

Nejvyšší soud České republiky k rozdílu mezi obligačním a věcněprávním účinkům smlouvy v rozsudku sp. zn. 31 Cdo 2808/2004 uvedl: *„Obligační účinky kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti spočívají ve vzniku závazkového právního vztahu mezi převodcem a nabyvatelem, jehož obsahem je závazek převodce odevzdat nabyvateli převáděnou nemovitost do vlastnictví, jemuž odpovídá závazek nabyvatele převáděnou nemovitost do svého vlastnictví převzít a, jde-li o úplatný převod, zaplatit převodci sjednanou kupní nebo jinou cenu. Věcný (věcněprávní) účinek smlouvy představuje splnění modu vzniku vlastnického práva k převáděné nemovitosti, spočívající ve vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.* […] *Obligační účinky kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti z tohoto pohledu představují předpoklad, aby nastaly (mohly nastat) její účinky věcné (věcněprávní), a bez účinků obligačních nevznikají (nemohou vzniknout) ve vztahu ke smlouvě účinky věcné (věcněprávní) - účinky obligační tedy jsou jedním z předpokladů pro účinky věcné (věcněprávní).“*[19] Nejvyšší soud České republiky tedy zdůraznil, že obligační účinky smlouvy jsou předpokladem pro věcněprávní účinky smlouvy. Uzavření smlouvy o zřízení služebnosti je tak předpokladem k tomu, aby mohlo dojít ke vzniku služebnosti.[20]

Lze tedy uzavřít, že ty části smlouvy, které cílí na vznik, změnu nebo zánik služebnosti jako věcného práva, mají věcněprávní účinek. Na jejich základě totiž ke vzniku, změně nebo zániku služebnosti dochází buď bez dalšího (pokud se služebnost netýká věci evidované ve veřejném rejstříku), nebo tyto části smlouvy slouží jako předpoklad vzniku služebnosti (v případě, že se služebnost týká věci, která evidenci ve veřejném seznamu podléhá). Ostatní části smlouvy mají ve světle výše uvedeného zřejmě účinek obligační, tj. zřizují závazek mezi smluvními stranami.

Trvání služebnosti v případě změny v osobě oprávněného a povinného

Jak už bylo řečeno, dělí se služebnosti na služebnosti pozemkové (které jsou zřízeny ve prospěch určitého pozemku) a na služebnosti osobní (které jsou zřízeny ve prospěch určité osoby). Toto rozlišení má význam zejména při posuzování, zda služebnost nadále trvá i při změně osoby oprávněného či povinného ze služebnosti, tj. zda služebnost na nového oprávněného či povinného přechází.

V případě změny *povinného* ze služebnosti (tj. vlastníka služebné věci) je situace poměrně

jednoduchá, protože služebnost v zásadě nezaniká, ale přechází na nového povinného. To potvrzuje i odborná literatura: *„Specifikum služebností tkví v sepětí těchto povinností a práv s nimi spojených s vlastnictvím služebné věci. Tyto povinnosti sledují osud vlastnického práva ke služebné věci a zcizením této věci přechází povinnosti založené služebnosti na nabyvatele obdobně jako v případě nájmu nebo pachtu.* […] *Věcněprávní charakter obou druhů služebností se projevuje tím, že změna povinného subjektu, tedy vlastníka služebné věci, nemá vliv na existující služebnost. Dojde-li tak ke změně vlastníka zatížené věci, dochází ex lege k přechodu povinností ze služebnosti na nabyvatele služebné věci.*“[21]

V případě změny *oprávněného* ze služebnosti je však třeba rozlišovat dvojí režim. Jedná-li se o služebnost pozemkovou, je oprávněným vždy vlastník panujícího pozemku. Pokud proto dojde ke změně vlastníka pozemku, dojde i ke změně oprávněného ze služebnosti (tj. pozemková služebnost změnou v osobě oprávněného nezaniká, ale přechází na nového oprávněného). To potvrzuje i odborná literatura, podle které *„Z povahy pozemkových služebností rovněž vyplývá, že změna vlastnictví panující věci nezpůsobuje zánik služebnosti, ale přechod na nového vlastníka. S lehkou nadsázkou se tak dá konstatovat, že oprávnění ze služebnosti se stává příslušenstvím panující věci; na rozdíl od příslušenství však služebnost nelze převést samostatně. Převod panující věci způsobí změnu subjektu oprávněné osoby ex lege.*“[22]

Jedná-li se však o služebnost osobní, v zásadě naopak platí, že služebnost je omezena pouze na dobu života (resp. existence) oprávněné osoby (tj. osobní služebnost v případě zániku oprávněného osoby zpravidla zaniká, nepřechází na nového oprávněného). Občanský zákoník k tomu pouze v § 1265 odst. 3 doplňuje, že *„K prostoru pod povrchem lze zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná*“. To znamená, že týká-li se osobní služebnost prostoru pod povrchem, může být tato služebnost sjednána jako převoditelná či dědičná (takže změnou v osobě oprávněného tato služebnost zaniknout nemusí). Uvedené potvrzuje § 1302 odst. 1 Občanského zákoníku: *„Osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby; při rozšíření služebnosti i na dědice se má za to, že jimi jsou zákonní dědicové první třídy. Nabyla-li osobní služebnost právnická osoba, trvá služebnost potud, pokud trvá tato osoba.*“

Lze tedy uzavřít, že v případě změny osoby povinného ze služebnosti nebo osoby oprávněného z pozemkové služebnosti služebnost zpravidla nezaniká, ale ex lege (tj. ze zákona) přechází na nového povinného nebo oprávněného. V případě změny oprávněného z osobní služebnosti naopak služebnost zpravidla zaniká.

Rozsah přechodu práv a povinností ze služebnosti při převodu vlastnického práva

Podle § 1106 Občanského zákoníku při převodu vlastnického práva obecně platí: *„Kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená.*“ Nový vlastník tedy vedle věci automaticky nabývá také práva a povinnosti s věcí spojená.[23] Jiná práva a povinnosti, než ta spojená s převáděnou věcí, nový vlastník nenabývá.

Je nezbytné rozlišit přechod práv a povinností (přechod služebnosti jako takové) a přechod celé smlouvy o zřízení služebnosti. V § 1107 se Občanský zákoník vyjadřuje konkrétně k přechodu závad váznoucích na věci: *„Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.*“ Typickým příkladem závady váznoucí na věci je právě služebnost, tj. služebnost přejde na nového vlastníka služebné věci (pro kterou je služebnost závadou) za podmínek stanovených § 1107 Občanského zákoníku.[24] Jiné závady, než ty váznoucí na věci, na nového vlastníka věci nepřejdou. Veškeré závady váznoucí na věci, které nepřejdou na nového vlastníka podle § 1107 odst. 1 Občanského zákoníku, potom podle § 1107 odst. 2 Občanského zákoníku zaniknou (tj. např. závady neevidované ve veřejném seznamu, o kterých nový vlastník

nemohl vědět).

Lze tedy shrnout, že služebnost evidovaná ve veřejném seznamu (např. v katastru nemovitostí) automaticky přejde na nového vlastníka služebné věci,[25] zatímco služebnost ve veřejném seznamu neevidovaná na nového vlastníka služebné věci přejde pouze v případech stanovených v § 1107 Občanského zákoníku za středníkem.

To, že při převodu vlastnického práva může dojít k přechodu služebnosti, ale neznamená, že při převodu vlastnického práva dochází také k přechodu smlouvy o zřízení služebnosti. Jak bylo uvedeno výše, má smlouva o zřízení služebnosti obligační i věcněprávní účinky. Věcněprávní účinky působící vznik, změnu nebo zánik věcného práva, tj. služebnosti (tak jak je vymezena výše), působí vůči všem a přechází i na nového vlastníka věci.[26] Oproti tomu ustanovení smlouvy o zřízení služebnosti s obligačními účinky působí jen vůči smluvním stranám a na nového vlastníka věci nepřechází.[27]

K této problematice se vyjádřil i Ústavní soud České republiky v usnesení sp. zn. II. ÚS 77/2000, které se zabývalo případem, kdy mezi smluvními stranami došlo vedle prodeje nemovité věci také ke sjednání zákazu dalšího zcizení dané nemovité věci. Poté, co nový vlastník nemovité věci tento zákaz porušil a nemovitou věc znovu převedl, rozhodl se bývalý vlastník od kupní smlouvy odstoupit a žalobou se domáhat určení, že nemovitá věc je stále v jeho vlastnictví. Ústavní soud České republiky k tomu uvedl: *„Mezi stěžovatelkou a 1/ vedlejším účastníkem vznikl vztah obligační, závazkový, nikoli vztah věcné povahy, tzn., že práva a povinnosti z takového vztahu se týkaly pouze stran tohoto vztahu, nikoli třetích osob.* […] *Stěžovatelka však své vlastnické právo při uzavírání kupní smlouvy nezajistila věcněprávními prostředky, včetně vyznačení v katastru nemovitostí.* […] *Závazkový vztah mezi smluvními stranami, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvními stranami, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob (mimo univerzální sukcese v případě úmrtí).“* Ústavní soud České republiky tedy dovodil, že právo, resp. povinnost, týkající se pouze smluvních stran (a ne věci) nemohlo přejít na nového vlastníka věci. K tomu, aby na nového vlastníka přešlo, by muselo být toto právo, resp. povinnost, sjednáno jako věcněprávní (nikoli pouze obligační).[28]

Shrnutí

V návaznosti na vše výše uvedené lze konstatovat následující:

- V případě změny vlastníka služebné věci služebnost nezaniká. Stejně tak nezaniká ani pozemková služebnost v případě změny vlastníka panující věci. Naopak osobní služebnost zpravidla zaniká zánikem oprávněné osoby.
- Smlouva o zřízení služebnosti má jednak obligační účinky, které působí jen vůči smluvním stranám, a jednak věcněprávní účinky, které působí vůči všem.
- Při převodu vlastnického práva k věci dochází zároveň k převodu práv a povinností, která jsou s touto věcí spojená, a závad, které tuto věc zatěžují, pokud jsou evidovány v katastru nemovitostí, případně za jiných zákonem stanovených podmínek.
- V případě změny vlastnického práva k věci, která je předmětem služebnosti, přejde na nového vlastníka služebnost, tj. věcné právo spočívající v povinnosti povinného něco strpět nebo se něčeho zdržet a v právu oprávněného toto strpění nebo zdržení se vyžadovat, a to podle všeho ve stanoveném obsahu, rozsahu a míře.
- Při převodu vlastnického práva přechází na nového vlastníka i služebnost, tj. práva a povinnosti vymezená obsahem, rozsahem a mírou služebnosti.[29] Smlouva o zřízení

služebnosti však na nového vlastníka nepřechází, stejně jako obligační ustanovení této smlouvy (ledaže by byly závadami, které by mohly na nového vlastníka přejít podle § 1107 Občanského zákoníku). V případě, že byla služebnost zřízena smlouvou, přejdou na nového vlastníka pouze věcněprávní účinky této smlouvy, tj. služebnost. Obligační účinky smlouvy (tj. ujednání zavazující pouze smluvní strany, např. smluvní pokuta, notifikační povinnost, zákaz zcizení apod.) na nového vlastníka nepřechází, stejně jako na něj nepřechází samotná smlouva o zřízení služebnosti. Některá obligační ustanovení lze ovšem sjednat také jako věcná práva (např. zákaz zcizení, předkupní právo apod.), která by poté na nového vlastníka přešla stejně jako služebnost.

JUDr. Bc. Kristýna Zakouřilová

ACHOUR & PARTNERS

ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.

Kaunický palác
Panská 7
110 00 Praha 1

Tel: +420 270 006 111
Fax: +420 270 006 122
E-mail: office@achourpartners.com

---

[1] Každý je povinen respektovat existenci věcného práva váznoucího na věci (příkladem věcných práv je např. vlastnické právo, držba, věcná břemena apod.) a každý se může dopustit jeho narušení (např. kdokoli může narušit vlastnické právo vlastníka k věci apod.). Oproti tomu tzv. závazková neboli obligační práva jsou zřízena mezi určitými osobami a pouze vůči těmto osobám působí a zavazují je (příkladem závazkových práv je např. koupě, nájem, výprosa apod.).

[2] Věcná břemena se dělí na služebnosti a reálná břemena. U služebností spočívá povinnost povinného v pasivní činnosti, tj. v povinnosti něco vůči oprávněnému strpět nebo se pro něj něčeho zdržet (např. strpět poskytování opory cizí stavbě). U reálných břemen spočívá povinnost povinného v aktivní činnosti, tj. v povinnosti něco oprávněnému dávat nebo pro něj něco konat (např. mu odevzdávat určitou část úrody).

[3] Příkladem je situace, kdy je pro potřeby jednoho pozemku zřízeno právo odebírat vodu ze sousedního pozemku. Každý vlastník takto oprávněného (panujícího) pozemku může toto oprávnění vůči sousednímu zatíženému (služebnému) pozemku využívat.

[4] Příkladem je situace, kdy je pro potřebu konkrétní osoby zřízeno právo žít v určitém bytě.

Oprávnění ze služebnosti může využívat pouze tato konkrétní osoba (oprávněný).

[5] Podle § 1257 odst. 2 Občanského zákoníku může vlastník zatížit služebností svůj pozemek ve prospěch jiného svého pozemku. Zákon neuvádí, jakým způsobem má být takováto vlastnická služebnost zřízena (z logiky věci nemůže vlastník sám se sebou uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti), proto odborná literatura došla k závěru, že vlastník tak může učinit jednostranným prohlášením. A protože jednostranné prohlášení jako jediná logická možnost zřízení tohoto typu služebnosti není uvedeno ve výčtu možností nabytí služebnosti podle § 1260 odst. 1 Občanského zákoníku, musí být tento výčet demonstrativní.

[6] SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 909.

[7] Příkladem služebnosti je např. služebnost strpět na pozemku umístění inženýrských sítí, povinnost strpět, že pozemek nese tíži cizí stavby, povinnost strpět průjezd či průchod přes pozemek apod. V Občanském zákoníku jsou popsány některé možné služebnosti, strany si však mohou sjednat jakoukoli služebnost.

[8] SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 918.

[9] Obsahem služebnosti se rozumí práva a povinnosti, které smluvním stranám ze služebnosti plynou (např. právo zřídit inženýrskou síť, povinnost strpět zřízení této sítě apod.).

[10] Rozsahem služebnosti se rozumí rozsah, ve kterém smluvním stranám práva a povinnosti ze služebnosti plynou (např. zda je služebností zatížena celá věc nebo jen její část, zda je služebnost zřízena k využití jednou za rok či každý den apod.).

[11] Pojmy obsah a rozsah určují konkrétní práva a povinnosti, která smluvním stranám ze služebnosti plynou, pojem míra určuje intenzitu, v níž lze tato práva a povinnosti vykonávat (např. zda smí oprávněný při odběru vody na části pozemku odebrat množství pro potřebu osobní nebo průmyslovou apod.).

[12] Otázkou je, zda tím, co je třeba k výkonu služebnosti, může být např. i přístup k předmětu služebnosti za účelem jeho provozu, údržby apod. Občanský zákoník totiž u některých služebností (viz služebnost inženýrské sítě, u které Občanský zákoník upravuje přístup v nutném rozsahu, na nezbytnou dobu a po předchozím projednání s povinným) právo přístupu uvádí výslovně a u jiných ho nezmiňuje vůbec. To lze vykládat i tak, že Občanský zákoník u těchto jiných služebností s právem přístupu vůbec nepočítá. Je proto vhodné, aby byl i přístup k předmětu služebnosti vždy výslovně sjednán (nejlépe včetně toho, jak, kdy a za jakých podmínek má takový přístup probíhat, zda a jak je ho třeba notifikovat povinnému apod.). Bez tohoto sjednání by bylo nutné dle zákonných pravidel posuzovat, zda může být přístup obsahem služebnosti, popř. v jakém rozsahu a míře.

[13] Za předpokladu, že smlouva o zřízení služebnosti jinak naplňuje zákonné požadavky na určitost právního jednání podle § 553 Občanského zákoníku. V opačném případě by se totiž jednalo o nicotné

právní jednání.

[14] V době před účinností Občanského zákoníku došla soudní praxe dokonce k závěru, že ve smlouvě o zřízení věcného břemene vedení kanalizační stoky (které by zřejmě odpovídalo dnešní služebnosti inženýrské sítě) musí být uvedeno, kterými místy zatíženého pozemku bude stoka vedena, popř. v ní musí být stanoveno, že může být vedena kdekoliv, když v opačném případě by byla smlouva o zřízení věcného břemene neurčitá, a tedy neplatná (viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 507/2001). Současná úprava v Občanském zákoníku je mírnější v tom smyslu, že absenci těchto podrobností netrestá bez dalšího neplatností, ale zavádí výkladová pravidla, podle kterých budou tyto podrobnosti dodatečně zjištěny.

[15] SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 944.

[16] Příkladem je např. situace, kdy vlastník panujícího pozemku využívá k zalévání určitého záhonu vodu ze sousedního pozemku. Pokud vlastník panujícího pozemku následně vybuduje vedle prvního záhonu další záhon, vodou ze sousedního pozemku už jej zalévat nemůže, protože na něj se služebnost nevztahuje, ledaže si strany sjednají něco jiného.

[17] SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 925.

[18] Viz např. stanovisko Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. Cpjn 38/98: „Byla-li o vypořádání společného jmění manželů uzavřena dohoda, váže ustanovení § 150 odst. 1, věta druhá, obč. zák. (obdobně jako ustanovení § 133 odst. 2 obč. zák.) věcněprávní účinky této dohody (vznik, změnu a zánik vlastnických a jiných věcných práv), náleží-li do společného jmění též nemovitost, ke vkladu práv do katastru nemovitostí (srovnej § 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.).“

[19] Totéž Nejvyšší soud České republiky shrnul např. i v rozsudku sp. zn. 31 Cdo 1571/2010: „Již v rozsudku ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004, uveřejněném pod číslem 46/2007 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, podle něhož obligační účinky kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti představují předpoklad, aby nastaly (mohly nastat) její účinky věcné (věcněprávní), a bez účinků obligačních nevznikají (nemohou vzniknout) ve vztahu ke smlouvě účinky věcné (věcněprávní); účinky obligační tedy jsou jedním z předpokladů pro účinky věcné (srov. v této souvislosti rovněž důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2010, sp. zn. 21 Cdo 993/2009, či usnesení ze dne 27. 4. 2011, sp. zn. 29 Cdo 5294/2009).“

[20] To je zvláště zřetelné v případě nemovitých věcí, které se evidují v Katastru nemovitostí. Služebnost k takové nemovité věci vzniká teprve zápisem do Katastru nemovitostí. Katastrální úřad však služebnost zapíše pouze v případě, pokud je služebnost doložena právním titulem, kterým byla zřízena. Bez doložení právního titulu o zřízení služebnosti Katastrální úřad služebnost nezapíše, takže služebnost nevznikne.

[21] SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha:

C. H. Beck, 2013, s. 911.

[22] SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 913.

[23] Podle odborné literatury: „Pokud zákon hovoří o právech, má na mysli zejména právo s věcí disponovat (včetně práva věc zničit), právo věc užívat, požívat a držet, dále pak právo na ochranu vlastnického práva, náhradu škody při poškození věci, právo požadovat bezdůvodné obohacení v případě, že věc někdo bez právního důvodu užívá, apod. Mezi povinnosti, které nový vlastník k okamžiku převodu nabude, patří zejména povinnost nést závady váznoucí na věci (za podmínek stanovených v § 1107), dále povinnosti vyplývající z ústavně zakotvené maximy „vlastnictví zavazuje“, tj. zejména povinnost nerušit ostatní vlastníky ve výkonu jejich práv, dále také např. povinnost strpět omezení svého vlastnického práva ve veřejném zájmu, příp. vyvlastnění (§ 1037–1039).“ Viz SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 356.

[24] Podle odborné literatury: „Je otázkou, co vše je možné považovat za „závady“ ve smyslu § 1107. Protože musí jít o závady váznoucí na věci, není možné za ně považovat nároky oprávněné osoby, které na věci neváznou, např. dluh z úvěru, ze kterého byla věc pořízena. […] Závady je možné obecně rozdělit na věcněprávní (např. zástavní právo nebo věcné břemeno) a obligační (např. nájemní právo, obligační předkupní právo).“ Viz SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 357.

[25] I Nejvyšší soud České republiky v rozsudku sp. zn. 21 Cdo 1575/2016 uvedl: „Převádí-li se nemovitost zatížená věcným břemenem, přecházejí povinnosti z věcného břemene – jak vyplývá z ustanovení § 151n odst. 2 obč. zák. – na jejího nabyvatele, a to bez ohledu na skutečnost, zda se nabyvatel zatížené nemovitosti v převodní smlouvě zavázal k jejich dodržování.“

[26] Stručný popis služebnosti se uvádí i v Katastru nemovitostí, viz § 16 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky: „U věcného břemene se evidují obsah práva jeho stručným popisem“. Není přitom zřejmé, zda má zde použitý pojem „obsah práva“ stejný význam jako pojem „obsah služebnosti“. Z logiky věci lze spíše předpokládat, že jako „obsah práva“ lze v Katastru nemovitostí uvést stručný popis nejen obsahu služebnosti, ale i jejího rozsahu a míry.

[27] K tomu, aby tato ustanovení přešla, musela by buď a) být sjednána jako práva věcná (viz poznámka pod čarou 32), nebo b) by musela být považována za závadu na věci ve smyslu § 1107 Občanského zákoníku, nebo c) by muselo dojít ke změně subjektu určitého práva či povinnosti ze smlouvy (např. prostřednictvím postoupení pohledávky či převzetí dluhu) nebo rovnou celé smlouvy (např. prostřednictvím postoupení smlouvy).

[28] Občanský zákoník v § 2128 odst. 2 uvádí, která obligační ustanovení kupní smlouvy lze sjednat také jako věcněprávní (k tomu viz i § 11 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, kde se uvádí, která taková věcněprávní práva a povinnosti se evidují v katastru nemovitostí, např. výhrada vlastnického práva, zákaz zcizení a zatížení apod.).

[29] Že se služebností přechází na nového vlastníka i obsah, rozsah a míra služebnosti, se jeví jako logické i z toho důvodu, že se jedná o parametry upravené v části Občanského zákoníku vymezující služebnost jako věcné právo. Každá služebnost musí být obsahem, rozsahem, popř. mírou vymezena. Pokud tomu tak není, vyloží se obsah, rozsah a míra podle zákonných ustanovení. Pokud by tedy sjednaný obsah, rozsah a míra se služebností nepřešly, muselo by (zcela nelogicky) beztak dojít k výkladu těchto parametrů dle zákona.

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

Další články:

- Digital Omnibus o AI: návrh nařízení o zjednodušení pravidel pro umělou inteligenci
- Užívání nemovitosti ve spoluvlastnictví aneb musí se spoluvlastníci na jejím užívání vždy dohodnout?
- Rozhodčí nálezy vydané ruskými rozhodčími soudy a jejich uznání a výkon na území EU
- Byznys a paragrafy, díl 27.: Import vybraných výrobků a spotřební daně
- Slovenské mimosoudní řešení sporů podle nařízení EU o digitálních službách
- Kontrola systémů vytápění – často přehlížená povinnost od firem po SVJ
- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- 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