

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

## Vlastníková služebnost aneb když někomu slouží vlastní věc

Právní úprava věcných břemen de lege lata neumožňuje, aby vlastník zatížil svou nemovitost věcným břemenem ve prospěch jiné své nemovitosti. Tento právní závěr je možné dovodit ze samé podstaty věcných břemen jakožto věcných práv k věcem cizím, přičemž výjimku z tohoto pravidla by musel přijmout zákonodárce do textu zákona výslovně, neboť jde svou povahou o absolutní majetková práva, jejichž regulace je nadána kogentností. Sedes materiae je pak možné nalézt v ust. § 151n odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“): „Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat.“

Na podporu shora uvedeného stanoviska je možné použít **historického výkladu** a to i vzhledem k tomu, že právní reglementace až do nynějška nedoznala v této otázce podstatné změny, když i předválečná judikatura dospěla k závěru, že: „Podle platného práva[1] nelze zřídit služebnost k vlastní věci, neboť ustanovení § 472 OZO vyslovuje zásadu, že nikomu nemůže vlastní věc sloužiti.“[2] V předmětných rozhodnutích byl jako podpůrný argument rovněž uváděn **taxativní výčet** právních titulů vedoucích ke zřízení věcných břemen (srov. dnes obdobně znějící ust. § 151o odst. 1 OZ), které v intencích zásady soudní zdrženlivosti a sebeomezení „nelze rozšiřovati na jiné. To by nebylo již výkladem zákona, nýbrž nepřipustným jeho doplňováním.“[3] Co se týče doktrinárních závěrů, tak zde panovaly názory rozdílné, např. Krčmář[4] zastával názor, že **počáteční vlastníková služebnost** je neslučitelná se zásadami vyslovenými v ust. §§ 472, 474, 480 OZO a že přípustnost nelze dovodit ani z ust. § 526 OZO pojednávajícího o tzv. **vlastnické služebnosti následné**[5] – tohoto se podržela i citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR, zatímco jiní autoři[6] argumentovali ve prospěch možnosti zřízení takové služebnosti převážně s odkazem na hospodářskou potřebu praxe.

Poptávku po přijetí takové právní normy vyslyšela až osnova československého občanského zákoníku z roku 1937, která s **počáteční vlastníkovou služebností** v ust. § 261[7] počítala, jak je však obecně známo, tato nevešla nikdy v platnost. Tzv. střední občanský zákoník, tj. zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník se k této legislativní změně nepřihlásil a **počáteční vlastníkovou služebnost** tak nadále nebylo možné platně zřídit. Nic na tom nezměnilo ani přijetí současného OZ, který původní právní úpravu věcných břemen značně zredukoval a omezil možnost jejich zřízení pouze na zákon (§ 495 odst. 1) – právní stav s účinností ke dni 1.4.1964; současné znění (tedy i nadále bez možnosti využití tohoto institutu) vychází převážně z novely OZ provedenou zákonem č. [509/1991](#) Sb.

Že právní úprava OZ neodpovídá potřebám praxe i nyní dokladuje důvodová zpráva k zákonu č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), který navazuje na reglementaci vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937 a institut **počáteční vlastníkovy služebnosti** do právní úpravy České republiky zavádí po více než 70 letech, kdy se s ním poprvé počítalo[8] s následujícím odůvodněním: „Konstrukce tzv. vlastníkovy služebnosti má značný praktický význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky, než některé z nich přejdou do cizích rukou. Odpadnou tak obtíže jednání mezi stranami sledující následnou úpravu těchto poměrů poté, co se zcizení již

uskutečnilo. Tato úprava se může týkat cest, vodovodů, kanalizace, zákazu zastavění nebo podniků souseda obtěžujících apod.“ Předmětné ustanovení je možné nalézt in concreto v § 1257 odst. 2 NOZ: „Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.“ Klasickým příkladem může být zřízení pozemkové služebnosti, jejímž obsahem bude **právo na vodu** pro vlastníka pozemku bez studny (*panující pozemek*) vůči vlastníku pozemku se studnou (*sloužící pozemek*). V praxi jsem se pak setkal s případem, kdy vlastník vícero pozemků chtěl přes ně vést **inženýrské sítě** ke svému plánovanému rodinnému domu a právě pomocí **počáteční vlastníkovy služebnosti** bylo záhodno upravit tyto právní poměry pro případ pozdějšího zcizení některého z těchto pozemků, leč vedoucí právního oddělení příslušného katastrálního úřadu pro takový postup nenašla pochopení, právě s odkazem na nemožnost *de lege lata* takovou služebnost sjednat.

V této souvislosti je nutno upozornit, že NOZ umožňuje zřídit věcné břemeno[9] v širší míře než je tomu doposud, neboť jej neváže pouze na **nemovitou věc**. NOZ také s konečnou platností řeší otázku zániku věcného břemene **splynutím**, když v ust. § 1301 stanoví, že: „*Spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.*“[10]

Z gramatického výkladu obou ustanovení je na první pohled zřejmé, že **následná vlastníková služebnost** je obsahově širší, než-li **počáteční vlastníková služebnost**, když prvá z nich se vztahuje na **všechny**[11] **věci v právním smyslu** vůbec, kdežto druhá pouze na **pozemky**, nicméně teologickým výkladem lze dospět k závěru, že je možné ji zřídit i na jiných **nemovitých věcech** (tak např. vlastník může zatížit svůj **pozemek** služebností ve prospěch své **podzemní stavby - garáže**, resp. uskutečnit to samé v opačném „*gardu*“), jelikož i v těchto případech je zapotřebí předběžně upravit právní poměry dříve, než některá z věcí přejde do vlastnictví třetí osoby. Domnívám se, že účelem předmětného ustanovení bylo vyjádřit pouze odklon od zásady *nemini res sua servit*, než jeho použití omezit čistě na **pozemky**, a proto je dle mého soudu možné jej vztáhnout i na jiné než **nemovité věci**, byť toto se v praxi zřejmě ve větším měřítku uplatňovat nebude. Společné oběma ustanovením je pak to, že se tváří, jakoby se týkala pouze **služebností in rem**, nicméně není rozumného důvodu je nevyložit v tom smyslu, že zakládají možnost zřídit i **počáteční vlastníkovu služebnost in personam**, resp. že nezpůsobují zánik **služebnosti in personam** v případě, že se osoba oprávněná ze služebnosti stane vlastníkem služebné věci, neboť i zde lze dovodit, že předmětná služebnost nezaniká, nýbrž pouze „*spí*“ a obživne, jakmile dojde k novému převodu či přechodu služebné věci.[12]

**Počáteční vlastníkovu služebnost** je možné **zřídit jednostranným právním jednáním**, kdy smlouva z titulu identity subjektu na obou stranách nepřipadá v úvahu, v **pisemné formě** podle § 560 NOZ, jestliže se tím zřizuje **věcné právo k nemovitosti**, k jiným **věcem** jí není zapotřebí.[13] U služebností k věcem zapsaným ve veřejném seznamu jde pouze o tzv. *iustus titulus*, jelikož *modem acquirendi* je až zápis do takového seznamu (§ 1262 odst. 1 NOZ). Pro účely katastrálního řízení o povolení vkladu této služebnosti do katastru nemovitostí postačí příslušnému katastrálnímu úřadu doložit **jednostranné prohlášení vlastníka** dotčených nemovitostí. Stejně by se postupovalo v případě **změny** či **zrušení** takové služebnosti, neboť toto závisí pouze na vůli jedné osoby (§ 1300 odst. 1 NOZ). Situace se samozřejmě změní tehdy, když dojde k převodu či přechodu služebné, resp. panující věci na třetí osobu, neboť v plné nahotě „obživne“ **relativní charakter** služebností, který je dán existencí min. 2 individuálně určených subjektů v odlišném právním postavení, kdy ke **změně** či **zrušení** služebnosti bude třeba od tohoto okamžiku dohody, tedy **dvoustranného právního jednání**[14] (§ 11 ve spojení s § 1790 NOZ).

Je pravdou, že z právně-teoretického hlediska se konstrukce **vlastníkovy služebnosti** vymyká jejímu chápání jakožto **věcnému právu k věci cizí** (*iura in re aliena*) a přibližuje se **věcnému právu k věci vlastní** (*iura in re propria*) a jde tak svou povahou o *contradictio in adjecto*, avšak vzhledem prospěšnosti pro hospodářskou praxi lze počín zákonodárce hodnotit pozitivně.



**Vladimír Janošek,**

student 4. ročníku Právnické fakulty Univerzity Palackého v Olomouci

-----  
[1] Císařský patent č. 946/1811 Sb.z.s., obecný zákoník občanský (dále jen „OZO“).

[2] Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 22. dubna 1925, Rv II 162/25, rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 28. března 1931, Rv II 148/30, [Vážný 10653] či rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 14. dubna 1943, Rv I 1039/42, [Vážný 18490].

[3] Tamtéž.

[4] Právo občanské II. Práva věcná. Praha, 1930, s. 244.

[5] „Stane-li se kdo vlastníkem pozemku služebného a panujícího zároveň, služebnost sama sebou přestává. Byl-li by však později ten neb onen pozemek v jedné osobě spojený opět na jiného převeden, a služebnost nebyla by mezi tím z knih veřejných vymazána, měj nový držitel pozemku panujícího právo, služebnosti užívati.“ Jedná se o případ, kdy vlastníková služebnost vznikla následně jakožto výsledek změny v osobě oprávněné či povinné ze služebnosti až v průběhu jejího trvání – takovou situaci právo v dotčeném ustanovení samo předpokládá a takovou i aprobuje, zatímco o možnosti zřídit počáteční vlastníkovu služebnost mlčí. OZ výslovně následnou vlastníkovu služebnost neřeší, a i proto zůstává otevřenou otázka, zda-li v takovém případě dojde k zániku věcného břemene splnutím (tento většinový názor je zastáván např. v článku: Jana Lasáka: Dvě poznámky k zásadě nemini sua res servit v úpravě občanskoprávních věcných břemen, [Právní rozhledy 19/2007, s. 715]) či zda věcné břemeno trvá i nadále, neboť po dobu kdy je tatáž osoba oprávněnou a povinnou z věcného břemene jen „spí“ a po převodu či přechodu jedné z nemovitostí dojde k jeho „obživení“ (k tomu srov. argumentaci např. v článku Jiřího Spáčila: Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku, [Právní rozhledy 3/2006, s. 85]). Socialistická judikatura a doktrína se přiklání k závěru stran zániku věcného břemene splnutím: Sekaninová, E. Některé zkušenosti s úpravou věcných břemen v praxi soudů. Socialistická zákonost, č. 3/1987, resp. R 37/1985.

[6] Např. Rouček (Právník, s. 201 a 241 z r. 1925), Koban (Jahrhundertfeier des abGB. II, s. 577), Ehrenzweig (System 1923, 1/2, s. 337) či Bouček (Vlastníková služebnost, Právník 1925, sešit VII).

[7] „Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch užívání jiného svého pozemku.“

[8] Inspiračním zdrojem bylo ust. § 733 švýcarského občanského zákoníku z roku 1907.

[9] NOZ se vrací k tradičnímu dělení věcných břemen na: služebnosti (vlastník služebné věci je povinen něco strpět či se něčeho zdržet) a reálná břemena (vlastník obtížená věci je povinen něco konat). Zákonodárce je totiž v tzv. středním občanském zákoníku (1950) spojil v jeden právní institut – věcná břemena.

[10] Toto ustanovení se použije i v případě zániku reálných břemen, k tomu srov. ust. § 1308 NOZ: „O zániku reálných břemen platí obdobně ustanovení o zániku služebností.“

[11] S přihlédnutím k ust. § 979 NOZ: „Ustanovení této hlavy se použijí na věci hmotné i nehmotné, na práva jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného.“ Notorieta pro právní obec, kterou netřeba více rozvádět, je, že NOZ chápe věci v právním smyslu vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí (§ 489 NOZ) – tedy šířeji, než tak činí OZ, neboť věci budou nadále i věci bez hmotné podstaty.

[12] Jsem si vědom toho, že v doktríně je zastáván názor ten, že služebnosti in personam zanikají

splynutím, avšak nevidím důvod, proč by např. ovdovělý rodič, jenž je oprávněným ze služebnosti bytu a který jej po smrti svého jediného dítěte opět získá do vlastnictví z titulu zákonné dědické posloupnosti, musel v případě jeho zcizení třetí osobě pro sebe zřizovat novou služebnost bytu, kdy argumentace kratší dobou trvání těchto služebností oproti služebnostem in rem nemůže obstát, neboť i ty lze zřídit po časově omezenou dobu – k tomu srov. Nález Ústavního soudu sp.zn. III.ÚS 104/04 ze dne 13.10.2004.

[13] I zde musím připustit, že mnou zastávaný závěr stran extenzivního výkladu ust. § 1257 odst. 2 NOZ nemusí být přijímán bez výhrad.

[14] I za účinnosti NOZ bude do jisté míry nadále použitelný judikatorní závěr, že: „Věcné břemeno nemůže zaniknout jednostranným právním úkonem vzdáním se práva.“ Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. Cdo 3619/2008, ze dne 6.11.2008 s přihlédnutím ke konstrukci vyvratitelné domněnky ex lege daného souhlasu povinného ze služebnosti s takovým vzdáním se práva podle § 1995 NOZ: „Promineli věřitel dlužníku dluh, má se za to, že dlužník s prominutím dluhu souhlasí, pokud neprojevil bez zbytečného odkladu nesouhlas výslovně nebo plněním dluhu.“

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

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)