

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 břemena²; sama se dále dělí na služebnosti pozemkové a služebnosti osobní.

Pozemkové služebnosti jsou zřízeny ve prospěch určitého pozemku³, 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 osoba⁴ 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. nemovitě 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 naby-

vá 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 nabyvá 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 náležejí ke služebnosti jako věcnému právu, a jaká naopak ke služebnosti nenáležejí (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 občansko-právní 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 obsah⁹, rozsah¹⁰ a případně i míra¹¹ 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 zvyklosti; 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 jednostran-

Pokračování na str. 7

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

Pokračování ze str. 6

ně 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, základy 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 pře-

vodcem 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.

Dokončení v příštím čísle RM

JUDr. Bc. Kristýna Zakouřilová
ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.

ACHOUR & PARTNERS /

Příspěvek byl původně uveřejněn na www.epravo.cz.

1 Každý je povinen respektovat existenci věcného práva vázajícího na věc (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. kou-

- pě, 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

Pokračování na str. 8

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

Pokračování ze str. 7

- 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.