

22-C-284
89a

I. třída.



čís. 3739/II

VĚCNÁ PRÁVA UŽÍVACÍ.

PROF. DR. EMIL SVOBODA.

1923.

AUTORISOVANÉ VYDÁNÍ
SPOLKU ČESKÝCH PRÁVNÍKŮ „VŠEHRD“
V PRAZE.

Lit. Fr. Folda, Praha-Karlín.

11/469

V Ě C N Á P R Á V A U Ž Í V A C Í .

Ú v o d .

Věcná práva užívací poskytují oprávněnému moc, aby přímo užíval věci cizí. Právo takové může být spojeno s vlastnictvím určité nemovitosti, které bez omezeného užívání nemovitosti cizí buď vůbec nelze daným způsobem užívatí nebo nikoli tak výhodně. Případy toho druhu zahrnují služebnosti pozemkové. Jindy poskytuje se právo přímého užívání věci cizí (ať movité nebo nemovité) osobě, určené individuálně. To charakterisuje skupinu věcných práv, nazvanou služebnostmi osobními. Obě tyto skupiny užší, které obč. zákonník shrnuje v jedinou vyšší skupinu "služebností" liší se navzájem podstatně. Při služebnostech pozemkových jest oprávněný legitimován vlastnictvím nemovitosti, k jejímuž prospěchu služebnost jest určena. Při osobních je legitimován individuálně určený subjekt. Služebnosti pozemkové, zpravidla neomezeny co do trvání bývají velmi omezeného obsahu. Služebnosti osobní, omezené zpravidla na život oprávněného, poskytují velmi rozsáhlé užívání věci služebné (movité nebo nemovité), takže může služebností podobnou právo vlastníkovu klesnouti na "nudum dominium". Zdá se tudíž vhodnějším, pojednati o těchto dvou užších skupinách shrnutých pojmem služebností, odděleně.

K služebnostem druží se konečně dva další typy věcných práv užívacích : dělené vlastnictví patřící dnes již z největší části útvarům historickým a zcela nová instituce t.zv. práva stavby, které upravuje možnost provádění staveb na pozemku cizím.

A. Služebnosti pozemkové.

I. Pojem.

Definice §u 472 jest tak široká, že zahrnuje všechny případy omezení vlastnictví, ať již co do volnosti dispoiční (nekonati) nebo co do výlučnosti (trpěti). Teprve druhá věta §u 472 určuje, že služebnosti jsou práva věcná, působící proti každému vlastníku věci služebné. I takto sůžená hodí se však definice i na právo zástavní i na poměry děleného vlast-

nictví. Zdařilejší jest bližší určení služebnosti pozemkové v §u 473. Spojíme-li pojmové znaky, obsažené v těchto dvou šech, získáme tuto definici: Služebnost pozemková jest právo věčné, poskytující dočasnému vlastníku určité nemovitosti (panující), právní moc přímého, omezeného užívání určité nemovitosti cizí (služebné). K pojmu služebnosti budiž uvedeno:

1. Nemovitost, s jejímž vlastnictvím je spojeno právo služebnosti, takže k výkonu obsahu služebnosti legitimován jest každý dočasný vlastník této nemovitosti, nazývá se statkem panujícím. Nemovitost, jejíž vlastnictví je zúženo buď co do volnosti disposiční nebo co do výlučnosti vlastnického panství nad věcí, nazývá se statkem služebným.

2. Služebnost pozemková je vždycky právem věčným, neboť dle své podstaty jest právem absolutním (netvoří právního vztahu mezi určitými dvěma stranami, nýbrž ukládá negativní povinnost, práva toho nerušiti, všem ostatním mimo oprávněného) a předmětem je vždycky věc hmotná (nemovitost). Jinak tomu jest při služebnostech osobních, které jsou jen právy absolutními, nikoli věčnými, mají-li za předmět věc nehmotnou (na př. pohledávku).

3. Povinnost, tvořící obsah služebnosti, je zásadně negativní. Oprávněný (t. j. dočasný vlastník statku panujícího) má přímý právní vztah ku statku služebnému, tedy vztah nezprostředkovaný vlastníkem nemovitosti. Povinnost vlastníka statku služebného neliší se zásadně od povinnosti všech ostatních: nerušiti oprávněného ve výkonu nebo v užívání obsahu služebnosti. Přes to je postavení vlastníka statku služebného poněkud odlišno. Trváním služebnosti je ztenčena jeho právní moc nad nemovitostí služebnou. (O dosahu této skutečnosti viz níže).

4. Negativní povaha právní povinnosti vlastníka statku služebného a z ní plynoucí zásadní trpnost jeho vůči právu vlastníka statku panujícího vyjádřena jest úslovím "servitus in faciendo consistere nequit". Jest to zásada, plynoucí z povahy služebnosti jako práva věčného. Tomu se nepřičí skutečnost, že k negativní povinnosti vlastníka statku služebného zpravidla přistupují více nebo méně závažné povinnosti kladné jakožto podružné závazky rázu obligačního.

Možnost závazků podobných naznačuje § 482 slovem "zpravidla". Obyčejně spatřuje se hlavní případ v § 483, který ustanovuje, že na udržování a zřízení věcí, která jest přímo určena k výkonu služebnosti (cesta, most, společný komín a pod.) má přispívati také vlastník věci služebné, jestliže jí spoluužívá. Zde však jest důvodem závazku spíše okolnost spoluužívání věci sloužící k výkonu služebnosti, než existence služebnosti samé. Naproti tomu poslední věta §u 487. ukazuje, že kladná povinnost vlastníka statku služebného sahá dále. Nemůže se totiž vlastník zbaviti povinnosti ku přispívání přestě tím, že se spoluužívání vzdá, nýbrž jen tím, že postoupí vlastnictví

ku předmětu sloužícímu vlastníku statku panujícího. Nehledě k tomu, že úplným přenesením povinnosti udržovací na subjekt ze služebnosti oprávněný vzniklo by obohacení vlastníka statku služebného, objevuje se tu zásada (při služebnostech osobních silně vyjádřená), že tento vlastník nemá v dotyčných případech jen trpěti výkon služebnosti, nýbrž má jej v omezené míře i poskytovat. To plyne také z ustanovení §u 495.

Hlavním obsahem služebnosti jest tedy jen patien-dum nebo non facienda, ale k němu přistupuje velmi často i faciendum jako obligační závazek aksesorní. Zpravidla vzniká závazek tento ipso iure.

5. Otázku, náleží-li k podstatě služebnosti pozemkové, aby se při objektivním posouzení objevovala jako prospěšná statku panujícímu, nutno zodpověděti záporně, ačkoli by kladné odpovědi nasvědčovalo znění §u 473. Hlavním obsahem §u 473 jest totiž, jak ukazuje marginální rubrika, rozlišení služebností pozemkových od osobních dle toho, je-li spojeno právo služebnosti s vlastnictvím nemovitosti (panující) čili nic. Mimo to pak dosah slov "k jeho prospěšnějšímu užívání" oslaben jest vsunutými slovy "nebo pohodlnějšímu", která vyslovují subjektivní pohodlí oprávněného za dostatečný důvod služebnosti. Na potřebu, vyloučiti služebnosti zbytečné nebo chikanosní pamatováno jest ustanoveními dalšími, a to:

6. Služebnost pozemková zasahuje do oblasti práva vlastníka statku služebného jen určitým, přesně vymezeným způsobem. Mimo dosah služebnosti zůstává tedy vlastníkovo panství nad nemovitostí služebnou nedotčeno. Proto ustanovuje § 484, že sice držitel statku panujícího smí právo svoje vykonávati způsobem libovolným, ale není mu dovoleno služebnost rozšiřovati. Slovo těchto nelze pojímati jen v úzkém smyslu slovním (kvantitativním, prostorovým), jak patrně ze srovnání §u 484 s §§y 489, 491, 499, 502. Služebnost nesmí se zajisté výkonem státi ani kvalitativně obtížnější. V zásadě, že výkon služebnosti nemá nad potřebu ztěžovati postavení vlastníka statku služebného, dostoupila poslední věta §u 484 až ku kladnému požadavku, aby služebnosti byly naopak omezovány, pokud to dovoluje jejich přirozená povaha a účel zřízení jejich. Také slovem "omezování" zahrnuje se nejen rozsah, nýbrž i způsob výkonu služebnosti. (Srovn. na př. § 491).

7. V definici byly služebnosti označeny jako práva užívací. To platí také o těch služebnostech pozemkových, jejichž obsahem jest povinnost vlastníka statku služebného, aby se zdržel jistého nakládání tímto svým vlastnictvím. Oprávněný tu sice neužívá nemovitosti služebné kladnými výkony, ale užívá určitého stavu nebo vlastnosti její. Je-li zachování dotyčného stavu věci právem vlastníka statku panujícího, projevujícím se možností zákazu změny, jest i tu služebnost právem užívacím

8. Služebnost je právem věcným k věci cizí. Jest tedy logicky důvodna zásada "nemini res sua servit". Každé nakládání věci jest obsaženo v nadřazeném pojmu vlastnictví a služebnost, která by tížila jednu nemovitost ve prospěch druhé, náležející vlastnický témuž subjektu, neměla by charakteristického rázu zasahování do cizí oblasti právní. Přes to bylo by de lege ferende myslitelné, aby určitý přesně ohraničený projev moci vlastnické došel samostatného formálního vyjádření. Potřeba toho druhu objevuje se někdy na př. při parcelacích, při právu stavby, při povolení, aby svedena byla domovní kanalisace přes sousední pozemek dočasně náležející témuž vlastníku a pod. De lege lata je služebnost na vlastní nemovitosti nepřijatelná (§ 472, 474).

9. Pozemková služebnost je věcné právo, spojené s určitou nemovitostí a poskytující přímý vztah k určité nemovitosti cizí. Aktivní subjekt jest tedy legitimován vlastnictvím statku panujícího. Služebnost se objevuje jako právo reálné, jako právní součást statkové podstaty nemovitosti panující, a to jako součást již o sobě nemovitá (§ 298). Formálního výrazu dochází nemovitá povaha služebnosti také v knize pozemkové, kdež se vyznačuje na listu statkové podstaty ve vkladbě nemovitosti panující.

10. Konkrétní služebnost pozemková jest individualisována nejen svým obsahem, nýbrž zároveň i tím, že byla zřízena pro určitý statek panující na určitém statku služebném. Není tedy možno, přenést ji aktivně nebo passivně na nemovitost jinou, neboť by "přenesením" vznikla služebnost nová byť i podobného obsahu. § 485 srovn. 473 a 474. Zároveň jest služebnost právem nedělitelným, a to nejen následkem pozitivního ustanovení §u 485, nýbrž dle sama pojmu služebnosti. Jest prostě nemyslitelné na př. dělení služebnosti vyhlídky nebo cesty dle dílů fysických nebo dle kvot. Výkon může vždy býti jen jednotný a je-li více spoluvlastníků statku panujícího, solidární (§ 844).

Existence služebnosti pozemkové nemůže však býti důvodem, aby se stalo právně nemožným dělení účastněných nemovitostí. Rozdělení dle kvot myšlených (spoluvlastnických) nečiní obtíže, neboť se nemění jednotná existence nemovitosti. Jinak tomu jest při dělení fysickém. Rozdělí-li se nemovitost fysicky na několik částí, jest dvojí možno:

1. buďto se části oddělí a přenesou do vkladeb, kde splynou s jinými tělesy knihovními, nebo
2. vzniknou na místě jedné nemovitosti nová samostatná tělesa.

V prvním případě se těleso knihovní materiálně mění, ač podrží dosavadní označení v knize pozemkové; ve druhém se mění i formálně.

Otázku, jaký vliv má rozdělení tělesa nemovitého na další trvání a obsah služebnosti, rozhoduje zákon druhou větou §u 485, dle níž zvětšením, zmenšením nebo rozdělením nemovitosti nesmí býti služebnost sama ani změněna ani rozdělena (§ 847). Nemá-li však býti služebnost materiálně změněna, musí nastati její změna formální t.j. proměna dosavadní služebnosti v tolik služebností dílčích, na kolik částí se původní knihovní těleso rozpadlo. Dohromady tvoří tyto dílčí služebnosti materiálně nedotčenou služebnost původní, která formálně zanikla rozdělením.

Změna taková může se ovšem státi smlouvou mezi účastněnými stranami, kterou se dosavadní poměr zruší a nový utvoří. Ale nemá se to dle slov § 485 státi samovolně. Kdyby mělo býti trváno na zásadě, že proměna služebností při dělení statku služebného nemůže se státi za žádných okolností jinak, než dohodou smluvní, byla by namnoze toliko formálními překážkami valně ztížena dispozice statkem, služebností zatíženým.

Z těchto obtíží pomáhá § 1 zákona ze dne 6. února 1869 č. 18 ř.z., dle něhož při dělení tělesa knihovního není třeba svolení aktivních subjektů břemen, váznoucích na dělené nemovitosti, zřídí-li se pro oddělené části tělesa knihovního nové vkladby a vloží-li se do nich současně i břemena, váznoucí na vkladbě původní, a to v dosavadním pořádku knihovním. Totéž platí i v případě, sloučí-li se část oddělená s přenesením závad knihovních s tělesem, které dosud knihovními břemeny zatíženo nebylo. Tím jest formálně porušena zásada, že služebnost nemůže býti s původní nemovitostí přenesena na jinou. Za to však vyhověno ustanovení § 485, dle něhož rozdělením statku služebného nesmí býti rušen věcný obsah služebnosti pozemkové. Vlastníku statku služebného usnadněno zároveň, aby disponoval svým majetkem, neruše materiálně práv cizích, na nemovitosti váznoucích.

Z podstaty služebnosti pozemkové plyne, že nemůže býti ani aktivně ani passivně spojena s myšlenou částí nemovitosti. Za to však připouští § 12 knih. zák., aby byla pozemková služebnost, která se fysicky dotýká jen jisté prostorové části tělesa knihovního, také knihovně omezena na dotýčnou jeho fysickou část, která ovšem musí býti v zápise dotýčném přesně označena. Byla-li takto služebnost knihovně omezena na fysickou část statku služebného, nebude arci při dělení statku tohoto přenášena na ty části původního tělesa, které leží mimo její skutečný dosah. Novým zněním § 847 (poslední větou) rozšířena tato ochrana statku služebného i na případy, kdy skutkové omezení služebnosti na část nemovitosti nebylo knihovně vyznačeno dle §u 12 zák. knih. Je-li totiž výkon služebnosti omezen na část statku služebného, zanikne právo služebnosti pro ty části původní nemovitosti služebné, jichž se hmotný výkon služebnosti nedotýká, a to ve všech případech, tedy nehledě k tomu,

bylo-li užito cit. § 12 zák. knih. Ze slova "výkon" nelze dovozovati omezení předpisu zákonného na služebnosti affirmativní. Při negativních nutno arci zkoumati v jednotlivém případě, zda statku panujícímu slouží určitá vlastnost celé nemovitosti služebné či pouze některé části její. Kdyby na př. služebnost přístupu vzduchu a světla týkala se jen sousední zahrady a odprodána byla část zastavěná budovou, bylo by nutno určit (po případě sporem), zda služebnost obsahuje i právo zákazu, zvýšiti tuto stavbu. V případě záporném osvobodí se rozdělením pozemku část zastavěná budovou od služebnosti.

Při dělení statku panujícího nastane analogicky přenesení práva ze služebnosti na objekty nové, dělením vzniklé. Vlastníci nových těles budou služebnost (co do věcného obsahu nezměněnou) vykonávati, jako kdyby byli spoluvlastníky tělesa původního.

§ 844 v případě rozdělení statku panujícího podržel takto zásadu nedělitelnosti služebnosti. Není-li jiné úmluvy, trvá služebnost pro všechny nově vzniklé části, ale nesmí se ani rozšířiti, ani státi se pro služebný statek obtížnější. Tím provedena negativní stránka §u 484 (nerozšiřovati a nečiniti obtížnější). Jeho stránka pozitivní (pokud možno omeziti a zmírniti) provedena dalším ustanovením, dle něhož služebnost zanikne v příčině těch částí původního statku panujícího, pro něž následkem rozdělení pozbyla významu materiálního. Při dělení statku panujícího vyvozuje zákon důsledek ze skutečnosti, že se služebnost po případě týče jen jisté hmotné části nemovitosti a zaniká tedy pro ty nově vzniklé části, které na příště leží mimo její dosah hmotný.

Zakládá-li služebnost pozemková právo na braní užitek (sem by náležely služebnosti vodní, služebnosti poskytující právo na lesní produkty, služebnost pastvy), může při dělení statku panujícího každý oprávněný, při dělení statku služebného každý zavázaný žádati, aby bylo soudně upraveno další vykonávání služebnosti. Soud má úpravu provésti dle zásad slušnosti, přihlížeje ku přirozené povaze a účelu práva dotyčného, dále ku poměru velikosti a k osobité hospodářské povaze jednotlivých dílů nemovitosti, zároveň však i k tomu, aby břímě služebnosti se neztížilo a aby se všem zájmům pokud možno vyhovělo (§ 484a obč. zák.).

K tomu připojuje § 31 nov. další ustanovení, že úprava děje se řízením nesporným u okresního soudu, v jehož obvodě leží nemovitost služebná. Dojde-li k dohodě účastníků, má býti o dohodě vyhotovena listina. Nedocílí-li se dohody buď vůbec nebo z části, má o sporných bodech rozhodnouti soud usnesením. Pořad práva jest vyloučen. Úprava výkonu služebnosti znamená se v knize pozemkové na základě dotyčné listiny, a na základě usnesení soudního.

Dle znění §u 848a (nov. § 30) vztahuje se ustanovení to i na případ rozdělení nemovitosti, zatížené služebností osobní nebo reálným břemenem.

Tato ustanovení o vlivu dělení nemovitosti na služebnosti nabyta dnem 1. ledna 1917 působnosti i v příčině služebností, vzniklých před tímto dnem, nikoli však v příčině dělení nemovitosti, která do té doby byla již provedena.

II. Jednotlivé služebnosti pozemkové.

Služebnosti pozemkové možno s různých hledisk rozdělit na skupiny, sjednocující jednotlivé typy dle společných vlastností ve vyšší celky pojmové. Důležitý význam právní má rozdělení služebností na affirmativní a negativní, a to zejména pro posouzení otázky nabytí výkonu a pozbytí držby služebnosti a tím i pro možnost a podmínky vydržení a promlčení. Rozdělení jest utvořeno s hlediska aktivního subjektu služebnosti. Je-li oprávněnému služebnosti poskytnuto právo k jistému nakládání statkem služebným, nazýváme poměr služebností affirmativní, spočívá-li služebnost v právní moci aktivního subjektu, aby jisté nakládání statkem služebným zakázal, mluvíme o služebnosti negativní § 472.

Obsah služebností pozemkových může býti velmi různý. Zákoník občanský uvádí způsobem kasuistickým nejobvyklejší služebnosti pozemkové, aniž chce řadu jejich vyčerpáti a uzavřítí. Demonstrativní ráz ustanovení §§u 475 a 477 plyne zřejmě z užitých slov "obyčejně" v §u 475 a "hlavní služebnosti polní" v §u 477.

V § 487 a následující obsahují pak řadu bližších pravidel o jednotlivých typech služebností pozemkových, která jsou částečně pouhým použitím zásad všeobecných, částečně pravidly dispositivními a vykladacími, která určují obsah služebnosti pro případ, že byla stranami jen obvyklým označením nebo nejhrubšími rysy vyjádřena. Při tom užívá zákon starého, věcně celkem správného, ale právně nepodstatného rozdělení služebností na polní a domovní dle toho, je-li statek panující určen k zemědělství či k jinému způsobu využití.

A. Ve skupině služebností domovních uvádí zákon (§ 475 a 476) tyto :

1. K zabezpečení přístupu vzduchu a světla slouží právo okna t.j. právo, míti okno proraženo do cizí zdi, anebo míti ve vlastní zdi okno, obrácené do cizího prostranství. V obou případech vzniká především negativní služebnost, následkem níž nesmí vlastník nemovitosti služebné nic podniknouti, čím by přístup vzduchu a světla dotýčným otvorem okenním byl rušen

(§ 475 č. 3, § 476 č. 10, § 488). V případě prolomení okna cizí zdi přistupuje k základnímu právu zákazu rušivé změny statku služebného i kladné právo vlastníka statku panujícího, aby měl okenní otvor ve zdi cizí.

V žádném z obou případů nezahrnuje služebnost okna práva vyhlídky. Širší služebnost vyhlídky se nepředpokládá, musila by tedy být zvláště prokázána v případě pochybnosti § 476 č. 11, § 488. Může proto vlastník statku služebného přimětí aktivní subjekt služebnosti okna, aby dotyčný otvor okenní opatřil mříží. S právem okna a zajisté i se širším právem vyhlídky spojuje zákon povinnost vlastníka statku panujícího, aby okenní otvor udržoval v náležitém stavu. Nedbá-li této povinnosti, odpovídá za veškerou škodu, která by z toho vznikla.

2. Odvrácení nebo využití vody dešťové týkají se :

a) Služebnost okapu, t.j. právo, sváděti dešťovou vodu na služebný pozemek. Komu takové právo přísluší, jest oprávněn sváděti vodu po případě i na střechu statku služebného, a to buď pomocí žlabů nebo volně. Smí také zvýšiti svoji střechu, ale jen tak, aby se služebnost nestala obtížnější (na př. kdyby pak voda s větší výše nebo prudčeji dopadala). Snahu, aby v mezích účelu služebnosti šetřen byl vlastník statku služebného, vyjadřuje také další ustanovení § 489, nařizující udržování žlabů v náležitém stavu a odstraňování sněhu, napadl-li ve značné míře.

Služebnost okapu nezahrnuje práva, líti na služebný pozemek tekutiny anebo vésti je přes něj. Služebnost taková jest dle §u 475 typem samostatným a musila by býti v případě pochybnosti zvláště prokázána.

b) Opačnému účelu slouží právo na přítok vody dešťové s pozemku služebného na pozemek panující. Výrazu dochází buď jako negativní služebnost, následkem níž nesmí vlastník statku služebného provésti takových změn, jimiž by se tok vody dešťové od panujícího pozemku odvracel, anebo jako služebnost afirmativní poskytující právo, umělými prostředky sváděti dešťovou vodu s pozemku služebného na panující. Rozumí se, že příslušná zařízení povinen bude vlastním nákladem provésti vlastník statku panujícího. Nad to mu však ukládá § 491, aby vodní drážky také řádně zakryl a čistil, a tím zmírnil břímě statku služebného.

3. Další skupinu obvyklých služebností domovních možno shrnouti pod názvem služebností stavebních. Sem patří :

- a) Právo přenést na nemovitost služebnou tíži vlastního stavení.
- b) Právo zapustiti do zdi služebné nemovitosti vlastní trámy a svory.
- c) Právo sváděti kouř cizím kouřovodem.
- d) Právo míti střechu nebo arkýř (po případě jiný výstu-

pek nezbudovaný přímo od základů) v cizím prostoru vzduchovém.

e) Negativní služebnost, dle níž vlastník statku služebného nesmí své budovy zvýšiti nebo snížiti. Právem zákazu takového zabezpečuje se vyhlídka nebo přístup vzduchu a světla pro nemovitost panující. Zákaz snížení budovy služebné může míti důvod v nebezpečí, že by se vlastní budově odňala opora, spočívající v trvání budovy sousední (§ 475 č. 1, 2, 4, 5, § 476 č. 8, 9).

B. Ve skupině služebností polních uvádí obč. zákonník :

1. Služebnosti cestní :

a) Právo stezky t.j. právo choditi přes cizí pozemek pěšky po vymezené stezce. Užívání stezky nenáleží jen vlastníku statku panujícího, nýbrž poskytuje přístup k tomuto statku bez osobního omezení.

b) Právo průhonu t.j. právo hnáti volný dobytek přes pozemek služebný. Průhonem není dovoleno smýkati těžká břemena nebo jezdití potahem.

c) Právo cesty vozové t.j. právo jezdití přes služebný pozemek jedním nebo více potahy. Tato služebnost nezahrnuje v sobě (není-li to zvláště určeno) právo průhonu.

Ve všech případech, uvedených pod a) - c) (§§ 492, 493) platí ustanovení §u 494, které ukládá povinnost, přispívati poměrně na udržování cesty, mostů a stezek těm osobám, kterým přísluší jejich spoluužívání, tedy i vlastníku statku služebného dle míry prospěchu, který mu z toho plyne. (Srovn. s ustanovením § 483).

Prostora, nutná k výkonu služebností cestních, řídí se potřebou a místními poměry. Přes nutnou míru nesmí býti vlastník statku služebného obtěžován, naopak má býti dle zásad všeobecných břemeno zmírněno, pokud to podstata a účel služebnosti připouští (na př. zkrácením cesty, uzavřením jejím, má-li oprávněný možnost otevřítí si ji). Kdyby se cesta stala neschůdnou následkem povodně nebo jiné nahodilé události, bude vlastník statku služebného povinen, vykázati jiný prostor k umožnění dalšího výkonu služebnosti (nečinil-li prozatímního opatření úřad správní). Novou dráhu nesmí si utvořiti oprávněný sám § 495. Odstraněním poruchy vrátí se služebnost do mezí původních.

2. Služebnosti vodní poskytují statku panujícímu právo :

- a) čerpati vodu z cizího prameně a za tím účelem vstupovati na pozemek služebný.
- b) Napájetí dobytek z cizí vody soukromé.
- c) Sváděti z cizího pozemku vodu na pozemek vlastní za účelem zavodnění nebo z vlastního na cizí za účelem odvodnění. Oprávněný smí k tomu účelu zříditi potrubí, drážky nebo pře-

hrady na cizím nebo vlastním pozemku, ovšem vlastním nákladem. (Srovn. také § 491). Míra těchto zařízení dána jest potřebou statku panujícího a nesmí býti zvyšována na újmu statku služebného § 497, 484.

3. Služebnost pastvy. Pod tímto záhlavím uvádí obč. zákoník řadu ustanovení výhradně dispositivních a zdůrazňuje tuto pomocnou povahu jejich v §u 498, který praví, že o druzích a počtu dobytka, který smí býti na pozemku služebném pasen, o době a míře pastvy, rozhoduje především úmluva. Není-li tu úmluva, má býti chráněn stav, jaký se vyvinul třicetiletou pokojnou drůbou. Kdyby ani takto nebylo možno určití obsah služebnosti, platí pravidla §§u 499 - 502, a to :

a) V mezích ustanovení veřejnoprávních smí býti pasen každý druh dobytka tažného, skotu a bravu, ne však dobytek vepřový a pernatá drůbež. V lesnatých krajích vylučuje se z pastvy také dobytek kozí. Dobytek nezdravý, nečistý nebo cizí není dovoleno pásiti na statku služebném.

b) Počet dobytka se určuje dle třicetileté držby. Mění-li se počet, určí se průměrem prvých tří let. Nelze-li průměru takto vyšetřiti, rozhodne rozsah a jakost pastviny. Rozhodně není vlastníku statku panujícího dovoleno, aby na statku služebném pásil více dobytka, než kolik může přezimovati pomocí píce, sklizené na jeho vlastním statku. Při tom nevčítají se mláďata dosud ssající.

c) Čas pasení určuje se v mezích ustanovení policejních dle místních zvyklostí.

d) Právo pastvy neposkytuje práva k jinému užívání pozemku. Není dovoleno ani trávu žnouti a tím méně jest přípustno porušiti podstatu pastviny. Je-li nebezpečí, že vznikne škoda, povinen jest oprávněný, dáti dobytek hlídati pastevcem. Právo vlastníka statku služebného, aby pastviny spoloužíval, uvádí § 502 jen jako pravidlo, které připouští výjimky. Právo to plyne ze skutečnosti, že mimo dosah služebnosti, určený po případě ve smyslu §u 500, přísluší vlastníku statku služebného dispoziční volnost nemovitostí služebnou a tedy i právo, užívati pastviny bez újmy práva strany druhé. Kdyby však pastvina (nastalými změnami) pro obojí dobytek nestačila, musí ustoupiti vlastníku statku služebného, neboť zajisté nemůže býti služebnost zmenšena tím, že snad za panujících okolností pro vlastníka po neztenčeném výkonu jejím ničeho nezbyvá. V opačném případě byla by rozhodnou zásada, ustanovená v §u 484.

4. Ostatní služebnosti, které uvádí § 477 pod č. 4-6 mají býti co do rozsahu a způsobu vykonávání určovány analogicky dle ustanovení o služebnosti pastvy (§ 503), rozumí se v mezích zákonů politických (lesního, honebního, o polním pýchu atd.).

III. Způsoby nabývací.

A. Odvozené.

Při věcných právech k věci cizí jest věcně odvodněno klásti na prvé místo nabývací způsoby odvozené. Pravidelným jest zajisté případ, že oprávněný nabytí svého užšího práva od vlastníka věci, a že tudíž se v otázce nabytí práva dotyčného opírá o širší právo auktorovo. Při služebnostech pozemkových půjde tu o derivativní nabytí konstitutivní t.j. o případy, při nichž vlastník nemovitosti v mezích svého vlastnictví právo služebnosti pro dočasného vlastníka statku panujícího zřizuje. Neboť přenesení služebnosti o sobě, tedy derivativní nabytí translativní není možno (srovn. výše l č. 10).

Podrobněji platí o odvozeném nabytí služebností pozemkových toto :

1. Odvozeně vzniká služebnost pozemková vkladem na listě břemen ve vkladbě statku služebného. Podružného významu jest vyznačení aktivní stránky služebnosti na listě statkové podstaty (ve II. oddělení) ve vkladbě statku panujícího. Dle §u 26 odst. II zák. knih. může býti uskutečněn vklad, kterým se věcné právo mění nebo kterým se práva takového nabývá, jen na základě listiny vkladové obsahující platný důvod právní. Důvodem právním pro nabytí služebnosti může býti dle §u 480 obč. zák. smlouva, poslední pořízení, výrok soudní, vydaný v řízení o rozdělení společných nemovitostí a konečně vydržení. Pro listiny soukromé, které mají býti základem vkladu knihovního stanoví § 32 zák. knih. požadavek, že mimo jiné náležitosti musí obsahovati doložku vkladní t.j. výslovné prohlášení toho, jehož právo knihovní se omezuje, zatěžuje, ruší nebo na jiné převádí, že ku vkladu svoluje. Prohlášení takové o sobě by však nestačilo. Musí býti zároveň předložen platný důvod právní, zakládající povinnost, jež právě vkladným prohlášením (intabulační klausulí) dochází splnění.

Dle §u 481, upraveného §em 27 nov. nabývá se služebnosti na nemovitosti nezapsané do knihy pozemkové nebo na stavbě (superedifikátu ve smyslu §u 435 - upraveného §em 19 nov.) tím, že se soudně založí listina, zřízená o vzniku služebnosti. Listina zakládá se u soudu, při němž se vede pozemková kniha pro dotyčnou obec katastrální, určená pro nemovitosti nikoli deskové. Listiny takto založené jsou veřejny podobně jako knihy pozemkové. Založeny mohou býti jen listiny ověřené. Dle analogie §§u 432 a 433 v novém znění jsou to buď listiny veřejné nebo soukromé, které :

- a) vyhotoveny jsou ve formě, nutné ku platnosti dotyčného právního jednání,
b) opatřeny jsou legalisovaným podpisem strany, jejíž právo se omezuje, zatěžuje, ruší nebo na jiného převádí (č. 31 zák. knih., § 1 zák. ze dne 4. června 1882 č. 67 ř.z.),
c) obsahují
α) přesná označení osob, jimiž nebo pro něž se dotyčné právo zřizuje,
β) přesné určení nemovitosti a práva, o něž jde,
γ) právní důvod vzniku práva toho, místa a doby uzavření smlouvy.
d) obsahují prohlášení toho, jenž služebnost zřizuje (vlastníka statku služebného), že ku vkladu služebnosti svoluje (doložka vkladná). Prohlášení toto může být obsaženo i v listině zvláštní, při čemž také tato listina musí mít náležitosti listiny vkladné.

2. Tímto ustanovením vznikla možnost vkladu věcných práv na statku veřejném a to založením listin u soudu knihovního. V §u 18 nov. (§ 434 zák. obč.) je dosti zvláštně ustanoveno, že na místo povolení vkladu nastupuje prohlášení souhlasu se založením listiny u soudu. Patrně ovšem "prohlášení souhlasu" znamená povolující usnesení soudu, neboť § 23 nov. praví, že tu služebnost vzniká "soudním založením listiny".

Dále je nápadno, že v nově upraveném §u 451 pro vklad práva zástavního výslovně se uvádí jako požadavek, aby listina obsahovala doložku vkladnou, svolující ku soudnímu založení listiny; v §u 433 (při vlastnictví) žádá se doložka vkladná svolující ku vkladu vlastnictví; v §u 481 (při služebnostech) žádá se vůbec jen "listina ověřená" bez dalšího určení. Lze mít za to, že ve všech třech případech nutno trvat na požadavku vkladné doložky ve smyslu §u 32 zák. knih. přes to, že se novela vyjadřuje způsobem nedostí přesným. Nejvýše bylo by se spokojiti prohlášením souhlasu k soudnímu založení dle analogie §u 451, nikoli však ověřenou listinou bez doložky intabulační.

3. Dle zásady §u 442 nemůže nikdo na jiného přenéstí více práva než sám má. Proto nelze služebnosti pozemkové odvozené nabytí od jiného, než od auktora knihovního, t. j. od knihovního vlastníka statku služebného nebo od toho, jemuž se vlastnictví dotyčné nemovitosti současně vloží §§ 21 - 23 knih. zák. Úchytky od uvedené zásady §u 442 plynou jednak ze zásady veřejné víry knih pozemkových, jednak z §u 824 obč. zák., jednak konečně z ustanovení §u 366 zákonníka obč., dle něhož nebude moci odporovati vzniku služebnosti ten, kdo nejse vlastníkem, svolil ku vkladu jejímu, jestliže se později vlastníkem statku služebného stane.

4. Pravidelné služebnosti pozemkové může nabytí a jest legitimován k žádosti za vklad její do knihy pozemkové vlastníkem nemovitosti, která se má státi statkem panujícím. Jestli tato nemovitost ve spoluvlastnictví, jest dle §u 80 knih. zák. legitimován každý z knihovních spoluvlastníků, aby jménem vlastním a jako zástupce ostatních spoluvlastníků žádal o vklad služebnosti pozemkové. To plyne z povahy služebnosti pozemkové jako práva, jež nepřipouští dělení dle myšlených podílů. Kdyby naopak byla ve spoluvlastnictví nemovitost, jež se má státi statkem služebným, rozhodne většina spoluvlastníků počítaná dle podílů, po případě los, rozhodčí nebo soudce dle §§ 833-835 obč. zák.

5. Dle ustanovení občanského zákonníka a zákona knihovního nelze k nemovitostem, zapsaným do knihy pozemkové nabytí služebnosti jinak, než vkladem knihovním. Těchto ustanovení §u 481 obč. zák. a §u 4 knih. zák. nelze ani pojímati v té šíři, k jaké ukazuje jejich slovní znění, neboť by dle toho vůbec nebylo možno vznikání služebností způsobem originárním. Jen pro nabytí derivativní platí tato ustanovení v plném rozsahu. Také nenabývá věcného práva služebnosti ten, komu byla vlastníkem nemovitosti poskytnuta pouhá držba její. Následkem toho neobstojí služebnost taková proti negatorní žalobě singulárního sukcessora ve vlastnictví nemovitosti zdánlivě služebné, a to ani tehdy, když dotyčný singulární sukcessor o skutečném vykonávání obsahu služebnosti věděl. Vědomost o trvání služebnosti, do pozemkové knihy nevložené, rušila by účinky veřejné víry v knihu pozemkovou teprve tehdy, když by náležitě kvalifikovaným držením byla již vznikla služebnost originárně (vydržením).

B. Nabývací způsoby originární.

Ve všech případech, které byly dosud uvedeny, opírá nabyvatel služebnosti svoje právo o širší právo auktorovo. To platí také tam, kde bona fides nabyvatelova vyvažuje s bezprostředním účinkem nedostatek práva na straně auktorově. Originárními způsoby nabývacími nazveme naopak ty, při nichž nabyvatel služebnosti neopírá se o právo předchůdcovo, nýbrž zakládá svoje právo na skutečnostech, které bezprostředně tvoří jeho právní vztah ku statku služebnému. Sem náleží vznik služebnosti vydržením, zřízením cesty nezbytné a vyvlastněním.

1. O vydržení služebnosti pozemkové platí pravidla všeobecná. Jelikož k vydržení služebnosti pozemkové vyžaduje se držení třicetiletého (§ 1470) a směřuje-li proti osobě právnické jako vlastníku statku služebného, držby čtyřiceti-

leté, nemusí dle §u 1477 ten, kdo svoje právo opírá o vydržení, prokazovati platného důvodu nabytí držby, nýbrž stačí držba pravá (t.j. již nebylo nabyto tajně, lstí nebo výprosou) a poctivá.

Základem pro posouzení otázky, kdy držba služebnosti vzniká, jest zásada, vyslovená poslední větou §u 312. Dle ní jest držitelem práva ten, kdo obsah jeho vykonává jako svoje právo. Držitelem služebnosti affirmativní jest dle toho ten, kdo nemovitostí, náležející jinému, používá ve svůj prospěch s jeho přivolením, držitelem služebnosti negativní ten, na jehož zákaz vlastník věci opomíjí konati to, k čemu by jinak byl oprávněn § 313. Pro držbu služebností affirmativních nutno požadovati, aby obsah jejich byl vykonáván za okolností, které připouštějí předpoklad, že na straně vykonavatele jest vědomí práva k výkonu, na straně druhé pak vědomí právní povinnosti, trpěti dotyčný výkon (viz slova "s jeho přivolením" §u 313).

Pro držbu služebností negativních nestačí trvání stavu, odpovídajícího jejich obsahu, o sobě. Jest naopak třeba, aby trvání stavu dotyčného projevilo se jako důsledek práva, zakázati změnu jeho, pokud se týče právní povinnosti, zakazu tomu se podrobiti. K tomu však, aby poměr mezi aktivním a passivním subjektem služebnosti nabyt povahy práva a právní povinnosti, bude třeba, aby se právo zakazu změny alespoň jednou uskutečnilo a zmařilo pokus druhé strany o změnu stavu, tvořícího obsah služebnosti. Tím teprve vznikne držba služebnosti negativní.

Pro služebnosti takové, jejichž obsah dle přirozené povahy věci lze jen po uplynutí dlouhých období vykonati (na př. právo, vstoupiti při úpravě průčelí na sousední pozemek) ustanovuje § 1471, že k vydržení jejich jest třeba jednak držení třicetiletého, jednak nejméně trojího výkonu služebnosti v tomto období. Trojí uplatnění služebnosti stačí, i když se za dobu vydržení nahodilo více příležitostí; zůstala-li však některá z nich nevyužita následkem odporu vlastníka statku služebného, nastalo přetržení lhůty vydržecí dle §u 1497. Směřuje-li služebnost taková proti osobě právnické, bylo by k vydržení jejímu třeba jednak držby čtyřicetileté dle §u 1472, jednak trojího výkonu v období posledních třiceti let dle §u 1471. Někdy vztahuje se ustanovení §u 1471 také na služebnosti negativní. Ale služebnosti negativní vůbec nespočívají v právu pozitivních výkonů, ježto obsahem jejich jest trvání určitého stavu statku služebného. Mimo to však zmařil by vydržení služebnosti vlastník statku služebného tím, že by u vědomí právní povinnosti, zachovati přítomný stav, zřekl se konání, jímž by právo druhé strany bylo rušeno, a tím vyloučil by i možnost, aby mu v období třiceti let třikrát změna

trvajícího stavu byla zakázána. Požadavek trojího rušení práva uznaného a trojího zakazu změny byl by zajisté zhola bezdůvodný.

Statek veřejný t.j. nemovitost, sloužící všeobecnému, rovnoprávnému užívání veřejnému (ulice, sady, náměstí a pod.) může býti jen v omezené míře předmětem služebností pozemkových. Obsah služebnosti musil by přesahovati meze dovoleného užívání všeobecného, ale zároveň musil by se srovnávati s veřejnoprávním určením pozemku. Služebnost takto kvalifikovaná mohla by býti vydržena, když by se splnily obecné podmínky vydržení.

Dle patentu ze dne 5. července 1853 č. 130 ř.z. jest vydržení některých služebností vyloučeno a smluvní zřízení jejich omezeno. Jsou to :

a) Veškerá práva ku braní dříví a jiných produktů z cizího lesa.

b) Práva pastvy na cizím pozemku.

c) Vůbec všechny služebnosti polní, při nichž má býti statkem služebným les anebo páda, určená k hospodářství lesnímu. Služebnosti uvedeného obsahu nemohou býti vydrženy a začalo-li kde vydržení jejich, považuje se ode dne vyhlášení citovaného patentu za přerušeno. Práva toho obsahu mohou býti zakládána jen smlouvou, posledním pořízením nebo soudním výrokem při rozdělení statku společného. I tu však platí podmínka, že dříve musí býti poskytnutá služebnost prohlášena správním úřadem za nezávadnou s hlediska veřejné správy národohospodářské. Pro smlouvy, zakládající služebnosti toho druhu, předepsána jest písemná forma jako materiální podmínka platnosti. Za neplatnou prohlašuje uvedený patent doložku, dle níž má býti pro budoucnost vyloučeno zrušení služebnosti vyvazením.

Účinkem vydržení služebnosti jest, že dosavadní držba její promění se ve věcné právo služebnosti. Další trvání vydržené služebnosti mohlo by býti zmařeno, kdyby statku služebného nabytá singulární úspěšná osoba, bezelstně důvěřující v úplnost stavu knihovního (§ 1500). K zabezpečení vydržení práva jest proto nezbytno, aby aktivní subjekt jeho dosáhl vkladu služebnosti do knihy pozemkové. Vklad povolí se na základě rozsudku, vydaného v určovacím sporu dle §u 1498. Aby pak služebnost vydržená nebyla zmařena účinkem ochrany veřejné víry v úplnost stavu knihovního dříve, než bude spor ukončen a rozsudek nabude moci práva, povoluje § 70 zákona knihovního tomu, kdo se z důvodu vydržení domáhá určení nabytého práva rozsudkem, aby poznamenáním sporu domohl se vyloučení důsledků veřejné víry v knihu pozemkovou a zachování svého práva vůči pozdějším nabyvatelům knihovních práv na statku služebném. [Důsledky veřejné víry v úplnost knihy pozemkové dle §u 1500 obč. zák. vylučuje článek I zákona ze dne 17. břez-

na 1897 čís. 77 ř.z. (pro Tyroly), a to v příčině služebnosti cestních a vodovodních, nabytých vydržením, pokud to jsou služebnosti polní ve smyslu §u 474 zák. obč.]

2. Soudním výrokem, vyneseným v řízení dle zákona ze dne 7. července 1896 č. 140 ř.z., za účelem zřízení cesty nezbytné pro nemovitost, která nemá spojení se sítí veřejných cest, vzniká služebnost cesty originárně. Soudní výrok tvoří tu služebnost cesty přímo, dříve než byla vložena do knihy pozemkové a ačkoli před výrokem soudním ani soukromoprávní nárok na zřízení cesty netrval. Dle §u 18. cit. zák., působí zřízení cesty nezbytné proti singulárnímu sukcessoru ve vlastnictví statku služebného i tehdy, když, důvěřuje v úplnost knihy pozemkové, nevěděl při nabytí vlastnictví dotyčné nemovitosti o zahájení řízení, směřujícího ku vzniku služebnosti cesty nezbytné; ano totéž platí i o případu, že se singulární sukcesse uskutečnila veřejnou dražbou statku služebného. Kdo nabyt na základě smlouvy a bezelstně nemovitosti, postižené břemenem cesty nezbytné, a to dříve ještě než dosavadního vlastníka došel soudní výměr, cestu zřizující, má toliko právní možnost, ustoupiti od smlouvy. O tom však, chce-li práva toho užití, šli nic, povinen jest vyjádřiti se druhé straně smluvní ve lhůtě, která by mu příslušela k podání stížnosti proti výměru, jímž cesta se povoluje.

Zřízení cesty nezbytné může býti povoleno jen za těchto podmínek :

a) Cesta musí býti s hlediska hospodářského účelna. Povolí se tedy její zřízení jen

α) pro nemovitost, která buď vůbec nemá nutného spojení se sítí cest veřejných, nebo takové spojení, které pro řádné hospodaření nepostačuje;

β) v té míře, jaké jest pro řádné hospodaření nebo užívání nemovitosti žadatelovy (t.j. budoucího statku panujícího) nezbytně třeba (§ 4); dle této potřeby bude se řídití také obsah služebnosti (stezka, průhon, cesta vozová) i její povaha technická (zřízení umělé cesty, pouhé užívání neupraveného pruhu pozemkového jako cesty, spoluužívání již trvající cesty soukromé vlastníkem statku panujícího nebo konečně rozšíření cesty již trvající tou měrou, aby vyhovovala nutné potřebě (§ 5);

γ) potud, aby prospěch, vzniklý pro statek panující, nebyl převážen újmou statku služebného; kdyby rovnováha prospěchu na jedné a újmy na druhé straně nebyla dosažitelna, nedojde ku zřízení cesty vůbec (§ 2);

δ) takovým směrem a v takovém rozsahu (i způsobu), aby při dosažení účelu statku panujícího nákladem pokud možno nejmenším, byl zároveň statek služebný pokud možno nejmeně obtěžován. Proto jest vyloučeno zřízení cesty tendy, když

by se tím znemožnilo nebo podstatně ztížilo pravidelné užívání nemovitosti, která se má státi statkem služebným. Z toho plyne další omezení, dle něhož není přípustno zřízení cesty nezbytné stavením, uzavřeným dvorem, zahradou při obytném stavení, která jest ohrazena za účelem zabránění přístupu osobám cizím, jakož i zřízení cesty prostorami, které se k tomu nehodí z důvodů veřejných (§ 4).

b) Další skupina podmínek pro zřízení cesty nezbytné sleduje ten účel, aby prostředků, poskytnutých tímto zákonem (které nejsou nepodobny vyvlastnění), užíváno bylo jen tam, kde trvá právní nemožnost, zříditi cestu prostředky jinými. Proto nelze užití tohoto zákona pro pozemky lesní, neboť tu poskytuje dostatečnou pomoc § 24 zákona lesního ze dne 3. prosince 1852 č. 250 ř.z., ani v případech, pro které platí předpisy zákonů vyvlastňovacích (§ 365 obč. zák.) nebo jiných zákonů speciálních. Rovněž nelze užití zákona o cestě nezbytné tehdy, když nedostatek spojení cestního nastal nápadnou nedbalostí vlastníka, který se cesty domáhá, a když nedbalost udála se po vejití tohoto zákona v působnost právní. Konečně nelze zákona užití, lze-li práva cesty docílití bezplatným povolením vlastníka nemovitosti, jež se má státi statkem služebným (§ 1).

c) Zřízením cesty nezbytné vznikne služebnost na pozemku, přes který cesta vede. Za omezení vlastnictví povinen jest žadatel poskytnouti vlastníku statku služebného odškodnění, jehož výši určí soud na podkladě posudku znaleckého (§ 5 a 12 - 15 cit. zák.) - Odškodnění nutno poskytnouti ustanovenou jistinou (nikoli snad opětující se dávkou). Vyšetřenou náhradu složití má vlastník statku panujícího do čtyř neděl ode dne, kdy soudní výrok nabyt moci práva. Lhůtu možno prodloužití, nikoli však na dobu delší tří let. Nebyl-li ustanovený obnos ve lhůtě čtyř neděl vyrovnán, zajistí se náhrada vkladem práva zástavního na statku panujícím, a to i tehdy, bylo-li povoleno prodloužení lhůty. Vklad práva zástavního provede se současně se vkladem služebnosti cesty na statku služebném. Obojí vklad stane se z moci úřední. Ani vkladu zástavního práva, nevadí změna vlastnictví ku statku panujícímu a také zde poskytuje zákon bezelstnému singulárnímu sukcessoru právo, ustoupiti od smlouvy ve lhůtě rekursní (14denní).

Náhrada za poskytnutí cesty nezbytné náleží vlastníku statku služebného. Má-li kdo obligační právo k užívání nemovitosti služebné a je-li ve svém právu rušen zřízením cesty, jest pouze oprávněn žádati náhradu na odškodněném vlastníku. Dotýká-li se však zřízení cesty věcných práv ku statku služebnému, bude žadatel povinen složití náhradní jistinu k soudu, který pak mezi oprávněné rozvrhne náhradu dle zásad platných pro rozvrh nejvyššího podání § 22.

d) Řízení za účelem poskytnutí cesty nezbytné přísluší

okresnímu soudu, v jehož obvodě leží nemovitost, pro kterou má být cesta zřízena (panující). Řízení děje se na žádost vlastníka této nemovitosti a jest výhradně řízením nesporným. Pořad práva vyloučen jest ve příčině všech nároků, opřených o tento zákon § 16.

3. Původně možno služebnosti nabytí konečně i v řízení vyvlastňovacím. Slova §u 365 zřejmě ukazují k tomu, že vyvlastnění plného vlastnictví jest případem maximálním a že jest možno vyvlastnit méně, stačí-li to v daném případě. (Srovn. také § 2 zák. ze dne 18. února 1878 č. 30 ř.z.). V případě takovém vznikne služebnost již složením náhrady u soudu, tedy před provedením vkladu knihovního.

IV. Právní ochrana služebností pozemkových.

1. V širším smyslu slova náleží k právní ochraně služebnosti také ochrana držby její. Při žalobách pro rušení držby nebo pro vypuzení z držby nejde však o to, aby bylo zjištěno a obhájeno věcné právo služebnosti, nýbrž jen o prozatímní ochranu dosavadní pokojné držby její. Náleží tedy souhrn otázek, týkajících se ochrany držby služebností do širší skupiny ustanovení o držbě práva. O vlastních žalobách v příčině služebností obsahuje základní ustanovení § 523 obč. zák. Dle něho jest přípustna v příčině služebností dvojitá žaloba, a to jednak konfessorní žaloba toho, kdo hájí trvání věcného práva služebnosti jednak negatorní žaloba toho, kdo trvání služebnosti popírá a hájí neomezenost svého vlastnictví. Spojení obou žalob v §u 523 jest systematicky pochybeno.

2. Obě žaloby jednájí o služebnostech, ale jen prvá (konfessorní) směřuje k určení nebo obraně služebnosti, kdežto druhá (negatorní) jest žalobou vlastnickou, směřující k obhájení neomezenosti vlastnictví žalobce. Žaloba konfessorní je dále žalobou věcnou a směřuje proti každému rušiteli, nikoli tedy jen proti vlastníku statku služebného, jak by tomu nasvědčovalo příliš úzké slovní znění §u 523. Žaloba konfessorní nepředpokládá držení služebnosti a směřuje nejen k obraně služebnosti proti rušení, nýbrž po případě i proti vlastníku statku služebného, který nechce poskytnouti držení služebnosti tomu, kdo jí s jeho vůlí (derivativně) vkladem knihovním nabyl.

Také ten, kdo neobhájí držby služebnosti proti rušení nebo odnětí jejímu, může právo služebnosti obhájití sporem konfessorním aniž výsledku tohoto sporu o právo praejudikuje výsledek předchozího sporu držebního. Držební spor má naopak jen účel prozatímní ochrany dosavadního pokojného stavu držby až do rozhodnutí sporu o právo samo.

3. Ve sporu konfessorním, při němž vlastníku statku panujícího přísluší úkol žalobcův i v obraně proti žalobě negatorní, při níž vystupuje obhájce trvání služebnosti jako žalovaný, musí strana, tvrdící právo služebnosti, dokázati vše, čeho zákon vyžaduje pro vznik služebnosti. Dle §u 523 stačí (podobně jako při publicinanské žalobě vlastnické dle §u 372) alespoň důkaz o sobě platného důvodu právního, poctivosti a pravosti držby (slova: "držení služebnosti jakožto práva věcného" značí řádnou, poctivou a pravou držbu §y 372, 373). Sem by zejména náležel případ, že byla služebnost derivativně zřízena a v držení odevzdána, ale nedostává se dosud vkladu do knihy pozemkové nebo dokonání vydržení. Ovšem by služebnost v případě takovém neobstála proti singulárnímu successoru ve vlastnictví statku služebného, chráněnému zásadou veřejné víry v knihu pozemkovou, a to ani tehdy, když by věděl o trvání držby služebnosti, jež dosud nenabyla povahy práva věcného (vydržení). Bylo-li trvání služebnosti toliko popíráno, aniž výkon její byl rušen, přísluší oprávněnému žaloba konfessorní jakožto určovací dle §u 228 civ. řádu soudního. (Žaloba negatorní může se uskutečnit jako žaloba vyzývací dle §u 48 odst. 2 zák. knih., § 228 civ. ř. sd. a článku XXXIX uvoz zák. k civ. ř. sd.).

4. Žalobcem jest ten, komu přísluší výkon služebnosti následkem jeho věcného práva ku statku panujícímu. Jest to především vlastník (spoluvlastník) statku panujícího, při děleném vlastnictví vlastník užitkový, po případě poživatel nebo uživatel statku panujícího, pokud se otázka trvání služebnosti dotýká jeho věcného práva na statku panujícím. Sporno jest, je-li legitimován k žalobě také pachtýř, jemuž přísluší toliko obligační právo k užívání statku panujícího. Při záporném zodpovězení této otázky mohl by pachtýř ve sporu konfessorním vystupovati jen jako zmocněnec vlastníkův. Žalovaným jest ten, kdo se výkonu služebnosti vzpírá nebo kdo trvání její popírá.

5. Žaloba směřuje k tomu, aby mohla býti služebnost žalobcem neztěněně vykonávána, aby tedy především bylo určeno trvání její a aby vymezen byl její dosah. Při služebnostech afirmativních jde o přinucení vlastníka statku služebného, aby výkon jejich trpěl, při negativních, aby se vzdal nakládání statkem služebným, jež obsahu služebnosti odporuje. Bylo-li něco provedeno, čím se služebnost ruší, směřuje žaloba k obnovení stavu, odpovídajícího obsahu služebnosti a k zákazu dalšího rušení. Byla-li rušením práva služebnosti způsobena škoda, lze se domáhati žalobou i náhrady, jejíž výše řídí se dle míry poctivosti žalovaného obdobně jako při žalobě vlastnické. Jde-li jen o zjištění trvání služebnosti, jest žaloba konfessorní žalobou určovací, v ostatních případech žalobou kondemnatorní.

Od žaloby konfessorní (věcné) nutno lišiti žalobu obligační, domáhající se zřízení věcného práva služebnosti (dosud netrvajících) proti tomu, kdo jest dle smlouvy nebo posledního porřízení povinen, aby služebnost na své nemovitosti poskytl (na tom ničeho nemění otázka, zda žalobce držbu služebnosti vykonává čili nic). Od této obligační žaloby liší se podstatně věcná žaloba určovací dle §u 1498, která se domáhá knihovního vkladu služebnosti, vzniklé originárně (vydržením).

V. Zánik služebností pozemkových.

1. Služebnost může zaniknouti ve shodě s vůlí oprávněného subjektu nebo mimo vůli jeho. Ke skupině prvé náleží především vzdání se práva služebnosti, které se může státi buď výslovně nebo mlčky. Je-li statek panující ve spoluvlastnictví, nutno považovati vzdání se služebnosti za čin, přesahující běžnou správu nemovitosti a budou tudíž směrodatny §§ 834 a následující pro posouzení otázky souhlasu spoluvlastníků a zabezpečení práva menšiny. Je-li služebnost vložena do knihy pozemkové, zanikne teprve výmazem. Vkladná listina nemusí, jedná-li se o výmaz, obsahovati důvodu právního, ježto § 26 zák. knihovního vyslovuje požadavek právního důvodu jen pro vklady, kterými se knihovní právo zřizuje, omezuje nebo převádí. Pro výmaz tedy stačí vkladné prohlášení oprávněného subjektu, jímž k výmazu svého práva svoluje. Svolení hypotekárních věřitelů statku panujícího třeba není (sporno). Při služebnostech, trvajících mimoknihovně, uskuteční vlastník statku panujícího vzdání se služebnosti prohlášením, učiněným vůči vlastníku statku služebného. Věcné účinky nastanou pak upuštěním od držby služebnosti, v němž může ostatně spočívat také vzdání se, učiněné mlčky.

2. Služebnost cesty nezbytné vzniklá na základě zákona ze dne 7. července 1896 č. 140 ř.z. může zaniknouti výrokem soudcovým. Na žádost některé zeúčastněných stran může soud zrušiti trvajících služebnost cesty nezbytné ve dvou případech :

a) Nastanou-li okolnosti, za nichž povolená cesta přestala býti nezbytnou.

b) Vytvoří-li se změnou okolností takový stav, který by byl s hlediska věcného vylučoval možnost povolení cesty, kdyby byl trval již v době jejího zřízení. Zrušení cesty může žádati vlastník statku služebného i tehdy, prokáže-li věrohodně alespoň úmysl, že dotyčné (s cestou nesrovnatelné) změny provede (na př. stavbou na služebném pozemku). V případě změn zamýšlených může soud zrušení podmíniti náležitými záru-

kami, že změny skutečně budou provedeny. Vlastníku statku panujícího může býti zřízena cesta nová, bude-li toho třeba. Zároveň se zrušením cesty nezbytné rozhodne soud, má-li býti vlastníku statku panujícího vráceno odškodnění, poskytnuté za zřízení cesty, po případě jaká část jeho.

3. Následkem zásady "nemini res sus servit" zanikne služebnost pozemková konsolidací t.j. tím, že se vlastnictví statku panujícího a služebného sloučí v jedné osobě. Služebnost, trvajících toliko mimoknihovně zanikne bezprostředně. Je-li však služebnost vložena do knihy pozemkové, zasáhne tu zásada §u 1446 o.z., dle níž nastane konsolidací zánik teprve vkladem výmazu služebnosti. Neuskuteční-li se výmaz v době trvání konsolidace, nastane jen přechodné zastavení výkonu práva služebnosti, která pak v plné míře nabude právního trvání, jakmile dojde k opětovnému oddělení vlastnictví statku služebného od vlastnictví statku panujícího. Jasně ustanovení § 1446, který cituje §§y 469 a 526 nelze omezovati na ochranu důvěry ve shodu stavu knihovního s mimoknihovním, ježto bude jednak konsolidace zpravidla patrna ze zápisů knihovních, jednak hledání opocry v analogii ustanovení §§u 468 a 527, dle nichž časová omezenost práv knihovních nepůsobí proti tomu, kdo jest chráněn důvěrou v úplnost knihovních zápisů (z nichž omezení časem není patrna) není ani dosti přesvědčivo proti jasnému znění §u 1446 ani účelno se zřetelem k pochybné praktické hodnotě zásady "nemini res sua servit".

4. Další trvání služebnosti může se státi pochybným následkem exekuční dražby statku služebného. Dle §u 150 řádu exekučního rozhodnou o zachování nebo zániku a služebnosti, vážnoucích na nemovitosti dražené především podmínky dražební. Nebude-li v podmínkách jinak určeno, platí tato ustanovení cit. §u 150 :

a) Má-li služebnost knihovní přednost před vymahajícím věřitelem nebo před tím z více věřitelů vymahajících, jehož pohledávka má přednost nejlepší, povinen jest vydražitel, převzítí ji beze srážky s nejvyššího podání. Služebnost zůstane dražbou nedotčena.

b) Nemá-li služebnost uvedené přednosti, závisí její trvání na otázce, dojde-li úhrady z podstaty rozdělovací :

α) Dojde-li úhrady úplné, zůstane služebnost v právním trvání nedotčena. Vydražitel podrží za to z ceny ustanovené příklopem částku, která odpovídá odhadní ceně převzaté služebnosti.

β) Nedojde-li následkem svého pořadí služebnost plné úhrady, prohlásí ji soud v usnesení rozvrhovém za zrušenou a vlastník statku panujícího dostane z podstaty rozdělovací takovou částku odhadní ceny služebnosti, která dle rozvrhu ještě na něho vybudě (po případě vyjde na prázdno, bude-li podstata rozdělovací vyčerpána pohledávkami přednějšími) § 228 ex.ř.

5. Služebnost může zaniknouti také vyvlastněním, a to jednak v důsledku vyvlastnění statku služebného, jednak jako samostatný předmět vyvlastnění.

6. Dle zákonů ze dne 7. června 1883 č. 92 a 94 ř. z. mohou býti zrušeny služebnosti, které se stanou zbytečnými následkem zcelení pozemků nebo následkem rozdělení pozemků dosud vlastnický spojených.

7. Dle §u 844 (v novém znění) zanikne služebnost pozemková v příčině těch reálných částí, ve které byl rozdělen statek panující, které z trvání jejího nemají prospěchu. Obdobně zanikne dle §u 847 služebnost v příčině těch částic bývalého statku služebného, které výkonem práva služebnosti nejsou zasaženy. Totéž nastane ovšem i tehdy, byla-li služebnost dle §u 12 zákona knihovního omezena na reálnou část původního statku služebného.

8. Vyvazením (výkupem za náhradu) mohou zaniknouti mimo vůli vlastníka statku panujícího služebnosti pastvy a polní služebnosti vůbec, vážnoucí na pozemcích lesních, shledá-li se jejich další trvání za odporující zájmům politiky národohospodářské. Zrušení nastane nálezem úřadu politického za současného ustanovení náhrady. (Patent ze dne 5. července 1853 č. 130 ř. z.).

9. Služebnost, trvajíc mimoknihovně, zanikne, nabude-li statku služebného singulární successí osoba, chráněná v pozitivě důvěře v úplnost zápisů knihovních.

10. Zánikem věcných předpokladů svého trvání zanikne služebnost pozemková zkázou statku panujícího nebo statku služebného, anebo tím, že statek služebný pozbude právě té vlastnosti, kterou statku panujícímu slouží (na př. vytratí se voda ze služebného pramene, po povodni stane se novým řečištěm pozemek, přes který vedla cesta a pod.).

V případě takovém zanikne služebnost, jen je-li zkáza nemovitosti nebo podstatné vlastnosti její trvalou. Je-li trvání služebnosti znemožněno toliko přechodně, nastane zastavení výkonu jejího na dobu trvání poruchy. Služebnost navrátí se k plné působnosti, obnoví-li se stav původní a nezanikne-li mezitím služebnost z příčin jiných. Totéž platí o případech, při kterých panující statek přechodně pozbyl vlastnosti, nutné k výkonu služebnosti (na př. sbořením domu, se kterým jest spojeno právo okna nebo vyhlídky). Nebyla-li služebnost z knihy pozemkové vymazána, trvá přes to, že je dočasně obsah její věcně nemožným a nabude plné působnosti, obnoví-li se stav původní § 525.

11. Uplynutím času může služebnost zaniknouti :

a) Byla-li předem omezena doložením času. Není-li časové omezení patrné z knihy pozemkové, nebude účinné proti tomu, kdo jest chráněn zásadou veřejné víry v knihu pozemkovou (§ 527). Totéž platí o případě, že bylo na čas omezeno prá-

vo toho, kdo služebnost zřídil (auktorovo) § 527. Byla-li služebnost omezena na dobu, až jistá osoba třetí dosáhne určitého věku, platí toto omezení dle vykladačích ustanovení §u 528 za doložení času. Služebnost zanikne v den, kdy by byl dotyčný určeného věku dospěl, i když snad mezitím zemřel. Je-li časové omezení služebnosti (nebo práva auktorova) patrné z knihy pozemkové, zanikne služebnost, jakmile doba její uplynula a vklad stane se právně neúčinným. Obdobně platí tato ustanovení o případě, byla-li služebnost omezena výminkou resolutivní.

b) Promlčením zanikne služebnost (časově neomezená), ve dvojm případě :

a) Oprávněný obsahu služebnosti po třicet let nevykonával. Směřuje-li promlčení služebnosti proti osobě právnické jako majiteli statku panujícího, prodlouží se promlčecí lhůta na 40 let §§ 1479, 1485. Částečným vykonáváním obsahu zachová se služebnost v míře neztenčené, leč že by omezení výkonu služebnosti bylo důsledkem odporu vlastníka statku služebného §§ 1485, 351, 1488. Dá-li se obsah služebnosti jen zřídka vykonati, vyžaduje zákon, aby se ve lhůtě třiceti let alespoň třikráte naskytla příležitost k výkonu jejímu, aniž bylo práva užito. Směřuje-li služebnost proti osobě právnické, nutno vyžadovati jednak uplynutí lhůty čtyřicetileté, jednak trojího zanedbání příležitosti v době třiceti let.

O přetržení a zastavení lhůty promlčecí platí ustanovení všeobecná. Zastavení však nastane také dočasnou suspensí výkonu služebnosti dle §u 525 (srovn. zásadu §u 1447).

β) Vlastník statku služebného "vydržel svobodu" (t. j. usucapio libertatis). Tímto nepřesným výrazem naznačuje se případ, že oprávněný upustil od držení služebnosti následkem odporu vlastníka statku služebného, a že ničeho nepodnikl k uplatnění svého práva způsobem zákonitým. Dle §u 1488 zanikne služebnost v případě takovém, trvá-li stav, vzniklý odporem proti služebnosti s jedné a netečností s druhé strany, tři po sobě následující roky. Lhůta se neprodlužuje ani ve prospěch osob právnických. Analogie §u 1472 jest nepřipustná, protože se tu nejedná o skutečné vydržení svobody, nýbrž o promlčení práva nevykonáváním jeho za zvláště kvalifikovaných okolností. Nezáleží také na tom, zda se odpor proti služebnosti děje za předpokladů, kvalifikujících jinak držbu toho, jenž "vydržel svobodu" jako držbu nezpůsobilou k vydržení,

Dokonané promlčení způsobí v obou případech zánik služebnosti. Byla-li služebnost vložena do knihy pozemkové, jest k zabezpečení výsledku promlčení nutno, aby vložena byla ve vkladbě statku služebného. Jinak mohla by služebnost nabytí nové platnosti právní následkem ochrany důvěry ve shodu stavu knihovního se skutečným stavem právním (§ 1500) k vý-

mazu práva promlčeného směřuje žaloba negatorní jako určovací dle §u 1499. Aby výsledek sporu nebyl zmařen následkem ochrany důvěry v platnost zápisů knihovních, poskytuje i tu § 69 zák. knih. možnost, vyloučiti důvěru a důsledky její poznámkou spornosti.

B. Služebnosti osobní.

I. Nauky všeobecné.

a) Skupina věcných práv užívacích, nazvaná služebnostmi osobními liší se od pozemkových služebností jednak určením osoby oprávněné, jednak předmětem práva, jednak rozsahem svého vlivu na vlastnictví pasivního subjektu služebnosti.

α) Oprávněná osoba ustanovena jest jako určitý jednotlivec, pro kterého byla služebnost zřízena. β) Předmětem služebností mohou býti věci nemovité, movité i práva majetková. γ) Pravidelná služebnost osobní poskytuje oprávněnému detenci předmětu služebného a buď užívání celé věci a braní požitků z ní plynoucích, nebo alespoň převážné části jejich. Jen podstata věci musí vždy zůstatí nedotčena.

b) Služebnosti osobní jsou vždy právy movitými (i když vážnou na nemovitosti) ve smyslu §u 298 zák. obč. Vždycky jsou právy absolutními, ježto vztah oprávněného ku předmětu služebnému chráněn jest negativním příkazem řádu právního, zakazujícím každé osobě neoprávněné, aby svým vlivem na předmět služebný nerušila plného užívání práva, služebností založeného. Nejsou však právy věcnými, pokud jejich předmětem není věc hmotná. Trvání služebnosti osobní omezeno jest zásadně na dobu života osoby oprávněné (po případě osob oprávněných) i když není omezena doložením času nebo výminkou rozvazovací.

Pravidelné služebnosti osobní objevují se jen v určitých, zákonem upravených typech (právo požívací, právo užívací, právo bytu). Nepravidelné služebnosti osobní mohou míti obsah nejrůznější, zejména mohou míti obsah služebností pozemkových, zřízených jen pro určitou osobu (nikoli pro držitele statku panujícího). Od nepravidelných služebností §u 479 nutno lišiti služebnosti zdánlivé, o nichž se zminuje též § a které spočívají v tom, že bylo někomu jen do odvolání nebo z ochoty propůjčeno užívání, které obyčejně tvořívá obsah služebnosti. Dle poslední věty §u 479 nepředpokládá se úchylnka od přirozené povahy služebnosti, nýbrž musí býti v jednotlivém

případě dokázána tím, kdo na odchylné povaze právního poměru má zájem.

Ostatně platí o pojmu služebnosti osobní obdobně to, co bylo výše uvedeno pod A I 3, 4, 6, 8.

c) Náležitosti vzniku služebností osobních řídí se dle toho, je-li předmětem služebným věc nemovitá či věc movitá. Derivativně vzniká služebnost na věci nemovité vkladem na listě břemen statku služebného. I zde platí zásada §u 26 odst. II knih. zák., dle níž může býti vklad povolen toliko na základě listiny, obsahující platný důvod právní (důvodem jest dle §u 480 obč. zák. smlouva, poslední pořizení, výrok soudní - na př. § 842 obč. zák. - nebo zákon, kterýžto důvod pozbyl na praktickém významu změnou §u 757). Při derivativním vzniku služebností osobních na věci movité jest třeba vedle titulu (alespoň subjektivně existujícího) tradice, o níž platí obdobně pravidla, daná pro tradici vlastnickou. Smlouva o zřízení služebnosti není pouhé pactum de contrahendo, neboť tradicí (vkladem) dochází již přímého splnění, byť i měl tento způsob nabývací povahu smlouvy věcné, před je jímž uskutečněním právo propůjčené nevznikne. Je-li předmětem služebným věc nemotná (právo), musí osoba služebnost zřizující uvéstí nabytatele v držení práva dle §u 313. Do té doby zakládal by platný titul jen poměr obligační (relativní). Je-li předmětem služebnosti právo, vložené do knihy pozemkové, vznikne služebnost na základě platného titulu vkladem knihovním § 481.

Od auktoru, který není vlastníkem věci, možno derivativně nabyti služebnosti osobní mimo případy principu publicity a §§ 824 a 366 také v prvých dvou případech §u 367, ježto zajisté tam, kde plného vlastnictví možno nabyti od nevlastníka, bude chráněn ve svém právu i ten, kdo za těchto okolností nabyl jen práva, vlastnictví omezujícího.

Originárně vzniká služebnost osobní vydržením, a to řádným, k němuž jest třeba pravé, řádné a poctivé držby práva po dobu tří let § 1466. Proti osobám právníckým a v případech, že subjekt, vykonávající obsah služebnosti nabyl držby její přímo od nepoctivého držitele, nebo že nemůže jmenovati osobu, jež mu služebnost poskytla, musí držba trvati po dobu šesti let §§ 1472, 1476. K vydržení služebností osobních na nemovitostech vyžaduje se poctivá a pravá držba, trvající třicet let, proti osobám právníckým čtyřicet let. Ostatně tu platí ustanovení všeobecná.

d) Zánik služebností osobních nastane v těchto případech:

1. Vzdáním se, které se uskuteční zpravidla upuštěním od detence předmětu služebného. K zániku služebnosti vložené do knihy pozemkové vyžaduje zákon, aby vložena byla výmaz její v příslušné vkladbě knihovní § 1499. Při právu požívacím mohla by následkem zásady veřejné víry podržeti právní plat-

nost práva knihovní, která vznikla na usufuktu mimoknihovně již zaniklém, ale v knize pozemkové dále trvajícím.

2. Konsolidací, t.j. tím, že právo služebnosti spojí se s vlastnictvím ku předmětu služebnému v jedné a téže osobě. Byla-li služebnost osobní vložena do knihy pozemkové, a nebyla-li v době trvání konsolidace vymazána, nabude nové platnosti v případě zcizení nemovitosti služebné.

3. Také o vlivu exekuční dražby nemovitosti, zatížené služebností osobní, platí to, co uvedeno při služebnostech pozemkových. Je-li předmětem služebnosti osobní věc movitá, zůstane služebnost dražbou nedotčena, jen předchází-li právu zástavnímu. V tomto případě prodá se věc toliko se svým věcným břemenem. Jinak zanikne služebnost a oprávněnému dostane se po případě uspokojení ze zbytku nejvyššího podání (důsledek obecných zásad o přednosti práv věcných).

4. O zániku služebností osobních vyvlastněním a zkázou předmětu služebného platí to, co uvedeno o služebnostech pozemkových. Zkáze věci movité rovná se ztráta její, uskutečnil se za okolností, které vylučují předpoklad opětného nalezení. Také o účinku rozdělení tělesa knihovního, které je statkem služebným, platí ustanovení §u 847 a §u 12 zák. knih. (viz V. 7.).

5. Služebnosti osobní zanikají smrtí osoby oprávněné. Přes to připouští § 529, aby služebnost taková rozšířena byla i na dědice osoby původně oprávněné. Služebnost jest však individualisována nejen svým předmětem a obsahem, nýbrž i osobou oprávněnou. Nemůže tedy nastati v pravém smyslu slova sukcesse v právo služebnosti. Vzniká tu spíše k témuž předmětu více služebností téhož obsahu, z nichž jedna trvati má v přítomnosti, ostatní omezeny jsou odkladací výminkou přežití osoby, předem ze služebnosti oprávněné. Občanský zákoník neomezuje v §u 529 zřizovatele osobní služebnosti v právu, rozšířiti ji na potomstvo původně oprávněné osoby, ano praví dokonce, že služebnost osobní, zřízená pro rodinu, přejde na všechny členy její. Přes to nutno omeziti dosah §u 529 ustanovením §u 612 o mezích fideikomisární substituce, ježto by jinak mohl býti § 529 východiskem obcházení ustanovení obč. zákoníka o rodinném fideikomisu. Může tedy zřizovatel služebnosti osobní ustanoviti neomezený počet osob, které mají postupně k témuž předmětu nabyti služebnosti téhož obsahu, jsou-li všichni čekatelé současníky osoby na prvním místě jmenované. Nejsou-li však současníky (ani jako plod v těle mateřském dosud neexistující), smí zřízení služebnosti osobní na věci movité zasáhnouti nejvýše druhý stupeň descendentů, zřízení služebnosti na věci nemovité nejvýše první stupeň descendentů, při čemž se do stupňů nevčítají ti, kdož se k nabytí služebnosti nedostali.

V případě pochybnosti sluší rozuměti zřizovatelem slovem "pro dědice" první dědice zákonné, slovem "pro rodinu" všechny členy její (potomky dotyčné dvojice předků) § 529. Nehledě k možnosti výslovného rozšíření osobní služebnosti na dědice v uvedených mezích, platí zásada, že služebnost jest omezena na dobu života subjektu oprávněného, a to i tehdy, kdyby výkon její postoupen byl osobě jiné (což jest možno při právu požívacím).

Smrtí subjektu oprávněného nastane zánik služebnosti osobní i tehdy, byla-li vložena do knihy pozemkové. Pozdější výmaz její uvede jen formálně stav knihovní ve shodu se skutečným stavem právním. Proto připouští § 34 zákona knihovního, aby výmaz její vložena byl na základě úmrtního listu osoby oprávněné. Uvedený § 34 mluví sice o právech "výslovně" omezených na dobu života, ale při služebnostech osobních není třeba omezení výslovného, ježto jest obsaženo v ustanovení zákona a naopak rozšíření přes dobu života osoby původně oprávněné musilo by se státi dle §u 529 výslovně.

Druhý odstavec §u 34 knih. zák. ustanovuje, že úmrtní list nestačí, zaniklo-li umrtím doživotní právo na brání opětujících se dávek, že naopak v případě takovém bylo by lze žádati o vklad výmazu teprve po uplynutí tří let t.j. po uplynutí lhůty promlčecí, když by do té doby nebyly soudně vymáhány nedoplatky dotyčné dávky. Ustanovení toto v žádném případě se nevztahuje na služebnosti osobní, a to ani tehdy, byla-li předmětem služebnosti pohledávka, hypotekárně zajištěná. Neboť vlastním obsahem služebnosti nikdy není kladná povinnost majitele věci služebné (zde hypotéky) aby něco poskytoval, nýbrž jen aby trpěl brání úroků subjektem oprávněným a aby upustil od takového nakládání pohledávkou, jímž by právo ze služebnosti plynoucí bylo dotčeno. Dlužník hypotéky stížené služebností osobní jest sice povinen poskytovat úrok (opětující se dávkou), ale povinnost jeho není zajištěna vkladem dotyčné služebnosti ani výmazem jejím ~~nezaniká~~, jest naopak zajištěna jen právem zástavním, které i po zániku služebnosti trvá beze změny.

Není-li možno prokázati smrt oprávněného úmrtním listem, nutno provésti řízení za účelem prohlášení za mrtva nebo za účelem podání důkazu smrti. Smrtí osoby fyzické rovná se zánik osoby právnické.

6. O zániku služebností uplynutím času platí to, co bylo výše uvedeno pod č. V 10. Časová omezení služebností a vykladací pravidlo §u 528, ač se vztahují na služebnosti vůbec mají praktický význam zejména při služebnostech osobních. Je-li předmětem služebnosti osobní věc hmotná, začne lhůta promlčecí od té doby, kdy subjekt oprávněný pozbyl ať z vlastní vůle nebo mimo ni detence věci služebné a tím i možnosti dalšího vykonávání služebnosti.

7. Také o případném rušícím vlivu principu publicity na trvání služebností platí to, co uvedeno při služebnostech pozemkových. Je-li předmětem osobní služebnosti věc movitá, zasahuje tu i § 367, v jehož případech může bezelstný singulární sukcessor nabytí neomezeného vlastnictví věci, ač auktorovo právo bylo omezeno služebností.

8. O žalobě konfessorní i negatorní platí to, co bylo výše uvedeno při služebnostech pozemkových.

II. Právo poživací.

(ususfructus).

1. Ze všech služebností poskytuje nejširší právní moc nad věcí cizí právo poživací, t.j. právo věci služebně užívat a brát z ní veškeré požitky s jediným omezením, že zachována bude její podstata (substance) §§ 509, 511. Substancí čili podstatou věci rozumíme to, co se při pravidelném užívání její objevuje jako trvalá, svými vlastnostmi individualisovaná jednota věcná, t.j. hmotné složení a forma věci. Jest tedy pravidelně předmětem práva poživacího věc individuálně určená, jejíž hodnota po případě pravidelným užíváním klesá, ale jejíž podstata, značící tuto věc jako určitou jednotku, překrývá více nebo méně rozsáhlou řadu jednotlivých úkonů užívacích (věc opotřebitelná, individuálně určitá). Užíváním věci a bráním požitků z ní může se ovšem hodnota její zmenšovati. Na příklad užíváním pole nebo zahrady při nedostatečném hnojení, užíváním domu i při obvyklém udržování, užíváním knihovny, nabytku, tažných zvířat atd. Podstaty by se dotknul, kdo by na poli zřídil lom, jámu na dobývání hlíny, kdo by na poli stavěl, kdo by les kácel a neosazoval mýtin v odporu se zásadami lesního hospodářství atd.

2. Předmětem práva poživacího mohou být také podstaty myšlené. Sem náleží především poživací právo na určitém množství věci určených dle druhu, tak že každá jednotka může být nahrazena jinou, téže jakosti a mnohosti. V případě takovém je předmětem služebnosti podstata smyšlená, jejíž opotřebení nebo porušení jest nemyslitelné (genera et qualitates non pereunt). Zvláštní povahu tohoto práva poživacího (quasisufuktu) vystihuje § 510 slovy "zuzivatelné věci nejsou předmětem užívání nebo poživání, nýbrž hodnota jejich". Při vzniku quasisufuktu nabude poživatel plného vlastnictví k věcem, představujícím na venek podstatu, která jest předmětem práva poživacího. Po skončení quasisufuktu nebude mít vlastník vůči poživateli nebo jeho dědicům žaloby vlastnické (která

předpokládá věc individuálně určitou), nýbrž jen žalobu obligační na vrácení téhož počtu věcí téhož druhu (tandundem eiusdem generis). Předmětem quasisufuktu budou zpravidla věci zuzivatelné t.j. takové, které prvním pravidelným užitím zanikají. Ale také věci, dle přirozené povahy opotřebitelné mohou být dány v právo poživací dle druhu. Poměr takový nazývá se někdy ususfructus irregularis. Je-li tu v daném případě poživací právo k věcem individuálně určitým či k myšlené podstatě určené dle druhu, nutno posouditi dle okolností případu, nikoli jen dle přirozené povahy věci poživacím právem stížených.

3. Nehmotným předmětem jest také právo, ale s tím rozdílem, že tu není věcných jednotek, jež by myšlený předmět na venek představovaly a jež by se staly vlastnictvím usufruktuárním a dále že tu jest předmět sice nehmotný, ale individuálně určitý, který může být rušen ve své podstatě. Poživací právo zůstává poměrem absolutním, jemuž odpovídá všeobecný zákaz rušení oprávněného ve výkonu jeho práva, ale není již právem věcným, naopak ve mnohém směru podobá se poměru obligačnímu. Poživatel nesmí porušiti podstatu předmětu usufruktu, na př. není oprávněn ani úplně ani částečně prominouti dluh nebo přijmouti splacení pohledávky, která je předmětem práva poživacího, ani vnutiti zástavu nebo zrušiti hypotekární zajištění pohledávky, má naopak jen přímé právo na civilní plody dotyčného práva. Na případy uvedené pod č. 2 a 3 vztahují se obecná ustanovení o právu poživacím (nebo užívacím) pokud to jest pojmově možno.

4. Dle všeobecného znění §u 12 odst. 2 zák. knih. mohou i služebnosti osobní váznouti na reálné části tělesa knihovního. Ale nad to může právo poživací (i užívací) také spočívat na myšlené části předmětu služebného (§ 757, který byl zrušen změnou dědického práva manželova, ale jehož zásada v příčině poživacího práva zajisté trvá). Mimo to může i totéž právo poživací příslušet více osobám dle kvot (jinak nebylo by možno, aby právo osobní služebnosti, zřízené pro rodinu přešlo na všechny členy její § 529). V tomto smyslu jest právo poživací dělitelným.

5. Jelikož má oprávněný možnost užívat věci a brát veškeré řádné i mimořádné požitky z ní plynoucí s jediným omezením zachování podstaty, může výkon svého práva i jiné osobě z části nebo zcela postoupiti, přes to že právo samo jest s jeho osobou nerozlučně spjato a nepřenesitelné (§ 507 srovn. s §em 1257) i když tedy byl výkon práva poživacího jinému postoupen, zanikne právo samo smrtí poživatelovou a s ním i postoupené právo jeho výkonu. Jako právo, zcizitelné co do výkonu, může být právo poživací předmětem práva zástavního. Je-li právo poživací vloženo do knihy pozemkové, vznikne na něm také zástavní právo zápisem knihovním. Pro zastavení práva nezapsa-

ného není zákonem určena zvláštní forma a platí tu tedy § 883. Zástavní právo na usufuktu jest právem na právu, zaniká smrtí poživatelovou a realizuje se zpravidla vnučenou správou (§§ 332, 334 ex.ř.).

6. Obsah služebností osobních řídí se především vůlí účastněných stran, projevou při vzniku jejich. Nebylo-li stranami jinak ustanoveno, určuje se obsah práv poživatelových a jeho povinností dispositivními ustanoveními zákonníka občanského § 504.

a) Práva poživatelova s výhradou zachování podstaty věci jsou :

α) Právo užívatí věci služebné. Poživací právo objevuje se jako rozsáhlá služebnost affirmativní, která ukládá vlastníku věci služebné, aby především trpěl výkon její osobou oprávněnou. Nad to však ukládá mu zákon ve značné míře i kladnou povinnost, aby poživateli možnost výkonu služebnosti poskytoval (§§ 514 - 516). V ustanoveních, sem spadajících vyslovuje zákon zásadu, která zajisté platí i na případy obdobné, slovem zněním zákona nezahrnuté.

Je-li předmětem práva poživacího stavení, má poživatel nárok, aby budova trvala ve stavu, za něhož jest výkon práva poživacího neztenčeně možným. Stane-li se sešlostí budovy nebo náhodou podstatná oprava nutnou, má jí na oznámení poživatelovo provéstí vlastník svým nákladem. Nechce-li nebo nemůže-li toho vlastník učiniti, má poživatel právo, sám úpravu provéstí a žádati po skončení práva poživacího náhradu jako poctivý držitel. Dle §§ 331 a 232 může tu žádati náhradu nutných nákladů, věnovaných na uchování podstaty věci nebo nákladů užitečných, učiněných pro trvajících zvýšení požitků, a to dle hodnoty přítomné, pokud nepřesahuje nákladů skutečně vynaložených. Z nákladů věnovaných k pouhé ozdobě nebo z vlastní záliby může jen tolik požadovati, oč věc dle obecné hodnoty skutečně tím získala, při čemž může si všechno to odníti, co se dá odejmouti bez porušení podstaty věci. Neprovede-li poživatel úpravy, má nárok, aby mu vlastník přiměřeně nahradil újmu, vzniklou zmařením možnosti výkonu práva poživacího (faciendum). Poživatel nemusí bez plného nahrazení vzešlé újmy připustiti, které nejsou nutny byt i byly účelnými ku zvýšení výnosu § 516 (non faciendum).

Jestliže poživatel bez vědomí vlastníka něco vynaložil k trvalému zvýšení užitků, přísluší mu ius tollendi (zajisté v mezích §u 312). Náhradu užitků z úpravy vzniklých a dosud trvajících může však požadovati jen jako nezmocněný jednatel t.j. jen pokud to jest k jasnému a převážnému prospěchu vlastníkovu. Toto omezení netýče se nákladům nezbytných k zachování podstaty věci §§ 517, 1037, 1038, 1323.

β) Poživateli přísluší právo na veškeré obyčejné i krom-obyčejné užitky z věci plynoucí, at již to jsou plody přirozené nebo t.zv. plody civilní. Z výhrady, že musí zůstatí nedotčena podstata věci služebné i z ustanovení §§ 511 - 513 plyne, že poživateli příslušejí toliko požitky, docílené při pravidelném hospodaření věci služebnou. Jako příklady uvádí § 511. že poživateli měr dolových náležejí toliko výtěžky docílené dle pravidel řádného dolování a práva horního, poživateli lesů jen výtěžky přípustné dle předpisů, platných pro hospodářství lesní (z vývratí by mohl podržeti jen tolik, kolik by byl oprávněn káceti dle ustanovení zákona lesního, ostatek - který představuje zmenšení podstaty - náleží vlastníku). Poklad nenáleží mezi výtěžky kromobyčejné. Náleží vlastníku a poživateli mohl by nejvýše připadnouti podíl jakožto nálezci pokladu. Ač jest dle toho poživatel vázán na řádné hospodaření, nelze mu upřítí práva, aby změnil dosavadní způsob hospodaření nebo těžení, pokud se nedotýká podstaty předmětu služebného. Z věcné povahy práva poživacího plyne, že poživatel stává se vlastníkem plodů přirozených, jakmile se od věci plodící odloučily, plodů civilních pak nabývá, jakmile se staly splatnými. Plody nesklizené v době skončení usufuktu připadnou vlastníku, po případě stanou se vlastnictvím nového poživatele, když byly později odloučeny od věci plodící. Dřívějšímu poživateli nebo jeho dědicům náleží však náhrada nákladů, vynaložených na získání plodů, jako poctivému držiteli § 519. Plody civilní, které v době skončení práva poživacího dosud nebyly splatny, rozvrhnou se mezi vlastníka a poživatele (pokud se týče jeho dědice) dle míry trvání práva poživacího v posledním období (pro rata temporis). Kdyby tedy byly úroky nebo nájemné a pod. splatny ve lhůtách prošlých, náležejí poživateli nebo dědicům jeho přiměřené části plodů, vybraných po skončení jeho práva poživacího. Kdyby byly splatny a vybrány poživatelem předem, náležejí vlastníku nebo dalšímu nabyvateli práva poživacího částky, připadající na dobu, přesahující trvání předchozího práva poživacího. Poživatel jest oprávněn předmět práva poživacího dáti v nájem nebo pacht (viz pod č. 5). Při skončení práva poživacího vzniká pak sporná otázka, zanikne-li současně i právo nájemcovu. Podobně jako při rodinném fideikomisu nutno i zde zajisté analogicky užití §u 1120, který slouží k ochraně nájemcově a který tím spíše nutno vztahovati na náš případ, ježto poskytuje nájemci nutnou ochranu pro případ smluvního převodu vlastnictví na osobu novou, kdežto při zániku práva poživacího jde jen o osvobození vlastnictví dosavadního. Jinak by byl pronájem poživatelův prakticky nemožným.

b) Povinnosti poživatelovy jsou :

α) Poživatel jest povinen spravovati věc služebnou jako dobrý hospodář. V mezích majetkového prospěchu, který mu z prá-

va požívacího plyne, povinen jest obstarávati úpravy, doplňování a správy, které podmiňují řádné hospodaření. K tomu náleží také náklad, spojený s těžbou a s užíváním předmětu služebného, který má býti v celku zachován v takovém stavu v jakém byl přejat poživatel. Povinnosti této neodporuje a závazku náhradního nezakládá takové poklesnutí hodnoty předmětu služebného, které jest důsledkem přirozeného opotřebení nebo které nastalo i jinak mimo zavinění poživatelovo §§ 513, 512. Poživatel jest povinen trpěti takové úpravy, jež vlastník musí provésti za účelem zachování podstaty věci, úpravy, sloužící k lepšímu využití jejímu jen za přiměřenou náhradu vzešlé újmy. Provede-li bez vědomí vlastníka úpravy nikoli nezbytné k zachování věci bude povinen, podobně jako nezmocněný jednatel, uvésti věc po případě do stavu původního nebo poskytnouti plné zadostiučinění §§ 1038, 1323, 517.

b) Za čistý výnos, který náleží poživateli, prohlašuje § 512 to, co zůstane po odečtení všech nutných výloh. Proto nese poživatel veškerá břemena, váznoucí na předmětu služebném (dávky, úroky z kapitálů a pod.), a to soukromá, pokud trvala již v době vzniku práva požívacího; veřejná i potud, pokud snad později na výnos předmětu byla uvalena, avšak jen v mezích užitků, které za dobu práva požívacího byly oprávněným dosaženy. Z ustanovení §u 512 plyne, že poživatel není povinen splatiti částky kapitálové, které by se snad staly splatnými, byť i pocházely z doby před vznikem práva požívacího. Splacením kapitálů zvýšila by se hodnota substance a byl by vlastník obohacen na škodu poživatelovu.

Provede-li vlastník úpravu, která by způsobila zvýšení výnosu, bude poživatel povinen dle míry svého prospěchu nahraditi vlastníku úroky z vynaložené částky. Tomuto případu rovnalo by se splacení kapitálu, který na věc váznul a jehož zúročení připadalo k tíži poživateli.

Hrozí-li podstatě předmětu služebného nebezpečí, může vlastník věci na poživateli žádati zajištění. Neposkytne-li ho poživatel, může vlastník žádati, buď aby mu byla věc vydána za slušnou náhradu zmařeného požívání, anebo aby byl předmět služebný dán do správy soudní § 520, §§y 381, 382 č. 2 ex.ř.

c) Po skončení práva požívacího má býti věc služebná poživatelé nebo jeho dědici vydána v tom stavu, v jakém byla při vzniku usufuktu (nehledě k řádnému opotřebení) a jaký odpovídá pravidelnému hospodaření. Je-li to nemovitost zemědělská, má stav odpovídati době roční, za které se děje odevzdání. S věcí hlavní má býti vydáno i vše, co k ní náleží, a to dle soupisu, byl-li při vzniku práva požívacího zřízen (i tu ovšem se zřetelem k přirozenému opotřebení s jedné a k povinnosti doplňování, správek a úprav s druhé strany). Nebyl-

li soupis učiněn, platí dle §u 518 předpoklad právní, že byla věc poživateli odevzdána se vším, čeho jest třeba k řádnému požívání jejímu, a to ve stavu užitelném a v jakosti prostřední.

III. Právo užívací.

(usus).

Právo užívací liší se od požívacího jen kvalitativně. Poskytuje právní možnost, užívati věci cizí a bráti z ní užitky s výhradou zachování podstaty, ale mimo to s dalším omezením, že totiž míra užívání věci služebné dána jest potřebou oprávněného § 504 (slova "nutné užívání"). Potřeba určuje se dle stavu, živnosti a domácnosti oprávněného v době vzniku služebnosti. Pozdější změna stavu nebo živnosti nemá vlivu na rozsah práva užívacího. Za to však lze z §u 506 a contrario souditi, že změna domácnosti vliv takový má. Z omezení služebnosti na potřebu oprávněného plyne logicky ustanovení §u 507, dle něhož ani služebnost sama ani výkon její nemůže býti na jinou osobu přenesen. (Také § 1257 mluví jen o právu požívacím). O předmětu této velmi málo praktické služebnosti, která se vyskytuje takřka výhradně jen jako služebnost bytu, platí totéž co bylo uvedeno o služebnosti požívání.

Podstatně liší se právo užívací od požívacího v otázce udržování předmětu služebného a v otázce břemen. V mezích užitků, které mu zbývají po uspokojení potřeby užitelovy, jest vlastník věci služebné povinen udržovati ji v dobrém stavu a nésti její břemena soukromá i veřejná. Nestačí-li k tomu vlastníkův užitek z věci, jest povinen nésti neuhrazenou část užitel, anebo zbaviti se břemene upuštěním od práva užívacího.

IV. Služebnost bytu.

Dle §u 521 jest služebnost bytu zásadně právem užívacím; poskytuje tedy právo, užívati bytu bez porušení podstaty, v mezích potřeby dle §ů 505 a 506. Jen tenkrát, bylo-li někomu poskytnuto právo, používatí všech obytných místností domu s výhradou zachování podstaty a bez dalšího omezení, vznikne poživací právo na dotyčném stavení. V každém případě zůstává zákonu vlastníku právo, aby volně nakládal těmi částmi domu, jež vlastně k bydlení neslouží a aby vykonával nutný

dozor v doně. Ostatně tu platí další ustanovení zákona o právu užívacím, pokud se týče požívacím § 522.

C. Právní poměry děleného vlastnictví.

1. Vlastníku poskytuje právní řád poměrně nejuplnějši ochranu proti rušivému vlivu třetích osob na předmět vlastnictví. Důsledkem této ochrany jest zásadní svrchované panství právní vlastníkovo nad užitky a podstatou předmětu vlastnictví. Různými právy věcnými mohou jednotlivci nabytí moci, aby v míře větší nebo menší užívali předmětu cizího vlastnictví, nebo užívání vlastníkovo omezili. Pokud se omezení svrchovaného právního panství vlastníkovo dotýká jen užívání předmětu vlastnictví nebo brání požitků z něho, zůstává zásadně právo vlastníkovo plným vlastnictvím, byť i omezeným co do výkonu. Sahá-li však cizí právo na předmětu vlastnictví až k podstatě věci, dovolujíc oprávněnému, aby substancí mimo vůli vlastníkovu měnil, není tu již dle zákonníka občanského plné právo vlastnické na straně jedné a věcné právo na věci cizí na straně druhé. Vzniká tu poměr vlastnictví děleného. Prvý vlastník má neúplné vlastnictví k podstatě věci (vlastník vrchní), druhý má vedle plného práva na užitky také částečné právo k podstatě předmětu vlastnictví (vlastník užitkový). Obojí vlastnictví je neúplné, dokud se vylučné právo k podstatě nespojí v jedné osobě nebo ve více osobách, jimž by nedílné právo k podstatě náleželo společně (spoluvlastnictví) § 357. Dle ustanovení §u 359. jest poměr rozdělení vlastnictví na vrchní a užitkové možným jen při nemovitostech. Dle poměru mezi vlastnictvím vrchním a užitkovým rozeznává pak zákon statky lenní, statky v pachtu dědičném a statky úročné. Mimo to vzniká poměr děleného vlastnictví také při rodinném fideikomisu, při němž je vrchním vlastníkem souhrn čekatelů (rodina), užitkovým vlastníkem přítomný majitel statku fideikomisního. Ve příčině práva lenního odkazuje obč. zák. na zákony zvláštní (které již nemají významu praktického), poměry rodinného fideikomisu upravuje v souvislosti s právem dědičným. Dělené vlastnictví, jež se vyvinulo na způsob římské superficies a emphyteuse, pojal zákonník do kapitoly dvacáté páté, kdež - s hlediska soustavného nepřesně - navazuje na poměry, založené na smlouvě o nájmu a pachtu.

2. Jednotlivé útvary děleného vlastnictví, jak je upravují §§y 1122 a násl. občanského zákonníka, možno přede vším rozdělit na dvě skupiny dle vztahu mezi hodnotou poplatnosti užitkového vlastníka a mezi výnosem nemovitosti. Jest totiž v každém z případů, sem náležejících, vlastník užitkový

povinen, odváděti vrchnímu vlastníku určitou dávku. Je-li tato dávka stanovena v poměru k výnosu nemovitosti, jakým byl alespon v době vzniku děleného vlastnictví, nazývá se pachtem. Je-li však dávka určena jen na znamení neúplnosti právního panství vlastníka užitkového, tedy jako dávka uznávací, nazývá se úrokem neboli činží.

Dále možno rozlišiti případy, při nichž jest vlastnictví k podstatě nemovitosti jen potud rozděleno, že přísluší sice vrchnímu vlastníku, ale vlastník užitkový oprávněn jest změnit ji; dále takové, při nichž jest vlastnictví toto rozděleno reálně, t. j. tak, že vrchnímu vlastníku náleží právo vlastnické k nemovitosti, ale mimo povrch její a mimo to co nad povrchem se nalézá a s pozemkem jest spojeno. V prvním případě nazývá se právní poměr dědičným pachtem, pokud se týče dědičným úrokem, ve druhém případě vzniká vlastní právo k povrchu, jež nazývá zákon ne zcela přesně právem pozemku úročného, ač by dle poměru mezi dávkou a výnosem i tu mohlo vzniknouti právo pozemku pachtovního ve smyslu rozdělení prvého.

3. Ve všech případech záleží právo vlastníka užitkového ve věcném právu dědičném a volně zcizitelném, poskytujícím právní moc, bez omezení užívati dotyčné nemovitosti, bráti z ní veškeré požitky ano i podstatu její změnit. Na venek objevuje se právo užitkového vlastníka jako plné vlastnictví a jen s hlediska theoretické konstrukce možno je nazvati věcným právem k věci cizí.

4. Vůči vrchnímu vlastníku vázán jest dědičný pachtýř, dědičný úročník i vlastník povrchu v nakládání nemovitostí jen potud, že nemá zhoršiti podstaty statku, leč že by ho jinak vůbec nemohl užívati (§ 1143). Má dále nemovitost řádně spravovati, tak aby nebyla uvedena v nebezpečí práva vrchního vlastníka.

5. Právo vlastníka vrchního záleží především v nároku na dávku pozemkovou (úrok nebo pacht), který se podobá reálnému břemenu, váznoucímu na dotyčné nemovitosti a postihujícímu každého právního nástupce ve vlastnictví užitkové. Dávka nesmí býti za žádné záminky zvyšována § 1131. Vlastnictví vrchnosti pozemkové dochází výrazu v čekatelství t. j. v právní možnosti, že při nedostatku právního nástupce ve vlastnictví užitkové nastane sloučení plného vlastnictví v osobě vlastníka vrchního § 1149.

6. Možnost konsolidace plného vlastnictví v osobě vlastníka užitkového nebyla vyslovena zákonníkem občanským, došlo k ní však zákonodárnými činy zvláštními, které úhrnně nazýváme vyvazením půdy selské z právní vázanosti vrchním vlastnictvím. Císařskými patenty ze dne 7. září 1848 č. 1180 sb.z.s. a ze dne 4. března 1849 č. 152 ř.z. a dále článkem VII, základních zákonů státních ze dne 7. prosince 1867 č. 142 ř.z.

nebyla však na dobro zrušena ustanovení občanského zákoníka, obsažená v § 1120 - 1150. Zakázáno toliko zřizování právních poměrů děleného vlastnictví jako břemen, z nichž by se vlastník užitkový nebo jeho právní nástupcové nemohli vykoupiti, t. j. které by vylučovaly sloučení plného vlastnictví v osobě vlastníka užitkového.

7. Z praxe právní vymizely poměry děleného vlastnictví, o nichž právě bylo pojednáno, téměř úplně. Příčina spočívá - nehledě k reminiscencím politickým - asi hlavně v otázce konsolidace vlastnictví. Vrchní vlastník má velmi pochybné právo čekatelské, tím pochybnější, ježto k dědičnosti vlastnictví užitkového přistupuje i jeho volná zcizitelnost. Naproti tomu vlastník užitkový má od zákonů vyvazovacích právo výkupu, jež nesmí býti smlouvou vyloučeno. Rovná se tedy zřízení užitkového vlastnictví téměř úplnému zcizení nemovitosti s výhradou nezvýšitelné, ale vykupitelné dávky pozemkové.

D. Právo stavby dle zákona ze dne 26. dubna

1912 čís. 86 ř.z.

I. Pojem.

1. Formy děleného vlastnictví, o nichž bylo právě pojednáno, zakládaly se na poměrech k půdě zemědělské. Měly za účel, umožniti využití půdy, které vlastník sám využití nechtěl nebo nemohl. Prací vlastníků užitkových proměnily se lány pozemků ladem ležících v úrodné kraje. Potřeba těchto institucí právních pominula a s ní vymizelo dělené vlastnictví z praxe právní. Obdobná potřeba objevila se v pozemkovém hospodářství městském. Hledala se forma právní, která by umožnila stavební využití pozemků, ležících v obvodě měst a vyloučených dosud z ruchu stavebního z důvodu, že vlastník sám neměl možnosti nebo vůle ani zastavěti je ani prodejem odevzdati je pozemkovému a stavebnímu podnikání. Šlo o způsob, jakým by beze změny vlastnictví mohlo býti cizí osobě poskytnuto právo, provést na pozemcích takových stavby, určené pro obývání a živnosti. Právní forma pro poměry toho druhu nalezena v právu stavby.

2. Dle definice zákona (§ 1.) jest právo stavby věcným, dědičným a zcizitelným právem, máti vlastní stavbu na pozemku cizím nebo pod ním. Nezáleží na tom, zda majitel práva stavby provede stavbu, či přejme-li ve stavební poměr budovu již trvajících. Právo stavby se také neomezuje na vztah ku ploše zastavěné (zastavitelné), nýbrž může se dotýkati také ploch nezastavitelných, ale sloužících k užívání stavby samé (na př. ploch zahradních a dvorových). Dosavadní vlastník pozemku podrží svoje vlastnictví ku ploše pozemkové, dané v poměr stavební. Subjekt práva stavby (stavebník) nabude však práv vlast-

níkových k budově, kterou přejal nebo vystavěl, ku plochám nezastavěným pak práv požívatelových. § 6. Vznikne tedy poměr podobný právu k povrchu s tím rozdílem, že stavebník smí změnití podstatu nemovitosti toliko provedením (změnami) stavby, kdežto ploch nezastavěných smí užívati a bráti z nich požitky jen s výhradou zachování podstaty. Omezení práva stavby na část budovy (zejména patra) jest vyloučeno.

3. Právo stavby jest ustanovením zákona, a to způsobem donucujícím, omezeno co do svého trvání na lhůtu nejméně třiceti, nejdéle osmdesáti let. Ustanovením závazné lhůty sleduje zákon - nehledě ku snaze, vyloučiti vznik nového poddanství - ten účel, aby v případě příliš krátkých lhůt smluvních nebyl dáván podnět ku provádění staveb špatných, vypočtených na úplné skutečné zužití v době trvání krátkého poměru stavebního, nebo aby v případě lhůt příliš dlouhých nebyl stavebník nucen prodlužovati skutečné trvání stavby sešlé v odporu se zásadami zdravé politiky stavební.

4. V souhlase s dosavadními zásadami mělo by vlastnictví k budově splynout s vlastnictvím k pozemku, na němž byla zbudována. Ale účinek tento má nastati až po zániku práva stavby (§ 9.). Až do té doby vzniká stav, dosavadnímu právu vlastnickému odporující, záležející v tom, že vlastnictví k pozemku odděleno jest od vlastnictví k budově, provedené na pozemku od základu a jako trvalá stavba (nikoli jako přenosné zařízení prozatímní). Aby budova, dle své povahy nemovitá, ne-nabyla právní povahy movitosti (ježto nemá býti právní součástí pozemku), prohlašuje zákon v § 6. právo stavby (které dle § 298. má ráz práva movitého, protože aktivně není spojeno s držením nemovitosti) za nemovité a budovu, jejíž trvání ve vlastnictví stavebníka a jeho právních nástupců tvoří vlastní obsah práva stavby za příslušenství jeho. Prohlášením za příslušenství nemovitého práva utvrzuje se nemovitá povaha budovy, již se zdánlivě povaha nemovitosti odnímá dočasným od-poutáním jejím od vlastnictví pozemkového. Umělým sestrojením právní povahy budovy a práva k ní dosahuje zákon v podstatě téhož výsledku, jaký vzniká rozdělením vlastnictví při právu k povrchu (§ 1125). Poměr stavebníkův k budově objevuje se jako vlastnictví, omezené doložením času, jeho poměr k ploše nezastavěné jako právo požívací, ovšem dědičné, volně zcizitelné a omezené doložením času, jeho poměr k ploše zastavěné jako právo k povrchu, omezené mimo doložení času i další podmínkou, jež nepřipouští jiného použití než provedením stavby, která se stane plným vlastnictvím stavebníkovým na dobu trvání poměru stavebního. Vlastník pozemku má k budově právo čekatelské, ježto mu dle znění zákona stavba po zániku práva stavby "pří-padne" § 9.

II. Objekt a subjekt práva stavby.

1. Předmětem práva stavebního jest pozemek stavební (staveniště s plochou dvorovou nebo zahradní) po případě i s budovou již vystavěnou, které zřízením práva stavby nabude stavebník. § 6. Jelikož jest obsahem práva stavby oprávnění, máti vlastní budovu na cizím pozemku, jest nepřímým předmětem práva toho budova sama, v jejímž trvání spočívá i cena práva stavby.

2. O tom, kdo může práva stavby nabyti, neobsahuje zákon zvláštních ustanovení a platí tedy předpisy obecné.

3. Naproti tomu obsahuje zákon omezující ustanovení v příčině osob, jež mohou na svých pozemcích stavební právo zříditi.

a) Bez dalšího omezení mohou právo stavby zříditi na svých pozemcích stát, země, okres, obec a fondy veřejné.

b) Církev, obroč, církevní ústavy a jednoty mohou tak učiniti jen s podmínkou, že v jednotlivém případě zjistí zemský úřad politický, že zamýšlené založení poměru stavebního odpovídá zájmu veřejnému.

c) Jiné ústavy nebo sdružení mohou svoje pozemky dáti v poměr stavební jen prokáží-li mimo to, že samy jsou korporacemi všeužitečnými, takže tu vedle zjištění obecné prospěšnosti podniku přistupuje i druhé rozhodnutí, týkající se povahy osoby, právo stavby poskytující. Jednotlivé osoby fyzické i fideikomisy jsou z možnosti, zřizovati práva stavby vyloučeny § 2. Účelem omezení tohoto jest jednak vyloučiti spekulativní využívání práva stavby, které má účel sociálně-politický, jednak zameziti vznik poměrů, podobných bývalému poddanství, ač v tomto směru poskytuje dosti silnou záruku časové omezení práva stavby.

III. Vznik práva stavby.

1. Právo stavby vzniká - podobně jako věcná práva na nemovitostech vůbec - vkladem do knihy pozemkové, a to vkladem jako břemeno pozemku stavebního. Současně však se zřídí pro právo stavby samostatná vkladba, kdež se objeví právo to jako těleso knihovní. (Jest tu tedy podobný případ jako při knihách horních, kdež těleso knihovní tvoří udělená práva na dolování).

Z fyzického celku nemovitého tvoří se takto dvě samostatná tělesa : pozemek, jehož vlastnictví jest omezeno právem stavby a právo stavby s domem jako svým příslušenstvím. Každé z těchto těles jest samostatnou jednotkou právní

a hospodářskou a má svůj stav břemen.

2. Přes to jest právo stavby ve značné míře závislo na právních osudech pozemku stavebního, neboť jest trvání jeho spjato se vkladem jeho jako břemene ve vkladbě pozemku. Závislost uvedená mohla by máti kritické následky, když by pozemek stavební ocitl se v exekuční dražbě za účelem realizace břemen, knihovně na něm váznoucích. Dle §u 11. zák. o práv. stav. má býti v případě tom naloženo právem stavby obdobně jako služebností, váznoucí na pozemku. Kdyby tudíž ani následkem jeho knihovního pořadí ani výslovným ustanovením dražebních podmínek nebyl vydražitel povinen převzít je, mohlo by dojít k zániku jeho provedením exekuční dražby. Tím by však i knihovní práva, váznoucí na právu stavby pozbyla svého předmětu.

Vylíčené možnosti čelí ustanovení §u 5 zák. o pr. stav., dle něhož jest nepřipustno, aby právu stavby knihovně předcházela ve vkladbě pozemku taková knihovní práva, jež by směřovala k plnění peněžnímu, nebo která by nebyla srovnatelná s účelem práva stavby. Pro případ, že by byla vedena exekuce pro veřejné dávky, opatřené zákonným právem zástavním a právem přednosti před břemeny ostatními ustanovuje pak § 11, že vydražitel musí právo stavby převzítí beze srážky s nejvyššího podání. Tím jsou nebezpečí, plynoucí z §u 150 ex.ř. vyloučena a jest nadbytečno ustanovení §u 13, které ukládá povinnost, aby dříve než se právo stavby knihovně vloží, byly příslušnými orgány přihlášeny a vlastníkem pozemku vyrovnány všechny pohledávky daní, přírážek, převodních poplatků a jiných veřejných dávek, požívajících zákonného práva zástavního s předností před ostatními právy knihovními. Závady takové mohou ostatně se zákonnou předností vzniknouti kdykoli za dobu trvání práva stavby a právě proto musil § 11 na případ exekuce veřejných břemen pamatovati uvedeným předpisem zvláštním.

IV. Vzájemné poměry mezi vlastníkem pozemku

a subjektem práva stavby.

1. Po dobu trvání práva stavby jest subjekt práva toho vlastníkem budovy a poživatelem plochy nezastavěné, ku stavbě náležející. Může tedy vlastník pozemku nabyti k budově služebností pozemkových nebo osobních, aniž vzniká námitka, že by to byly služebností na věci vlastní. V příčině ploch nezastavěných může býti poživací právo smlouvou jakkoli vymezeno a nabudou vymezení ta povahy věcné a knihovně zajištěné, vložili se do vkladby práva stavby po případě s dovoláním se obsahu smlouvy (na př. "vkládají se pro vlastníka pozemku práva, omezující poživací právo ku plochám nezastavěným, obsažená

ve smlouvě o právu stavby" nebo pod.).

2. Právo stavby může být poskytnuto bezplatně nebo za plat. Je-li však určen plat v opětujících dávkách, které zákon nazývá stavebním úrokem, musí být dávky stanoveny nezávisle na budoucích událostech nejistých. Jest tedy možno, aby byly dávky odstupňovány, ale vzrůst jejich musí se díti samostatně v obdobích, určených buď kalendářně nebo dle počtu roků (měsíců, dní) ne však závisle na př. na obecné míře úrokové, na pohybu nájemného a pod. O zabezpečení úroku stavebního nutno uvést :

a) Má-li mít úrok stavební povahu reálného břemene t.j. dluhu, jehož dočasný dlužník jest určen vlastnictvím zatíženého tělesa knihovního, musí být vložen do knihy pozemkové a objeví se jako první břemeno práva stavby. Zákon neukládá povinnost, aby vklad stal se současně se zapsáním práva stavby do vkladby pro ně určené, ale v zájmu vlastníka pozemku a se zřetelem k publicitě knihy veřejné bude žádoucno, aby se tak dělo. Tříleté nedoplatky úroku budou mít dle §u 18 knih.zák. pořadí vkladu renty, starší nedoplatky pak řádné pořadí dle doby, kdy byla podána žádost o vklad jejich.

b) Přes to, že obecné předpisy práva občanského poskytují dostatečnou bezpečnost úroku stavebnímu, vyslovil § 4 zák. o právu stav. ještě další možnost zajištění. Ačkoli citovaný § zcela správně vylučuje možnost omezení práva stavby výminkou rozvazovací, připouští, aby stanoven byl smlouvou zánik práva stavby, jako důsledek skutečnosti, že dlužník úroku stavebního ocitl se v prodlení, a že dávka zůstala nejméně po dva po sobě jdoucí roky nezaplacena. Zánik může být vyhrazen pro delší prodlení, nikdy však pro kratší. Zánik práva stavby z důvodu neplacení úroku nemá však účinku proti osobám, pro něž na právu stavby vážnou práva další, dokud tato práva sama nebudou z knihy pozemkové vymazána § 8. Ustanovení toto navazuje obdobou na § 51 zák. knih., ač je tu rozpoložení v jistém směru opačné. Zde totiž jest vlastník, jehož nemovitost má být zánikem práva stavebního osvobozena, sám věřitelem; kdežto v případě §u 61 jest dlužníkem, který může svoje vlastní plnění učiniti závislým na průkazu splacení práv podzástavních. V našem případě bude mít sankce §u 4 odst. 2 cenu nevalnou, bude-li právo stavby značně zadluženo. Při tom jest i pochybno, jak pochodí případný vydražitel práva stavebního, zaniklého s výhradou §u 8, ježto splacením s výmazem břemen má nastati jeho skutečný zánik.

3. V příčině budovy, vystavěné nebo přejeté na základě práva stavby, přísluší vlastníku pozemku právo čekatelské. Dle §u 9 zák. o právu stav. případně budova po zániku práva stavby vlastníku pozemku. Soukromá práva věčná, vážnoucí na právu stavby zaniknou současně s jeho zánikem, což odpovídá zásadě §u 442 obč. zák. (poslední věty). Naproti tomu zákon

ná práva zástavní a přednostní přejdou na nemovitost konsolidovanou.

4. Není-li jiné úmluvy, má subjekt práva stavby při zániku svého oprávnění nárok, aby mu vlastník pozemku nahradil čtvrtinu přítomné stavební hodnoty budovy. Dle všeobecného znění §u 6. odst. 2. zák. o pr. st. lze souditi, že - není-li jiné úmluvy - má subjekt práva stavby v příčině ploch nezastavěných tytéž nároky, jaké přísluší poživateli nebo jeho právním nástupcům při skončení práva poživacího. Nárok vůči vlastníku pozemku jest odměnou za udržení nemovitosti v náležitém stavu až do skončení práva stavby. Ale jen v příčině nahrazení části stavební hodnoty domu stanoví zákon v §u 10., že slouží k úhradě břemen práva stavby, jež v době zániku jeho dosud nedošla úplného splacení.

V. Hypotéky na právu stavby.

1. Podmínkou praktické užitelnosti práva stavby bylo náležité zabezpečení úvěru pro stavby, provedené na jeho základě. Jako právo nemovité, dědičné a volně zcizitelné jest právo stavby vhodným předmětem práv zástavních. Vyloučení důsledků §u 150 exek. řádu, vyloučení resolutivních výminek, výhrada §u 8. pro případ zániku z důvodu prodlení i zákaz měnlivosti úroku stavebního sledují účel poskytnouti pokud možno největší právní jistoty a hospodářské bezpečnosti věřitelům zástavním.

2. Se zřetelem k omezené době trvání práva stavby, po jehož zániku zbude jen malá úhrada v náhradě části stavební hodnoty budovy, mohou být účelně zřizovány na právu stavby jen hypotéky umořitelné dílčími splátkami, při čemž musí umorění skončiti nejpozději současně s koncem lhůty stavební. Čím později tedy hypotéka vznikne, tím vyšší dílčí splátky musí být stanoveny.

3. Jistoty pupilární požívají (ve smyslu §§u 230 a 1374 obč. zák.) jen tehdy hypotéky na právu stavby, jestliže svou výší nepřesahují poloviny hodnoty práva stavby a jestliže smluvní splátky dílčí (annuity) nebo jiné splátky kapitálové, splatné v určitých lhůtách, nikoli delších jednoho roku, jsou tak stanoveny, aby byla jistina vyrovnána nejpozději v pátém roce před projitím lhůty stavební.

4. Ze všeho toho jest patrné, že určitost lhůty stavební jest podstatnou náležitostí práva stavby a jest podivno, že § 18 zák. o pr. stav. připouští možnost, že by lhůta tato byla pochybná.

VI. Zánik práva stavby.

- IV. 2 b. 1. O zániku z důvodu prodlení pojednáno výše pod
2. Právo stavby zanikne, když projde lhůta (30 - 80 let), pro kterou bylo zřízeno.
3. Zrušovací smlouvou mohlo by býti právo stavby zrušeno, není-li zatíženo břemeny nebo dají-li k tomu věřitelé svolení. Jelikož jest omezení rozvazovací výminkou vyloučeno, nebylo by ani přípustno stanovení zániku pro případ, že by oprávněný do určité doby nezapočal se stavbou.

VII. Řízení za účelem vkladu práva stavby.

1. Právo stavby může býti do knihy pozemkové vloženo jen na základě smlouvy, mající všechny náležitosti listiny vkladné. Není-li vlastník korporací veřejnou, nutno předložit potvrzení o tom, že zřízení poměru stavebního odpovídá zájmům veřejným, po případě že ústav nebo sdružení o sobě má povahu všeužitečnosti.
2. Právo stavby vázne na celém tělese knihovním a nemůže býti zřízeno na jeho části, leč že by část tato byla od původního tělesa oddělena a přenesena do vkladby samostatné § 5 odst. 2.
3. Na základě žádosti za vklad práva stavby zavede soud knihovní řízení dle §ů 13. a 14. Je-li dle stavu knihovního a dle předložených listin zřízení práva stavby přípustno, poznamená soud podání žádosti ve vkladbě pozemku stavebního a poznámka tato bude mít účinek §ů 53 - 56 zák. knih. Zachová se tedy právu stavby přednost knihovní, takže mu nebudou na újmu další knihovní zápisy, uskutečněné po poznámce ve vkladbě pozemku stavebního.
- Zároveň se zavede řízení za účelem vyrovnání veřejných dávek, požívajících na pozemku privilegovaného práva zástavního; nedoplatky takovýchto dávek musí býti příslušnými orgány ohlášeny do 14 dnů, se sankcí, že k nim jinak nebude přihlíženo a že takto pozbudou přednosti přes právem stavby. Po bezvýsledném uplynutí lhůty nebo po předložení průkazu o vyrovnání dávek přihlášených povolí se vklad a současně se zřídí samostatná vkladba pro právo stavby. Nebude-li průkaz o zaplacení dávek v čas přihlášených podán do 60 dnů od vyrozumění žadatele o povolené poznámce, vymaže soud poznámku tuto z úřední moci.

O B S A H .

Stránka

Úvod	3

A. Služebnosti pozemkové.	

I. Pojem	3
II. Jednotlivé služebnosti pozemkové	9
III. Způsoby nabývací	13

A. Odvozené	13
B. Nabývací způsoby originární	15
IV. Právní ochrana služebností pozemkových	20
V. Zánik služebností pozemkových	22

B. Služebnosti osobní.	

I. Nauky všeobecné	26
II. Právo požívací	30
III. Právo užívací	35
IV. Služebnost bytu	35

C. Právní poměry děleného vlastnictví.....	36

D. Právo stavby dle zákona ze dne 26.	

dubna 1912 čís.86 ř.z.	

I. Pojem	38
II. Objekt a subjekt práva stavby	40
III. Vznik práva stavby	40
IV. Vzájemné poměry mezi vlastníkem pozemku a subjektem práva stavby	41
V. Hypotéky na právu stavby	43
VI. Zánik práva stavby	44
VII. Řízení za účelem vkladu práva stavby	44.