

Základní rozdíly mezi služebností inženýrské sítě a závazkovým vztahem odpovídajícím svým rozsahem služebnosti inženýrské sítě

K umístění stavby kanalizace na cizí pozemek musí vlastník kanalizace získat právní titul, přičemž k dosažení účelu je možné uzavřít buď smlouvu o zřízení věcného břemene (služebnosti inženýrské sítě), anebo smlouvu o zřízení závazku, což může být nepojmenovaná smlouva, kterou se strany zavazují na straně jedné k umožnění umístění stavby kanalizace (resp. jímky) a nezbytnému přístupu ke kanalizaci, na straně druhé k provádění údržby a oprav. Jen za účelem umístění stavby kanalizace je možné uzavřít smlouvy o výprose, výpůjčce či nájmu, ovšem s dále uvedenými nevýhodami oproti služebnosti inženýrské sítě, navíc těmito smlouvami není dále řešeno právo vlastníka kanalizace vstupovat na pozemek za účelem plnění povinností spojených s provozem kanalizace (úpravy, opravy apod.).

Ačkoliv se obsah služebnosti inženýrské sítě a závazkovým vztahem jeví stejný, nemají v důsledku stejné účinky, neboť zřizuje-li se věcné břemeno k věci zapsané v katastru nemovitostí (k pozemkům jednotlivých občanů), vzniká též zápisem do katastru nemovitostí a má účinky práva věcného. Věcné břemeno je tím spojeno s pozemkem a dojde-li v průběhu času k převodu pozemku na jiného vlastníka, věcné břemeno zůstává v zásadě zachováno a každý budoucí vlastník pozemku je z něho vázán (tj. je povinen umožnit údržbu, opravu a nezbytný přístup).

Zatímco zřídí-li se výše uvedená práva pouze v rámci vztahu závazkového, jsou jím v zásadě vázány pouze aktuální strany závazku. Jednou stranou je vlastník kanalizace (obec) a druhou aktuální vlastník pozemku. V případě zániku smlouvy či převodu pozemku není nový vlastník pozemku ze smlouvy o závazku vázán a může k jímce přistupovat jako k věci neoprávněně uložené na pozemku. Obec by tak musela vždy uzavírat smlouvu s právním nástupcem, což značně snižuje její právní jistotu.

Zřízení věcného břemene se zápisem do katastru nemovitostí je ve prospěch právní jistoty obou stran, neboť vlastník kanalizace bude mít jistotu přístupu k jímce, přičemž toto omezení vlastníkovu pozemku a uživateli kanalizace de facto nahrazuje tím, že hradí a provádí případnou údržbu, nejde-li o škodu způsobenou porušením povinnosti uživatele. Věcné břemeno (služebnost inženýrské sítě) je navíc přesně vymezeno geometrickým plánem, díky němuž ví vlastník pozemku přesně, kudy kanalizace vede a v jaké míře je jeho pozemek zatížen (v zásadě půjde pouze o prostor jímky a přípojky na hlavní řad).

Nebude-li vůle zřídít služebnost inženýrské sítě, pak má vlastník a provozovatel kanalizace podle ustanovení § 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů, oprávnění za účelem kontroly, údržby nebo stavební úpravy kanalizace vstupovat a vjíždět

na příjezdné, průjezdné a kanalizací přímo dotčené cizí pozemky, a to způsobem, který co nejméně zatěžuje vlastníky těchto nemovitostí. Jde o věcné břemeno (služebnost) založené zákonem, které byť se částečně svým rozsahem překrývá se služebností inženýrské sítě, neřeší povinnost vlastníků pozemků strpět kanalizaci na svém pozemku. Stavební zákon v § 86 odst. 2 pouze stanoví požadavek, aby mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem kanalizace byla sjednána smlouva, která opravňuje uskutečnit výstavbu, avšak to neřeší situaci po výstavbě, kdy by vlastník kanalizace měl dále jen práva vyplývající z výše citovaného § 7 zákona o vodovodech a kanalizacích.

Z praktického hlediska nelze než doporučit uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě, která zahrnuje veškeré výše uvedené právní tituly (jak zřízení kanalizace, tak její údržbu). Pokud ovšem nebude vůle vlastníků pozemků k uzavření takové smlouvy, je možné uzavřít závazkový (obligační) vztah ve formě smlouvy o výprose, výpůjčce či nájmu, který však v zásadě zaniká změnou vlastníka pozemku (prodej, dědictví, exekuce, darování apod.), čímž je jisté, že v budoucnu bude muset obec řešit uzavření smlouvy s novým nabyvatelem pozemku, jinak by byla kanalizace umístěna neoprávněně (avšak vlastník kanalizace by ji mohl udržovat na základě zákona o vodovodech a kanalizacích).

V souvislosti s rekonstrukcí občanského práva lze závěrem říct toliko, že právě služebnost inženýrské sítě je univerzálním právním institutem soukromého práva, který měl pod jednu smlouvu sjednotit dříve často duplicitně a protichůdně uzavírané smlouvy závazkového charakteru, o jejichž neplatnosti z důvodu změny vlastníka pozemku strany nevěděly do doby, dokud nevznikl problém. Díky svému věcně právnímu charakteru (mj. zápis do katastru nemovitostí), dává vlastníkově kanalizace základní oprávnění, která na něho klade zbytek právního řádu, což je oprávnění umístit kanalizaci a mít ji přístupnou pro zabezpečení řádného provozu. Vlastníkovi dotčeného pozemku naopak dává právo požadovat újmu vzniklou z takové činnosti, jakož i právo, aby případný zásah na jeho pozemku byl pouze v nutném rozsahu a po nezbytnou dobu, jinak mu náleží náhrada. Rozsah služebnosti je přesně zaznamenán v geometrickém plánu, který se ukládá při zápisu na katastr nemovitostí.

Zákon tedy stanoví velmi vyvážená práva a povinnosti obou stran k dosažení účelu, kterým je řádná funkce kanalizace. Pokud se vlastník pozemku rozhodne neuzavřít smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě, uplatní se na práva vlastníka kanalizace pouze ustanovení § 7 zákona o vodovodech a kanalizacích, které mu po vystavení kanalizace dává rozsahem obdobné práva, avšak zároveň je nutné mít stále právní titul k umístění kanalizace do pozemku.