

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2023, sp. zn. 22 Cdo 3596/2022, ECLI:CZ:NS:2023:22.CDO.3596.2022.1

Číslo: 17/2025

Právní věta:

Služebnost nelze vypovědět podle § 1999 odst. 1 o. z.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 30.10.2023

Spisová značka: 22 Cdo 3596/2022

Číslo rozhodnutí: 17

Číslo sešitu: 3

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Služebnost (o. z.), Výpověď smlouvy

Předpisy: § 11 o. z.
§ 1999 odst. 1 o. z.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud zamítl dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 16. 6. 2022, sp. zn. 11 Co 65/2022.

I. Dosavadní průběh řízení

1. Okresní soud v Bruntále (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 19. 10. 2021, č. j. 38 C 76/2020-306, ve znění opravného usnesení ze dne 18. 11. 2021, č. j. 38 C 76/2020-312, zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhala určení, že pozemek parc. č. 1 v k. ú. D. není zatížen služebnostmi ze smlouvy o zřízení služebnosti ze dne 13. 5. 2014 uzavřené mezi žalovanou a právní předchůdkyní žalobkyně, ve prospěch pozemků parc. č. st. 2, jehož součástí je stavba č. ev. 3, a parc. č. 4 v k. ú. D. (výrok I), a rozhodl o nákladech řízení (výrok II).

2. Soud prvního stupně vyšel po skutkové stránce ze zjištění, že smlouvou o zřízení služebnosti uzavřenou dne 13. 5. 2014 mezi právní předchůdkyní žalobkyně jako oprávněnou a žalovanou jako povinnou (dále jen „smlouva o zřízení služebnosti“) byla ve prospěch pozemku parc. č. st. 2, jehož součástí je stavba č. ev. 3, a pozemku parc. č. 4 v k. ú. D., vše nyní ve vlastnictví žalobkyně (dále jen „pozemky žalobkyně“ či „panující pozemky“) zřízena na dobu neurčitou služebnost inženýrské sítě a

služebnost stezky a cesty přes pozemek parc. č. 1 v k. ú. D., ve vlastnictví žalované (dále jen „pozemek žalované“ či „služebný pozemek“). Ze smlouvy o zřízení služebnosti dále zjistil, že bylo ujednáno, že předmětné služebnosti postihují vlastníka služebného pozemku jako věcné právo, přičemž práva odpovídající služebnostem jsou spojena s vlastnictvím služebného pozemku a přechází s vlastnictvím služebného pozemku na nabyvatele. Za zřízení služebnosti byla sjednána roční úplata ve výši 30 000 Kč bez daně z přidané hodnoty splatná vždy k 1. 1. příslušného roku. Žalobkyně se stala vlastníkem panujících pozemků na základě kupní smlouvy uzavřené s právní předchůdkyní žalobkyně dne 19. 5. 2015, čímž na ni přešla rovněž oprávnění a povinnosti plynoucí ze smlouvy o zřízení služebnosti. Žalobkyně následně dne 17. 8. 2019 závazek ze smlouvy o zřízení služebnosti vypověděla.

3. Po právní stránce – ve vztahu k otázkám vztahujícím se k dovolacím námitkám – soud prvního stupně (na základě závazného právního názoru odvolacího soudu učiněného v přechozím kasačním rozhodnutí v této věci) uzavřel, že na zánik služebnosti nelze aplikovat § 1999 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „o. z.“) o výpovědi závazku na dobu neurčitou. K zániku služebnosti by v tomto případě mohlo dojít pouze na základě trvalé změny ve smyslu § 1299 odst. 1 o. z., což však žalobkyně ani netvrdila a v žalobě neuvedla ani jiný důvod zániku služebnosti z taxativního výčtu důvodů vymezených v § 1299–1302 o. z.

4. Co se týče povahy služebnosti, soud prvního stupně uzavřel, že z textu smlouvy o zřízení služebnosti se jednoznačně podává, že tato služebnost jako věcné právo přechází na každého dalšího vlastníka předmětných nemovitostí, přičemž věcná povaha služebnosti plyne přímo ze znění smlouvy. Žalobkyně měla současně možnost před uzavřením kupní smlouvy nahlédnout do katastru nemovitostí a zjistit, že služebnost je zapsána v katastru nemovitostí jako věcné břemeno, které přechází na každého dalšího vlastníka nemovitosti, a nespolehat pouze na tvrzení jednatelky právní předchůdkyně žalobkyně. Žalobu v celém rozsahu zamítl.

5. K odvolání žalobkyně Krajský soud v Ostravě (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 16. 6. 2022, č. j. 11 Co 65/2022-344, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok II).

6. K možnosti zániku služebnosti výpovědí odvolací soud zopakoval svůj předchozí závěr, že na zánik služebnosti nelze aplikovat § 1999 o. z. Služebnosti jsou řazeny v části třetí zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jako absolutní majetková práva, zatímco § 1999 o. z. umožňující výpověď smlouvy je řazen v části čtvrté zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – relativní majetková práva. Způsoby zániku služebností přitom zákon vyjmenovává v § 1299–1302 o. z., přičemž se jedná o taxativní výčet. Ani § 11 o. z. o přiměřeném použití obecných ustanovení o vzniku, změně a zániku práv a povinností ze závazků v části čtvrté na vznik, změnu a zánik jiných soukromých práv a povinností, neumožňuje aplikovat § 1999 o. z. na zánik služebnosti. K tomu odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 8. 2013, sp. zn. [22 Cdo 3549/2011](#), z něž se podává, že analogická aplikace právní úpravy závazků je možná pouze tehdy, pokud to povaha věci nevyklučuje, a současně uzavřel, že v projednávané věci je možnost použití § 1999 o. z. vyloučena právě povahou služebnosti. Služebnost je věcným právem zapsaným ve veřejném seznamu a nelze připustit, aby bez dohody účastníků došlo k zániku služebnosti pouhou výpovědí smlouvy o zřízení služebnosti jednou stranou, neboť takový postup by způsobil právní nejistotu, ať už osob oprávněných či osob povinných ze služebnosti. Rovněž není přípustné prolamovat zákonný taxativní výčet důvodů zániku služebností.

7. Ohledně charakteru služebnosti odvolací soud zaujal shodný názor jako soud prvního stupně, a sice že se v daném případě jedná o služebnost pozemkovou (odvolacím soudem označovanou jako věcnou), tedy že povinným ze smlouvy o zřízení služebnosti je každý vlastník služebného pozemku a oprávněným ze služebnosti je každý vlastník panujících pozemků, neboť v čl. II bodě 3 předmětné smlouvy bylo výslovně ujednáno, že „služebnosti zřízené touto smlouvou postihují vlastníka

služebného pozemku jako věcné právo; práva odpovídající služebnostem zřízeným touto smlouvou jsou spojena s vlastnictvím služebného pozemku a přechází s vlastnictvím služebného pozemku na nabyvatele.“ Ze znění textu smlouvy se dále jednoznačně podává, že služebnosti byly zřízeny ve prospěch právní předchůdkyně žalobkyně jako vlastníka panujících pozemků, přičemž pokud by se mělo jednat o služebnost osobní, jak namítala žalobkyně, nebylo by nutné uvádět vlastnictví předmětných panujících pozemků a stačilo by uvést, že se jedná o služebnost ve prospěch právní předchůdkyně žalobkyně. O tom, že se jedná o služebnost vztahující se k pozemkům, nikoliv služebnost osobní, přitom neměl pochybnost ani katastrální úřad, který zapsal služebnost jako věcné právo sloužící ve prospěch nemovitostí.

II.

Dovolání a vyjádření k němu

8. Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání. 1) Předkládá otázku, zda může dojít k zániku služebnosti (zrušení závazku ze služebnosti) sjednané na dobu neurčitou výpovědí ke konci kalendářního čtvrtletí ve smyslu § 1999 odst. 1 o. z., přičemž má za to, že tato otázka dosud nebyla v rozhodovací praxi odvolacího soudu vyřešena, v čemž shledává přípustnost dovolání. Za nesprávný považuje závěr odvolacího soudu, že možnost výpovědi služebnosti je vyloučena samotnou povahou služebnosti. Naopak má za to, že by i v případě smlouvy o zřízení služebnosti měla být dána možnost vyvázat se ze závazku sjednaného na dobu neurčitou, který by jinak trval nepřetržitě. 2) Předkládá otázku výkladu smlouvy o zřízení služebnosti, co se týče povahy předmětných služebností – zda se jedná o služebnosti osobní či pozemkové. Žalobkyně nesdílí názor odvolacího soudu, že se jedná o služebnosti pozemkové, ale má za to, že jde o služebnosti osobní, které spolu s vlastnictvím pozemku na nového vlastníka nepřecházejí. Závěr odvolacího soudu považuje za nesprávný, neboť byl učiněn pouze na základě výkladu textu předmětné smlouvy, přičemž odvolací soud nepoužil žádný jiný způsob výkladu či výkladovou metodu, pročež postupoval v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí odvolacího i Ústavního soudu (k čemuž odkazuje na několik konkrétních rozhodnutí), z níž se podává, že výklad obsahu smlouvy má být primárně zjišťován z vůle stran při uzavírání smlouvy. Navrhuje zrušení napadeného rozhodnutí odvolacího soudu i rozhodnutí soudu prvního stupně a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

9. Žalovaná se k dovolání žalobkyně nevyjádřila.

III.

Přípustnost dovolání

10. Podle § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“), není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

11. Dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden (§ 242 odst. 1 o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

12. Žalobkyně v dovolání předkládá jako v rozhodovací praxi odvolacího soudu dosud neřešenou otázku použitelnosti § 1999 odst. 1 o. z. o výpovědi závazku jako způsobu zániku služebnosti u služebnosti sjednané úplatně na dobu neurčitou, kde výpověď smlouvy učinila osoba ze služebnosti

oprávněná.

13. S ohledem na to, že na řešení této otázky je napadené rozhodnutí odvolacího soudu založeno, žalobkyně závěry přijaté odvolacím soudem napadá a uvedená právní otázka dosud nebyla v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu vyřešena, je dovolání pro její řešení ve smyslu § 237 o. s. ř. přípustné; není však důvodné.

IV.

Důvodnost dovolání

14. Podle § 1999 odst. 1 o. z. zavazuje-li smlouva ujednaná na dobu neurčitou alespoň jednu stranu k nepřetržité nebo opakované činnosti, anebo zavazuje-li alespoň jednu stranu takovou činnost strpět, lze závazek zrušit ke konci kalendářního čtvrtletí výpovědí podanou alespoň tři měsíce předem.

15. V daném případě byla sjednána úplatná smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě a stezky a cesty na dobu neurčitou, která svým formálním obsahem a vymezením práv a povinností smluvních stran není vyloučena z posouzení podle § 1999 odst. 1 o. z., neboť zavazuje povinného ze služebnosti ke strpění závazku, jemuž koresponduje oprávnění oprávněné osoby k nepřetržité (služebnost inženýrské sítě) či opakované (služebnost stezky a cesty) činnosti. Ode dne sjednání této smlouvy do dne rozhodování soudů nebyly zjištěny žádné změny v rozsahu práv a povinností z této smlouvy či v jejich faktickém výkonu. Dovolatelka se stala osobou oprávněnou ze služebnosti na základě kupní smlouvy ze dne 19. 5. 2015, kterou nabyla panující pozemky.

16. Podle § 11 o. z. obecná ustanovení o vzniku, změně a zániku práv a povinností ze závazků v části čtvrté tohoto zákona se použijí přiměřeně i na vznik, změnu a zánik jiných soukromých práv a povinností.

17. Ustanovení § 11 o. z. je v odborné komentářové literatuře pojímáno tak, že představuje obecné pravidlo, na jehož základě se mají použít ustanovení upravující obecnou část závazkového práva i na jiná soukromá práva a povinnosti, například věcněprávního charakteru. Použitelnost obecných pravidel o vzniku, změně či zániku obligací má být pouze přiměřená. Přiměřenost zde vyjadřuje volnější, nikoliv plný rozsah použití obecných ustanovení o závazcích na jiné soukromoprávní vztahy závazkové. Tato formulace tedy nepředpokládá automatickou aplikaci ustanovení, na které se odkazuje, nýbrž je třeba zkoumat, zda v konkrétním případě jeho smysl a účel dopadá na případ, o který jde. Ustanovení § 11 o. z. normuje, že odpovídá-li daný případ teleologii úpravy obligačního práva, mají být použita právě tato pravidla, a to za předpokladu, že to povaha ustanovení dovoluje. Míra této přiměřenosti se může případ od případu významně odlišovat. Je vždy zapotřebí vzít v úvahu jak obsah a funkci ustanovení, kterých má být přiměřeně použito, tak právního vztahu, na nějž se mají tato pravidla aplikovat. Zdůrazňuje se v této souvislosti, že závazkové právo jako právo relativní vychází z toho, že je vznikem, změnou či zánikem dotčeno více subjektů. Z důvodu principu rovnosti pak vyžaduje součinnost všech těchto subjektů, přičemž skutečné dotčení více subjektů je i předpokladem aplikace těchto ustanovení na jiné poměry [k tomu srovnej: Beran, M. § 11. In: Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 53-54, Melzer, F., Tégl, P. § 11. In: Melzer, F., Tégl, P. a kol. Občanský zákoník - velký komentář. Svazek I. § 1-117. Praha: Leges, 2013, s. 200-201, Lavický, P. (Vznik, změna a zánik práv a povinností). In: Lavický, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 až 654). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 72].

18. Obsahově však dosah § 11 o. z. není v soudní praxi, a v oblasti věcných práv, nový. Již v poměrech zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, se soudní praxe na základě analogie podle jeho § 853 v zásadě zabývala otázkou, nakolik se mohou ustanovení závazkového práva použít i na jiné právní poměry, mimo jiné na práva věcná.

19. V rozsudku ze dne 16. 8. 2013, sp. zn. [22 Cdo 3549/2011](#) (uveřejněném stejně jako další citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu na www.nsoud.cz), Nejvyšší soud formuloval závěr, že judikatura Nejvyššího soudu připouští použití ustanovení o závazcích i na právní poměry závazkovou povahu primárně nemající a směřující do oblasti věcných práv. Zdůraznila však, že je třeba zkoumat, zda použitelnost uvedených zákonných ustanovení nevylučuje povaha věci, a zda jsou tedy ustanovení o závazcích přiměřeně (analogicky) použitelná na právní poměry ustavené v rovině věcněprávních vztahů založených smlouvou o zřízení věcného břemene. V uvedené věci pak dovolací soud nevyloučil aplikaci § 517 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v situaci, kdy docházelo k porušování smlouvy a prodlení s placením úplaty za zřízení věcného břemene.

20. Při úvaze o dosahu aplikace § 11 o. z. na oblast věcných práv – v daném případě služebností – nelze v první řadě odhlédnout od jejich povahy a podstaty. Právní vztahy založené věcnými břemeny, nyní služebnostmi, byly vždy charakteristické dlouhodobostí jejich trvání, což je odlišuje od obligací; takto jsou pojímány také v odborné literatuře [k tomu srovnej např.: Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku, 1. vydání, C. H. Beck, 2006, s. 50, Havlík, D. § 1299 (Zánik služebností trvalou změnou). In: Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 1, Spáčil, J. a kol. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 197]. V právní praxi byly chápány a pojímány jako vztahy založené na „právní jistotě“ spojené s tím, že u pozemkových služebností přecházela práva a povinnosti na právní nástupce panujících a služebných věcí. Jinak řečeno, právní praxe volila tyto instituty pro uspořádání právních poměrů tam, kde upřednostnila právní jistotu a trvalost, typickou pro práva věcná, před možností rychlého a flexibilního ukončení těchto právních poměrů. Proto také speciální právní úprava zániku služebností v § 1299–1302 o. z. těmto východiskům odpovídá. To je v souladu i s tím, že těmito právními poměry byly často zajišťovány velmi důležité a zásadní právní situace účastníků smluvních stran, ve kterých dlouhodobost a právní jistota dominovaly (zajištění přístupu k nemovitostem, užívání nemovitostí, zajištění obsluhy nemovitostí dodávkou vody apod.).

21. Těmto východiskům pak také odpovídá velmi rezervovaný a obezřetný přístup soudní praxe k ukončování těchto právních vztahů (či jejich zásadním změnám) jednostrannými právními jednáními, kdy se zdůrazňuje mimo jiné právě zájem některé ze smluvních stran na existenci věcného práva. Tímto způsobem formuloval své závěry Nejvyšší soud – již v poměrech zákona č. 89/2012 Sb. (např. v rozsudku ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. [22 Cdo 155/2018](#), uveřejněném pod č. 62/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část civilní), kdy v poměrech služebností zaujal názor, že nelze uvažovat vždy o jednostranném vzdání se práva, neboť i vlastník služebné věci může mít legitimní zájem na tom, aby zřízená služebnost nadále trvala (např. má úplatnou povahu apod.).

22. Právní praxe musí být schopna reagovat na situace, kdy dochází ke změnám v nastavení práv a povinností založených smluvně či v jejich výkonu, resp. dochází k porušování práv a povinností, tak, aby dokázala rozumným způsobem uspořádat právní poměry účastníků těchto vztahů. Naproti tomu by však měla také respektovat východiska, za kterých právní vztahy ze služebností vznikly, a to tím spíše, má-li druhá smluvní strana zájem na existenci věcného práva, resp. nedochází k porušování smluvních práv a povinností ani jejich změně oproti době vzniku právního vztahu. Zásahy do takových právních poměrů by primárně měly vycházet z principu rovnosti, jehož vyjádřením jsou dvoustranná právní jednání. Dovolací soud nemá pochybnosti o tom, že smluvní zakotvení výpovědi závazku ze služebnosti za podmínek shodných či podobných § 1999 odst. 1 o. z. je přípustné, jiná je však situace u jednostranné výpovědi ve smyslu uvedeného ustanovení.

23. Dovolací soud si je vědom toho, že při řešení těchto typových situací zpravidla nelze formulovat obecná, vždy použitelná pravidla, neboť je nutno zohledňovat i individuální charakteristiky jednotlivých případů.

24. V dané věci se tyto úvahy dovolacího soudu promítají potud, že pokud byla smlouva o zřízení služebnosti na dobu neurčitou sjednána jako úplatná, práva a povinnosti smluvních stran oproti době sjednání nedoznala změn, žalobkyně vstoupila do existujícího právního vztahu s vědomím jeho obsahu, nedochází k porušování povinností smluvních stran, pak by připuštění výpovědi závazku ze smlouvy o zřízení věcného břemene oprávněným podle § 1999 odst. 1 o. z. bylo nepřiměřeným zásahem do takto vzniklého právního vztahu a porušením základního principu, že smlouvy mají být plněny [§ 3 odst. 2 písm. d) o. z.], neboť by umožnilo ukončení tohoto věcněprávního vztahu ke konci každého kalendářního čtvrtletí výpovědí, která by nemusela obsahovat žádný důvod pro takový postup. Závěr o takovém způsobu ukončení smluvního vztahu je přijatelný v poměrech obligačního práva, které je svou povahou oproti oblasti věcných práv založeno na jiných východiscích; u závazkových právních vztahů pak musí jejich strany také počítat s flexibilnějšími možnostmi jejich ukončení, tj. i za podmínek § 1999 odst. 1 o. z.

25. Dovolací soud tak uzavírá, že byla-li smlouva o zřízení služebnosti uzavřena jako úplatná na neurčitou dobu a vzájemná práva a povinnosti smluvních stran nedoznaly změny ani v jejich výkonu, pak oprávněný ze služebnosti není oprávněn ukončit tento smluvní vztah a závazek z něj vyplývající výpovědí podle § 1999 odst. 1 o. z.

26. Tento závěr ostatně odpovídá i závěrům formulovaným v odborné literatuře vztahující se ke služebnostem. Dovolacímu soudu není znám žádný názor vyslovený v odborné literatuře, který by v případech odpovídajících dané věci postup podle § 1999 odst. 1 o. z. připouštěl. Naopak část odborné literatury v obecné rovině – právě na rozdíl od závazku – jednostranné vypovězení služebnosti v zásadě vylučuje [k tomu srovnej: Hrabánek, D., Lasák, J. § 1257 (Zatížení věci služebností). In: Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1113)], resp. část odborné literatury v poměrech služebností jejich zánik výpovědí podle § 1999 o. z. nepřipouští vůbec (Spáčil, J. a kol. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 199).

27. Jelikož Nejvyšší soud dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu je správné, a dovolání žalobkyně tudíž neshledal v rozsahu první dovolací námitky důvodným, dovolání podle § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. zamítl.

28. Dále žalobkyně namítá nesprávnost výkladu obsahu předmětné smlouvy o zřízení služebnosti. Má za to, že se jedná o služebnost osobní, nikoliv pozemkovou, přičemž odvolací soud dospěl k nesprávnému závěru, pokud vycházel pouze z textu smlouvy a nezjišťoval vůli stran při uzavírání smlouvy, proč se odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu i Ústavního soudu.

29. Tato námitka nezakládá přípustnost dovolání, neboť se odvolací soud při výkladu obsahu předmětné smlouvy o zřízení služebnosti od rozhodovací praxe neodchýlil.

30. Z ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu se k výkladu projevu vůle a textu smlouvy obecně podává, že „text smlouvy je toliko prvotním přiblížením se k významu smlouvy, který si chtěli její účastníci svým jednáním stanovit. Doslovný výklad textu smlouvy může, ale nemusí být v souladu s vůlí jednajících stran. Směřuje-li vůle smluvních stran k jinému významu a podaří-li se vůli účastníků procesem hodnocení skutkových a právních otázek ozřejmit, má shodná vůle účastníků smlouvy přednost před doslovným významem textu jimi formulované smlouvy. Vůli je nutno dovozovat z vnějších okolností spojených s podpisem a realizací smluvního vztahu, zejména z okolností spojených s podpisem smlouvy a následným jednáním účastníků po podpisu smlouvy“ (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. [32 Cdo 4725/2015](#), nebo ze dne 23. 4. 2019, sp. zn. [32 Cdo 910/2019](#)).

31. Ačkoliv znění čl. II bodu 3 předmětné smlouvy bylo v základu pro závěr odvolacího soudu

určující, neboť v tomto bodě smlouvy se výslovně uvádí, že práva odpovídající služebnostem zřízená touto smlouvou jsou spojena s vlastnictvím pozemku a přechází s vlastnictvím pozemku na nabyvatele, nešlo v projednávané věci o jediné hledisko, které při výkladu obsahu smlouvy odvolací soud zohlednil, jak v dovolání naznačuje žalobkyně. Odvolací soud současně přdestřel i úvahy o tom, že pokud by strany smlouvy hodlaly zřídit služebnost osobní, a nikoliv pozemkovou, nemusely by ve smlouvě vůbec uvádět, že služebnosti jsou zřizovány ve prospěch právní předchůdkyně žalobkyně jako vlastníka ve smlouvě konkrétně specifikovaných panujících pozemků a postačovalo by uvést pouze označení právní předchůdkyně žalobkyně jako oprávněné ze služebnosti. Pokud ale strany smlouvu formulovaly takto, bylo tím zamýšleno zřídit dané služebnosti ve prospěch panujících pozemků, které přechází na každého dalšího vlastníka. Odvolací soud pak zároveň přikládal význam i tomu, jak následně předmětné služebnosti zapsal katastrální úřad, a sice jako věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí, jak vyplývá z LV č. 5 pro k. ú. D., na němž jsou zapsány panující pozemky žalobkyně.

32. Postupu odvolacího soudu proto z hlediska souladu s rozhodovací praxí týkající se výkladu právního jednání obecně nelze ničeho vytknout, neboť zohlednil nejen doslovné jednoznačné znění textu smlouvy, ale zabýval se i vůlí stran při jejím uzavírání a rovněž následným jednáním v součinnosti s katastrálním úřadem a způsobem zápisu předmětných služebností do katastru nemovitostí. A pokud snad žalobkyně rozporuje závěry nalézacích soudů ohledně zjištěné vůle stran předmětné smlouvy, rozporuje tím toliko skutkové závěry nalézacích soudů, nikoliv však právní hodnocení věci, což však nepředstavuje způsobilý dovolací důvod (§ 241a odst. 1 o. s. ř. *a contrario*).