

Služebnost opory cizí stavby

Služebnost opory cizí stavby je starobylou služebností, která byla nově začleněna do zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“), předchozí občanský zákoník (č.40/1964 Sb.) ji totiž neupravoval (ačkoli nevyklučoval možnost sjednání věcného břemene, které by služebností opory cizí stavby obsahově odpovídalo).

Protože ke služebnosti opory cizí stavby dodnes existují pouze omezené právní zdroje, shrnuje tento článek hlavní atributy této služebnosti k jejímu praktickému využití.



Služebnost opory cizí stavby v ObčZ

Zákonná úprava služebnosti opory cizí stavby je velice stručná a obsahuje pouze jediné ustanovení, a to § 1269 ObčZ, podle kterého: *„Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také poměrně na udržování zdí nebo podpěr, není však povinen k podpěře panujícího pozemku.“* ObčZ výslovně nestanovuje, v jakých konkrétních případech lze služebnost opory cizí stavby využít, podle odborné literatury je ale předpokladem opory cizí stavby to, že *„určitá věc (typicky stavba) poskytuje oporu cizí stavbě; přitom obě věci (stavby) v důsledku uvedeného spojení nevytvářejí vzájemný celek (právní jednotu).“*[1] Služebnost opory cizí stavby tedy najde uplatnění např. v situaci, kdy se budova na jednom pozemku opírá o společnou nosnou zeď na sousedním pozemku nebo kdy jsou na jednom pozemku umístěna opěrná zařízení (např. pilíře) stavby na sousedním pozemku. Odborné zdroje jako další příklad využití této služebnosti uvádějí i situaci, kdy jsou sousedící stavby ve svažitém terénu uspořádány stupňovitě vedle sebe tak, že se stavba na výše ležícím pozemku opírá o stavbu na níže ležícím pozemku.[2]

Podle důvodové zprávy k ObčZ *„Ustanovení o opoře cizí stavby má praktický význam při zřizování staveb na stavbách, ale i pro případy, kdy se opěrná zařízení staveb (pilíře, piloty nebo jiné opěrné konstrukce) nacházejí na cizím pozemku“*. ObčZ neobsahuje specifickou úpravu staveb na stavbách, očividně tedy počítá s tím, že k úpravě tohoto typu staveb postačí jiné instituty ObčZ.

Důvodová zpráva potom výslovně potvrzuje, že jednou z možností úpravy staveb na stavbách jsou právě věcná břemena, konkrétně služebnost opory cizí stavby.

Některé odborné zdroje ze znění § 1269 ObčZ dovozují, že oporou cizí stavby je jen taková opora, kterou využívají oprávněný i povinný ze služebnosti zároveň.[3] Takový výklad by ale znamenal, že pro oporu, kterou využívá jen oprávněný, by nebylo možné služebnost opory cizí stavby zřídit (a umístění takové opory by muselo být ošetřeno jiným typem služebnosti). Lze si přitom představit i situace, kdy povinný ze služebnosti oporu na svém pozemku sice trpí, ale sám ji nevyužívá, případně ji využívat přestal. Navíc podmínka, aby oporu cizí stavby využívali oprávněný i povinný, nevyplývá ani ze zákona. ObčZ pouze uvádí, že povinný je povinen na údržbu opory poměrně přispět, nikoli že musí oporu rovněž sám využívat (dalo by se samozřejmě argumentovat, že povinnost přispět na údržbu opory implicitně naznačuje, že povinný oporu skutečně také využívá; na druhou stranu lze ale poměr, ve kterém má povinný přispívat, upravit podle toho, v jakém poměru oporu využívá, takže ve výsledku nemusí přispívat vůbec nebo jen zcela minimálně).

Pro posouzení, zda je v konkrétním případě namíste zřízení služebnosti opory cizí stavby (a ne nějaké jiné služebnosti), by měl být podle všeho směrodatný pouze účel opory (nikoli to, kdo ji využívá). Pokud určitý předmět slouží panujícímu pozemku jako opora stavby umístěné na panujícím pozemku, pak je třeba umístění této opory ošetřit zřízením služebnosti opory cizí stavby. Pokud ale tento předmět plní pro panující pozemek jiný účel (např. poskytuje oporu něčemu jinému než stavbě, je pouze dekorativní apod.), pak je vhodné jeho umístění ošetřit jiným typem služebnosti.

Stavba a opora cizí stavby

ObčZ nevymezuje, co znamená pojem stavba, které je opora poskytována. V § 506 ObčZ se ke stavbě uvádí pouze to, že je (až na výjimky) součástí pozemku.[4] Samotnou definici stavby je proto třeba hledat v judikatuře, podle které např. „stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak tuto činnost chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů, nikoli součást jiné věci“ a dále „stavbou ve smyslu občanskoprávním nemůže být stavební činností vytvořená stavba či konstrukce, u níž nelze určit jasnou hranici, kde končí pozemek a kde začíná samotná stavba“[5]. Stavba je tedy materiálním výsledkem lidské stavební činnosti, který má samostatný účel a je u něj jasně vymezená hranice mezi stavbou a zbytkem pozemku. Stavbou tak může být např. dům, garáž či dokonce studna, pokud má jasně vytyčenou konstrukci oddělenou od zbytku pozemku. Je přitom nutné zdůraznit, že stavba nemusí být vždy součástí pozemku. Podle § 506 ObčZ totiž nejsou součástí pozemku stavby dočasné (tj. např. stavby sloužící dočasnému ubytování dělníků nebo provizorní stavby pro konání koncertů apod.) a dále nejsou součástí pozemku ani stavby, které jsou věcí movitou (např. zahradní altán, který je pouze volně položený na pozemku a není s ním trvale spojen)[6]. Stavbou naopak není např. balkon nebo studna v podobě pouhého hlubinného vrtu, který není vůči zbytku pozemku nijak vymezený, takže nelze rozeznat, co je ještě součástí pozemku a co již

náleží ke studni[7].

ObčZ dále nevymezuje ani to, co znamená *opora cizí stavby* nebo *nést tíži cizí stavby*. Posouzení, zda se jedná o oporu stavby, resp. zda něco nese tíži stavby, proto bude zřejmě záviset na individuálním hodnocení konkrétního případu. Oporou stavby ale podle všeho může být např. pilíř, pilota, zeď nebo dokonce celá stavba, zkrátka zřejmě jakákoli konstrukce, bez které by jinak došlo k narušení, poškození nebo částečnému či úplnému zničení stavby. Otázkou je, zda může funkci opory stavby plnit např. také strom, který není konstrukcí vytvořenou lidskou činností. Podle zákonné úpravy tomu tak zřejmě může být, resp. ObčZ takovou možnost nevylučuje (a navíc jsou ustanovení o služebnostech v ObčZ v tomto směru dispozitivní, takže lze obsah služebnosti sjednat libovolně)[8].

Obsah, rozsah a míra služebnosti opory cizí stavby

ObčZ neuvádí ani žádné bližší vymezení práv a povinností odpovídajících služebnosti opory cizí stavby, zdůrazňuje pouze, že povinný ze služebnosti není bez dalšího povinen k opoře cizího pozemku (tj. není povinen chránit ho před sesuvem apod.).

Je proto nutné vyjít z obecných ustanovení o služebnostech, na základě kterých je služebnost vymezena svým obsahem, rozsahem a případně i mírou. Obsahem služebnosti se rozumí práva a povinnosti, které smluvním stranám ze služebnosti plynou (např. právo užívat cizí věc k opoře vlastní stavby a tomu odpovídající povinnost oporu cizí stavby strpět apod.). Rozsahem služebnosti se potom rozumí rozsah, ve kterém smluvním stranám tato práva a povinnosti plynou (např. zda je služebností zatížena celá věc nebo jen její část, zda je služebnost zřízena k využití jednou za rok či každý den apod.). Konečně míra služebnosti určuje intenzitu, ve které lze tato obsahem a rozsahem vymezená práva a povinnosti vykonávat (např. zda smí oprávněný při odběru vody na části pozemku odebrat množství pouze pro potřebu osobní nebo pro potřebu průmyslovou apod.).

V § 1258 ObčZ se k obsahu a rozsahu služebnosti uvádí: „*Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.*“ Obsah a rozsah služebnosti by měly být vymezeny především právní skutečností, na jejímž základě služebnost vzniká (např. ve smlouvě). V případě, že tomu tak nebude, posoudí se tyto parametry podle místních poměrů (tj. podle místních poměrů bude posouzeno, co vše je nutné k výkonu služebnosti, a co tedy služebnost zahrnuje). Nebude-li možné obsah a rozsah určit ani tímto způsobem, bude dána vyvratitelná právní domněnka, že obsah a rozsah je spíše menší než větší. Podle ObčZ je tedy možné zřídit služebnost i bez toho, aby byl její obsah a rozsah podrobně vymezen (samozřejmě za předpokladu, že právní skutečnost zřizující služebnost jinak naplňuje zákonné požadavky na určitost právního jednání podle § 553 ObčZ). Takový postup v sobě ale nese riziko, že obsah a rozsah služebnosti budou nakonec vyloženy v neprospěch oprávněného.

Je otázkou, zda může být obsahem služebnosti (tj. tím, co je k výkonu služebnosti třeba) i právo

přístupu k předmětu služebnosti za účelem jeho provozu, údržby apod. ObčZ totiž např. u služebnosti inženýrské sítě právo přístupu výslovně předpokládá, a to v nutném rozsahu, na nezbytnou dobu a po předchozím projednání s povinným. U jiných služebností však ObčZ právo přístupu nezmiňuje vůbec, což lze vykládat i tak, že ObčZ u jiných služebností s právem přístupu zkrátka nepočítá (resp. nepovažuje ho za něco nezbytného pro výkon služebnosti). Lze proto pro jistotu doporučit, aby bylo právo přístupu k předmětu služebnosti vždy výslovně ujednáno (nejlépe včetně určení jak, kdy a za jakých podmínek má přístup probíhat). V případě služebnosti opory cizí stavby je tedy vhodné sjednat právo přístupu na cizí pozemek za účelem provádění oprav opory, její údržby, inovace apod.

Ohledně míry služebnosti potom § 1264 odst. 1 ObčZ uvádí: „*Není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku.*“ To ovšem neplatí v případě, kdy dochází ke změnám panujícího nebo služebného pozemku. ObčZ totiž v § 1264 odst. 2 dodává: „*Služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku.*“ Takže např. v situaci, kdy vlastník panujícího pozemku využívá k zalévání záhonu vodu ze sousedního pozemku a následně vedle prvního záhonu vybuduje další záhon, nemůže vodu ze sousedního pozemku automaticky využívat i na tento nový záhon. To ostatně odpovídá zásadě, že zatížení služebné věci je spíše menší než větší, stejně jako zásadě právní jistoty. Pokud by se totiž mohla služebnost měnit změnou panující věci, potom by oprávněný ze služebnosti mohl fakticky jednostranně měnit rozsah svých oprávnění.[9] Proto má-li se míra služebnosti měnit společně se změnou panující (nebo služebné) věci, je nutné to výslovně ujednat.

Náklady na údržbu opory cizí stavby

To de facto jediné, co ObčZ u služebnosti opory cizí stavby upravuje, je povinnost povinného ze služebnosti přispívat na údržbu opory. Toto ustanovení vlastně pouze specifikuje obecnou úpravu služebností v § 1263 ObčZ, podle které „*Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.*“ ObčZ zde uvádí, že náklady na opravy a zachování věci zatížené služebností obecně nese oprávněný. V případě opory cizí stavby je ale povinen poměrně přispívat i povinný. To, jakou měrou bude povinný přispívat, bude záležet na tom, v jakém poměru budou oprávněný a povinný oporu užívat.[10] Pokud budou oporu užívat oba stejně, měli by se stejnou měrou podílet i na údržbě opory. Pro vyloučení všech pochybností je ale vhodné to, zda a jakou měrou se budou oprávněný a povinný na údržbě opory podílet, upravit při zřízení služebnosti.

Nabízí se také otázka, jak má být postupováno, pokud povinný odmítne na údržbu opory poměrně přispívat. Pokud by měl být subsidiárně použit § 1263 ObčZ, musel by se povinný v takovém případě užívání opory zdržet. To by však bylo možné jen v případech, kdy by byl oporou např. pilíř, který by byl sice umístěn na pozemku povinného, ale povinný by ho nijak nevyužíval. Pokud by ale měla být oporou např. zeď stavby patřící povinnému, pak si lze jen stěží představit, jak by ji povinný mohl přestat užívat. Jediným možným krokem v takovém případě bude zřejmě

trvat na tom, aby povinný svou část nákladů na údržbu opory uhradil.

Zřízení služebnosti opory cizí stavby

Konečně je třeba krátce adresovat také otázku zřízení služebnosti opory cizí stavby. Podle § 1257 odst. 2 Občanského zákoníku totiž platí: „*Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.*“ Citované ustanovení by v případě služebnosti opory cizí stavby mělo značný význam, a to zejména v případě prodeje panující nebo služebné nemovité věci. Včasným zřízením služebnosti by totiž vlastník zajistil, aby měl panující pozemek vždy oprávněně zřízenou oporu a aby byly jasně stanoveny právní poměry mezi povinným a oprávněným ze služebnosti.

ObčZ neuvádí, jakým způsobem může vlastník tuto tzv. vlastnickou služebnost zřídit (když z logiky věci nebude sám se sebou uzavírat smlouvu o zřízení služebnosti). Odborná literatura proto dovozuje, že služebnost v tomto případě vznikne jednostranným prohlášením vlastníka o zřízení služebnosti, a to i přesto, že ObčZ takové jednostranné prohlášení vlastníka nezná.[11]

Závěr

Služebnost opory cizí stavby představuje dosud poměrně opomíjený prostředek, jak právně zajistit interakce různých staveb a pozemků, včetně realizace staveb na stavbách apod. Řada zásadních pojmů spojených s touto služebností dosud není vyjasněna (např. samotný pojem opora cizí stavby apod.). Lze předpokládat, že potřebný výklad časem doplní judikatura. Do té doby odborná literatura poskytuje některá vodítka, podle kterých se lze poměrně přehledně orientovat.

JUDr. Bc. Kristýna Cibulková,

advokátní koncipientka

[1] MELZER, F, TÉGL, P. Metro jako věc v právním smyslu. Bulletin advokacie. 2019, č. 7 – 8, s. 19.

[2] SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 974.

[3] KABELKOVÁ, E. Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 148 - 149.

[4] Podle § 506 ObčZ: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“

[5] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1487/2015.

[6] MELZER, F., TÉGL, P. a kol. Občanský zákoník – Velký komentář. III. Svazek. § 419 – 654 Věci a právní skutečnosti. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 330.

[7] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 539/2001.

[8] SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 913.

[9] SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 944.

[10] SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 974.

[11] SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 915.