5. 5. 2016

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

K právní úpravě vlastnictví a udržování rozhrad

Rozhrada – institut, který byl po dobu plných padesáti let v českém právním řádu neupravován a v zásadě ignorován, se s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“ či „občanský zákoník“) do české právní úpravy znovu navrátil a ustanovení §§ 1024-1028 o. z. tak zaplnila mezeru existující v úpravě zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“ či „starý občanský zákoník“), kde jediná úprava předělů mezi pozemky spočívala v možnosti soudu rozhodnout o povinnosti vlastníka pozemku k oplocení pozemku dle § 127 odst. 2 obč. zák.

Úprava rozhrad v občanském zákoníku si za svůj vzor vzala literu zákona č. 946/1811 Sb.z.s., obecného zákoníku občanského (dále jen *„o.z.o.“* či *„obecný zákoník občanský“*), kde byl institut rozhrad upraven v §§ 854-858. Právě k úpravě v obecném zákoníku občanském se v komplikovaných případech obracela rozhodovací praxe soudů i za účinnosti starého občanského zákoníku. Tento článek se věnuje problematice určování vlastnictví k rozhradám, s důrazem na otázku rozhrad v podobě zdi, a povinnostem spojeným s vlastnictvím rozhrad.

Pojem rozhrady

Rozhrady slouží ke znázornění hranice mezi sousedícími pozemky a mohou být jak přírodního původu, tak uměle vytvořené. Občanský zákoník pod pojmem rozhrady uvádí v § 1024 odst. 1 v demonstrativním výčtu ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady. Institut rozhrady by měl primárně sloužit k zabraňování vzniku sousedských sporů týkajících se hranice mezi pozemky a bránit tomu, aby některý ze sousedů obtěžoval druhého souseda imisemi ze své strany. Nezřídka však v praxi nastává situace, kdy se právě rozhrada sama stane předmětem sporů mezi sousedy. Typicky z této situace vyvstávají dva typy sporů – spor o vlastnictví rozhrady a spor o povinnost rozhradu udržovat.

Domněnka spoluvlastnictví rozhrady

Sporům týkajícím se vlastnictví rozhrady se snaží občanský zákoník předejít hned v úvodu § 1024 odst. 1, kde stanovuje **vyvratitelnou domněnku spoluvlastnictví rozhrady mezi pozemky** tam, **kde není zřejmé, kterému z vlastníků sousedních pozemků svědčí vlastnické právo**.[1] V tomto ustanovení je zřetelná inspirace ust. § 854 obecného zákoníku občanského, podle něhož mohla být tato právní domněnka vyvrácena tím, že na rozhradě byly umístěny znaky, nápisy nebo jiné značky, že kterých bylo patrno, že rozhrada je ve výlučném vlastnictví jednoho ze sousedů. Přípustné byly samozřejmě i jakékoli jiné důkazy pro vyvrácení této domněnky.[2]

V případě uplatnění domněnky spoluvlastnictví se pro rozhradu použijí obecná ustanovení o spoluvlastnictví dle § 1115 o. z. a násl. Zásadní je pak pravidlo dle § 1222 odst. 3 o. z. obsahující zákonnou domněnku, že spoluvlastnické podíly (k rozhradě) jsou stejné. Vlastníkům sousedních pozemků samozřejmě nic nebrání v tom, aby dohodou upravili režim (spolu)vlastnictví a užívání rozhrady dle vlastní vůle, tedy např. že výhradním vlastníkem bude pouze jeden ze sousedů.

Výše uvedená domněnka se vztahuje pouze na jednoduché rozhrady a nevyužije se v případě dvojitých rozhrad, kdy si každý ze sousedů zřídí vlastní rozhradu na svém pozemku, s níž si může dle své libosti nakládat, či rozhrad, jejichž vlastnictví je rozděleno. U těchto se aplikuje speciální úprava podle § 1025 o. z., podle níž udržuje každý na vlastní náklady co je jeho.

Dále lze také předpokládat, že bude-li se celá rozhrada nalézat na pozemku pouze jednoho vlastníka a zároveň se nebude jednat o případ dle § 3055 a násl., kdy jde o samostatnou věc ve vlastnictví jiné osoby, pak bude rozhrada ve výlučném vlastnictví vlastníka pozemku.[3]

Specifika určování vlastnictví k rozhradě v podobě zdi

Jistý problém nastává u rozhrady v podobě zdi, kde je z povahy věci nemožné, aby každý ze spoluvlastníků měl právo k celé věci, tak jak tomu předpokládá ustanovení § 1117 o. z. Proto občanský zákoník v § 1024 odst. 2 blíže upravuje užívání společné zdi tak, že každý ze spoluvlastníků může společnou zeď užívat na své straně až do poloviny její tloušťky a také v ní může zřídit výklenky tam, kde na druhé straně nejsou. Zároveň však nesmí učinit nic, co by zeď ohrozilo nebo překáželo sousedovi v užívání jeho části.

Velmi specifickým případem rozhrady je **společná zeď oddělující od sebe dva domy**. Tam, kde si vlastníci sousedících domů výslovně ujednali, že vlastnické právo k dělící zdi svědčí pouze jednomu z nich, je dělící zeď ve výlučném vlastnictví pouze tohoto jednoho souseda. V praxi se ovšem také objevují případy, kdy byl jeden objekt společnou zdí rozdělen na dvě stavby, aniž by bylo zřejmé, kterému ze sousedů svědčí vlastnické právo k této zdi. Od nabytí účinnosti občanského zákoníku se na tuto situaci bude aplikovat ustanovení § 1024 o. z., avšak za účinnosti starého občanského zákoníku neexistoval pro řešení tohoto problému žádný zákonný podklad. Z tohoto důvodu se soudy při řešení této otázky obracely k úpravě obsažené v obecném zákoníku občanském, zejména pak v § 854 o.z.o. Zmínit lze například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2097/2006, jenž řešil otázku vlastnictví dělící zdi mezi domy s odkazem na úpravu v obecném zákoníku občanském: „*Podle § 854 o. z. o. platila vyvratitelná právní domněnka o spoluvlastnictví rozhrady, kterou se rozuměla i rozhrada mezi stavbami. Obecný zákoník občanský z roku 1811 tedy výslovně počítal s tím, že předmětem spoluvlastnictví vlastníků dvou sousedních staveb může být i zeď tyto stavby oddělující.*“ Či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2005/2010, v němž Nejvyšší soud za využití § 854 o.z.o. rozhodl, že „*Zeď dělící dva domy, které dříve byly domem jediným, existující již při reálném rozdělení domu, o jejímž vlastnictví nebylo při rozdělení původního domu nic ujednáno, patří do podílového spoluvlastnictví vlastníků obou domů*.“

S ohledem na výše uvedené je však zapotřebí zmínit jednu skutečnost, která byla v rozhodování soudů za účinnosti obecného zákoníku občanského reflektována, avšak v rozhodovací praxi soudů za účinnosti starého občanského zákoníku poněkud absentovala, a to existenci § 857 o.z.o., který upravoval tzv. **zákonnou domněnku výhradního vlastnictví rozhrady**. Podle tohoto ustanovení: „*Je-li postavení rozhrady takovým, že cihly, **latě nebo kamení jen na jednu stranu vyčnívají nebo svah mají**, anebo jsou-li **pilíře, sloupy, kůly, podpěry na jedné straně zapuštěny**, jest v pochybnosti na této straně nedělené vlastnictví rozhrady, ač nevychází-li opak z oboustranného zatížení, zapuštění, z jiných známek nebo jiných důkazů. Také se pokládá za výlučného držitele zdi, kdo nesporně drží zeď ve stejném směru pokračující, stejně vysokou a tlustou*.“

Podle dobového komentáře[4] vychází ustanovení z premisy, že jeden ze sousedů by si patrně nenechal líbit, aby společná rozhrada byla opřena jen o jeho pozemek, nebo aby se stavební materiál rozhrady klonil výhradně na jeho pozemek. U zdi pokračující ve stejném směru, z níž pouze část tvoří rozhradu, avšak zbytek je ve výhradním vlastnictví jednoho ze sousedů, se předpokládá, že byla tímto, nebo jeho předchůdcem, celá vystavěna a že tedy v celé délce je jeho výhradním vlastnictvím. Samozřejmostí je, že stejně jako u domněnky spoluvlastnictví rozhrady dle § 854 o.z.o., platí i u domněnky výhradního vlastnictví to, že jde o domněnku vyvratitelnou prostřednictvím důkazu opaku.

Ustanovení § 857 o.z.o. zůstává v současné době neprávem „polozapomenuto“, na čemž má pravděpodobně svůj podíl i skutečnost, že toto ustanovení nebylo, na rozdíl od ustanovení § 854 o.z.o., převzato do občanského zákoníku.

Povinnost udržovat rozhradu v dobrém stavu

Občanský zákoník také upravuje otázku udržování rozrady v dobrém stavu. Dle ustanovení § 1026 o. z. vlastník rozhrady není povinen znovu postavit rozpadlou zeď, plot nebo obnovit jinou rozhradu, musí ji však udržovat v dobrém stavu, hrozí-li následkem jejího poškození škoda sousedovi.

Ustanovení § 1026 o. z. vychází z § 858 o.z.o., v němž byla upravena i zásada, že vlastník pozemku je povinen postarat se o rozhradu na pravé straně od svého hlavního vchodu. Byť toto pravidlo již nebylo obsaženo ani v občanském zákoníku z roku 1950, ani starém občanském zákoníku, tak v povědomí společnosti stále do jisté míry přetrvává.

Ustálená dobová judikatura k § 858 o.z.o., zde představovaná např. rozsudkem Nejvyššího soudu Československé republiky, sp. zn. Rc I 924/41 (Vážný 18111), sdělovala k povinnosti udržovat zeď v dobrém stavu následující: *„Zákon ukládaje v prvé větě § 858 OZO výlučnému držiteli hraniční zdi nebo plotu toliko povinnost udržovat je v dobrém stavu, bylo-li by se obávat, že otvorem vzejde sousedovi škoda, nikoli povinnost znovuzřízení, má na mysli buď jen takovou ohradu, kterou vlastník zřídit a tudíž i udržovat je podle zákon povinen, jak je tomu u ohrad zpravidla na pravé straně od hlavního vchodu (§ 858, druhá věta OZO) nebo ohradu, k jejímuž zřízení není sice vlastník povinen, ale nechává ji dobrovolně dále státi a pokud tak činí.*“[5]

Vystavění rozhrady je tedy dobrovolnou záležitostí vlastníka a z tohoto důvodu nestanovuje zákon povinnost vlastníka bez dalšího rozhradu udržovat nebo obnovovat, pakliže to není nutné k zabránění vzniku újmy na sousedním pozemku v důsledku poškození rozhrady. Pokud se jedná o újmu způsobenou sousedovi, touto se dle judikatury z období účinnosti obecného zákoníku občanského rozumí zejména újma způsobená *„skrze otvor“, to jest z vlivů, vznikajících z ohraženého pozemku na sousedův pozemek (na př. drůbeží, dobytkem a p.), nikoli však, hrozí-li škody z vlivů, jež mohou vzniknout bez ohledu na ohradu (na př. sesouváním se výše položeného sousedova pozemku.).*“[6]

Občanský zákoník zmiňuje i druhou situaci, v níž je možné žádat na sousedovi, aby rozhradu opravil či obnovil, a to v případě, že vzhledem k narušení rozhrady hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neznatelnou. V takovém případě má dle § 1026 věty druhé o. z. každý ze sousedů právo požadovat opravu nebo obnovení rozhrady. Vznést tento požadavek je však oprávněn pouze bezprostřední soused, neboť pouze tento může mít právní zájem na rozeznatelnosti hranice mezi pozemky.[7]

Nastane-li situace, že hranice mezi pozemky je neznatelná či pochybná, pak pro takovouto situaci občanský zákoník v § 1028 dále stanovuje postup, podle něhož má každý ze sousedů právo požadovat, aby soud hranici určil podle poslední pokojné držby, tedy podle držby pozemku v takovém rozsahu, který byl oběma stranami respektován před tím, než k pochybnostem o hranici došlo.[8] Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.

Uložení povinnosti pozemek oplotit

V občanském zákoníku lze také nalézt ustanovení umožňující uložení povinnosti oplotit pozemek. Dle § 1027 o. z. má soud možnost na návrh souseda a po zjištění stanoviska stavebního úřadu uložit vlastníkovi pozemku povinnost pozemek oplotit, je-li to potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků.

Závěr

Platná a účinná právní úprava v občanském zákoníku přináší výslovnou a tím pádem i detailnější právní úpravu rozhrad, než jak tomu bylo ve starém občanském zákoníku. Tuto skutečnost lze kvitovat, neboť tímto bylo občanským zákoníkem vyplněno vakuum v české právní úpravě v podobě nedostatečné zákonné úpravy jedné z velmi častých otázek sousedského práva. Ve znění občanského zákoníku je zcela evidentní inspirace zákonodárce obecným zákoníkem občanským. Bylo-li však přejato ustanovení § 854 o.z.o. upravující domněnku spoluvlastnictví rozhrady, pak by dle autorky tohoto článku bylo vhodné reflektovat také ustanovení §857 o.z.o. stanovující domněnku výhradního vlastnictví rozhrady, aby nevznikal dojem, že tam, kde není vlastnictví rozhrady na první pohled jednoznačně patrné, uplatní se bez dalšího domněnka spoluvlastnictví této rozhrady.

Mgr. Jaroslava Saxlová,
advokátní koncipientka

TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.

Trojanova 12
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490
Fax: +420 224 920 468
e-mail: ak@iustitia.cz

---

[1] Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku (konsolidovaná verze) [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, [cit. 2. 5. 2016]. Dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[2] SCHROTZ, Karel; ANDRES, Bedřich; FAJNOR, Vladimír; ZÁTURECKÝ, Adolf; HARTMANN, Antonín; ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír, Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Repr. pův. vyd. z r. 1936. Praha: Codex Bohemia, s. 658 658 s.1998, ISBN 80-85963-74-4, str. 658
[3] SPÁČIL J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha, C.

H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-529-91, str. 182-183)
[4] SCHROTZ, Karel; ANDRES, Bedřich; FAJNOR, Vladimír; ZÁTURECKÝ, Adolf; HARTMANN, Antonín; ROUČEK, František a SEDLÁČEK, Jaromír, Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Repr. pův. vyd. z r. 1936. Praha: Codex Bohemia, s. 662
[5] SPÁČIL J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha, C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-529-91, str. 185)
[6] Rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 19. 12. 1924, sp. zn. Rv I 1647/24 (Vážný 4444)
[7] SVOBODA, Karel. Režim vlastnictví a užívání rozhrad. Právní rozhledy. 2015, roč. 2015, č. 18, s. 632
[8] ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník: komentář. Svazek III. § 976-1474. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, ISBN 978-80-7478-546-7, s. 93

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody
- Pohled přes hranice – natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu
- Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi
- Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi
- Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny
- Druhá „tlačítková novela": povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy
- Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení – nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25
- Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny
- Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti
- Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her
- AI omnibus