

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Barbara Zítková**

**Sousedské spory**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 10. 6. 2018

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 140 545 znaků včetně mezer.

Barbara Zítková

V Praze dne 10. 6. 2018

Děkuji panu prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc., vedoucímu mé diplomové práce za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování. Dále děkuji své rodině a nejbližším za značnou podporu při psaní této práce a též v průběhu celého mého studia.



# Obsah

Úvod .....	3
1 Sousedské spory .....	6
1.1 Pojem sousedské právo .....	6
1.2 Generální klauzule .....	6
1.3 Právní poměry mezi sousedy .....	8
1.3.1 Subjekty .....	9
1.3.1.1 Fyzické osoby .....	9
1.3.1.2 Právnícké osoby .....	10
1.3.2 Objekty .....	10
1.3.2.1 Nemovité věci .....	10
1.3.2.2 Pozemky .....	11
1.3.2.3 Stavby .....	11
1.3.2.4 Vztah pozemku a stavby .....	12
1.3.2.5 Byty .....	12
1.3.3 Obsah .....	13
2 Prameny sousedského práva .....	14
2.1 Ústavní úprava .....	14
2.2 Zákony a podzákoné právní předpisy .....	14
2.3 Judikatura .....	15
2.4 Mezinárodní právo .....	15
3 Historie .....	17
3.1 Římské právo .....	17
3.2 Všeobecný občanský zákoník .....	18
3.3 Občanský zákoník z roku 1950 .....	20
3.4 Občanský zákoník z roku 1964 .....	21
4 Právní tituly užívání nemovitých věcí .....	24
4.1 Vlastnictví .....	24
4.2 Držba .....	25
4.3 Právo stavby .....	25
4.4 Věcná břemena .....	26
4.4.1 Služebnosti .....	27
4.4.1.1 Pozemkové služebnosti .....	29
4.4.1.2 Osobní služebnosti .....	30
4.4.2 Reálná břemena .....	31
5 Současná právní úprava v praktických příkladech .....	33
5.1 Příklad první .....	33
5.2 Příklad druhý .....	34
5.3 Příklad třetí .....	35
5.4 Příklad čtvrtý .....	36
5.5 Příklad pátý .....	38
6 Jednotlivé zásahy .....	40
6.1 Ohrožování sousedovy nemovitosti .....	40
6.2 Imise .....	41
6.3 Vnikání chovaných zvířat na sousedův pozemek .....	42
6.4 Odstraňování podrostů a převisů .....	43
6.5 Rozhrady .....	45
6.6 Vstup na sousedův pozemek .....	46
6.7 Pronásledování věcí či zvířat .....	47

6.8	Omezení vlastnického práva .....	48
7	Prostředky ochrany .....	49
7.1	Úvod .....	49
7.2	Svépomoc .....	50
7.3	Ochrana poskytovaná institucionálně .....	50
7.3.1	Správní orgány .....	51
7.3.2	Ochrana v soudním řízení .....	52
7.3.2.1	Žaloba reivindikační .....	53
7.3.2.2	Žaloba negatorní .....	53
7.3.2.3	Žaloba na poskytnutí ochrany před hrozící vážnou škodou .....	54
7.3.2.4	Ochrana domnělého vlastnického práva .....	54
7.3.2.5	Žaloba publiciánská .....	54
7.3.2.6	Žaloba publiciánská negatorní .....	55
7.3.2.7	Žaloba určovací .....	55
7.3.2.8	Žaloba na určení průběhu hranic pozemku .....	55
7.3.2.9	Žaloba týkající se služebností .....	56
8	Stavební právo .....	57
8.1	Úvod .....	57
8.2	Postup stavebního úřadu .....	58
8.3	Praktické příklady .....	60
8.3.1	Příklad 1 - Pronikání hluku .....	60
8.3.2	Příklad 2 - Nesouhlas vlastníka se stavebními úpravami .....	60
8.3.3	Příklad 3 - Nesouhlas souseda se stavbou na ohlášení .....	61
9	Přestupky a trestné činy .....	62
	Závěr .....	64
	Seznam zkratk .....	67
	Seznam použitých zdrojů .....	68
	Abstrakt .....	72
	Abstract .....	73

# Úvod

Sousedské vztahy a spory z těchto vztahů vznikající jsou z hlediska práva velice obsáhlými a poutavými tématy k uchopení a zpracování. Tato problematika se vyvíjí celá staletí a zasahuje do každodenního života každého z nás. Postupným rozvojem společnosti a složitějšími vztahy v ní bylo tudíž zapotřebí upravit i obsah pravidel chování tak, aby reflektovala opravdové nároky běžných lidí v daném čase. Tímto způsobem začaly vznikat právní normy, které měly účinně zabránit a jistým způsobem regulovat případné spory, jež by byly mezi lidmi nežádoucí. Obsahově se jedná jak o vztahy právní, tak o vztahy technické či dokonce čistě osobní. Tématem mé diplomové práce budou ovšem pouze vztahy a spory právní. Pojem „sousedské právo“ není nikde přesně definován, nicméně v současné době jde o velmi širokou oblast, kam na první místo řadíme především vztahy mezi vlastníky sousedících nemovitostí. Podrobněji o výkladu pojmu pohovořím v jednotlivých kapitolách své diplomové práce.

Občanské právo hmotné je obor, o který se dlouhodobě zajímám. V současnosti se zároveň osobně s touto problematikou velmi často setkávám. Můj zájem o ni se velmi prohloubil zejména proto, že znalost právní úpravy v oblasti sousedského práva je podle mého názoru v dnešní době esenciální nutností každého člověka. K tomuto názoru jsem dospěla v průběhu posledních let a měsíců, když jsem se osobně dostala do velmi nepříjemné situace, která vyústila až v sousedské spory. Na druhou stranu jsem se proto, na základě prožité zkušenosti, rozhodla zvolit toto téma pro svou diplomovou práci. Domnívám se, že občané často nemají dostatečný přehled a povědomí o svých právech a povinnostech v situacích, kdy dojde k takovýmto konfliktům. Tento problém vyzdvihlo i přijetí nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů), který přinesl do našeho života mnoho poměrně zásadních změn. Nabyla jsem také dojmu, že řada takových sporů je často řešena prostřednictvím správních orgánů, které ovšem v mnoha případech nepostupují dostatečně autoritativně a systematicky. Občané se poté uchylují k řešení sporů svépomocí, což jistotu v právo, spravedlnost a morálku spíše pokrucuje.

Cílem mé diplomové práce je pojednat o problematice sousedských sporů zejména z pohledu práva občanského s tím, že se podrobněji zaměřím na změny, které přineslo přijetí nového občanského zákoníku. Zároveň bych také ráda krátce nahlédla na sousedské spory z pohledu správního práva, neboť si myslím, že neoddělitelně k této problematice patří

a dotváří ji. Bez tohoto stručného pojednání by byla má práce podle mého názoru vytržena z kontextu a netvořila by tak komplexní celek v širších souvislostech. Nedílnou součástí právní úpravy sousedských sporů je i navazující oblast trestního práva, o které se zmíním jen okrajově.

K dosažení stanoveného cíle budu užívat zejména analytickou metodu spolu s metodou syntetickou a komparativní.

Z hlediska struktury svou diplomovou práci rozdělím systematicky do devíti kapitol.

V kapitole první se budu snažit vysvětlit a vymezit pojem sousedského práva. Dále se budu věnovat generální klauzuli sousedského práva, která je obsažena v občanském zákoníku a tvoří těžiště právní úpravy sousedských vztahů. Nemohu opomenout ani vymezení vztahů mezi sousedy a definování esenciálních prvků těchto vztahů.

Kapitola druhá se věnuje pramenům sousedského práva, a to zejména z pohledu vnitrostátního, nicméně zmiňuji se zde i o roli práva mezinárodního a evropského v této problematice.

Třetí kapitolu tvoří pohled do historie sousedského práva, který při výkladu tohoto tématu nelze opomenout, neboť by současná úprava bez historického kontextu podle mého názoru nebyla pochopitelná. Základy byly pokrokově položeny již v období starověkého Říma a všechny následující úpravy na ně navazují jako na základové stavební kameny. Další stěžejní právní úprava, o které ve své diplomové práci pojednávám, je Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 (ABGB), který byl v roce 1918 recipován do československého právního řádu a stal se základem i pro současný občanský zákoník. Nemohla jsem opomenout ani úpravu obsaženou v tzv. středním občanském zákoníku z roku 1950, který pokrýval dřívější úpravu socialistickou propagandou pocházející ze Sovětského svazu a byl spíše krokem mimo, s cílem potlačit (až likvidovat) soukromé vlastnictví a klást důraz na vlastnictví kolektivní. Pojednávám i o občanském zákoníku z roku 1964, který způsobil téměř absolutní vytracení úpravy sousedského práva z právního řádu. Určitá změna nastala až v roce 1982, kdy byla přijata novela občanského zákoníku, která navrátila některé instituty zpět. Po sametové revoluci spojené s velkou společenskou změnou probíhaly snahy o rekonstrukci, ale vždy pouze částečné. Ke generální rekonstrukci občanského práva došlo až přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ten nabyl účinnosti 1. 1. 2014.



Ve čtvrté kapitole diplomové práce se dostávám k právním titulům užívání nemovitých věcí, které jsou s tímto tématem neoddělitelně spojeny. Jedná se o vlastnictví, držbu, věcná břemena.

Další kapitolu jsem se rozhodla věnovat praktickým příkladům, vycházejícím zejména z judikatury Nejvyššího soudu ČR. Vybrala jsem pět kauz, které dle mého názoru dokreslují výklad současné právní úpravy.

Stěžejní částí práce je kapitola šestá. V ní se zabývám jednotlivými druhy zásahů při kolizi sousedských práv. Pojednávám zde mimo jiné o nejběžnějších možnostech obtěžování, kterými jsou imise nejrůznějšího druhu. Dále se zmiňuji o vnikání chovaných zvířat na sousední pozemky, ohrožování sousedovy nemovitosti, problematice podrostů a převisů, o rozhradách atd.

V následující kapitole rozpracovávám způsoby možné ochrany, kterou lze v sousedských sporech použít, ať už je to svépomoc, řešení prostřednictvím správních orgánů nebo možnost obrátit se na soud.

Předposlední, osmá kapitola je věnována stavebnímu právu na poli sousedských vztahů. I zde si dovolím uvést příklady z praxe.

V deváté kapitole popisuji způsob ochrany pomocí přestupkového práva, které prodělalo zásadní změnu v souvislosti s přijetím nové právní úpravy účinné od 1. července 2017. Na závěr se jen okrajově zmiňuji o pohledu na tuto problematiku z hlediska trestního práva.

# 1 Sousedské spory

## 1.1 Pojem sousedské právo

Sousedské právo upravuje velmi specifický druh mezilidských vztahů. Jejich zvláštnost spočívá v tom, že v těsné blízkosti žijí lidé různých povah, názorů, životního stylu, kteří spolu musí do jisté míry vycházet, spolupracovat a v ideálním případě si i pomáhat. Dalším specifikem je okolnost, že takový vztah mnohdy trvá po desetiletí. V průběhu dlouhé doby se dozajista vyskytnou problémy a okolnosti, jež je třeba řešit, a to pokud možno klidnou cestou, dohodou. Vzhledem k tomu, že ne vždy se sousedé domluví, je třeba najít řešení jiné. Z toho důvodu se v průběhu staletí vyvinula právní úprava řešící sousedské spory. Význam sousedského práva tedy spočívá v tom, že je třeba právními normami regulovat naše chování, stanovit práva a povinnosti a formovat tak právní poměry. Následně pak i řešit důsledky porušení těchto norem.

## 1.2 Generální klauzule

Úpravu sousedského práva řadíme do oblasti práva občanského, kde je upravena občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) v rámci úpravy práva vlastnického. Vlastnické právo je právem absolutním, což znamená, že se s ním pojí obecná povinnost všech ostatních subjektů nerušit vlastníka v nakládání s jeho vlastní věcí. Vlastnické právo ovšem není neomezitelné. Občanský zákoník obsahuje generální klauzuli sousedského práva v § 1012, který je obecným ustanovením. „Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“<sup>1</sup> Vlastník má dále povinnost zdržet se jakéhokoli závažného rušení práva jiných osob, neboť by postupoval protiprávně. Důležité je toto slovní spojení: závažné rušení nad míru přiměřenou poměrům. Cílem této formulace je předejít nevýznamným rozporům v sousedských vztazích a pokud možno je eliminovat. „Takové závažné rušení může mít několik forem. Jednak jde o obtěžování (to výkonu práva přímo nebrání, ale činí jej obtížným nebo nepříjemným) nebo formu přímého ohrožení či dokonce bránění ve výkonu

---

<sup>1</sup> ust. § 1012, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

práva.<sup>2</sup> V posuzování, zda jde například o obtěžování či formu přímého ohrožení, je nutné přihlížet v konkrétním případě k tomu, zda jde o subjektivní pocit jednotlivce, či o objektivní skutečnost. Každý vnímá rušení svého práva různým způsobem a může hodnotit danou situaci v různém kontextu odlišně. Proto má možnost obrátit se na objektivní autoritu, která je oprávněna k posouzení, zda jde o podstatný či nepodstatný zásah do práva.

Omezit vlastnické právo (či do něj zasáhnout) lze jak činností, tak nečinností. Zákon osobě, která ve smyslu práva nekoná, přímo nepřikazuje, jakým způsobem má či musí konat, ale stanovuje, aby závažně nerušil práva jiných osob a učinil příslušná opatření k zamezení rušení a zdržel se všeho, co má za následek podstatné omezení práva ostatních osob. Výslovně se zakazuje takové konání či jednání, jehož jediným cílem a hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat či poškozovat. A to bez ohledu na to, zda jde o rušení práva podstatné a nepřiměřené poměrům.

Občanský zákoník pokračuje ustanovením § 1013 a násl., kterými omezuje vlastníky ve výkonu vlastnického práva tak, aby nezpůsobovali újmu ostatním osobám a stanovuje speciální situace, ve kterých se dají konkrétní ustanovení využít. „Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, ořesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.“<sup>3</sup> Tato zákonná omezení mají svůj ústavní základ v čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod (usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky). Ten říká, že vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

---

<sup>2</sup> SPÁČIL, J.; HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015, s. 158. ISBN 978-80-7502-073-4.

<sup>3</sup> ust. § 1013 odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

V sousedském právu se setkáme s velmi důležitým pojmem: nad míru přiměřenou poměrům, který ovšem není nikde v zákoně definován. Stručně je možno říci, že je to každé takové jednání, které vybočuje z běžně tolerovaných sousedských vztahů.<sup>4</sup>

V posuzování, zda se jedná o rušení práv jiných osob, je třeba vždy citlivě zvážit, zda jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, byť nepřekračuje limity stanovené obecně právním předpisem. To se nemusí týkat jen poměrů místních, ale i těch, které se vztahují k určitému druhu činnosti.

Důležitým pojmem v hodnocení sousedských sporů je institut dobrých mravů, který slouží jako „mez výkladu a použití právního předpisu“.<sup>5</sup> Dobré mravy jsou založeny na slušnosti, spravedlnosti a korektnosti. Tento pojem by měl být každému (kromě asociálů) zřejmý a přirozený. Může se stát, že postup účastníka sporu, který zdánlivě probíhá dle zákona a jeho norem, jeví prvky nepřiměřené tvrdosti, krutosti, až šikany. K institutu dobrých mravů by měl přihlédnout soud a eliminovat zjevné zneužití práva. Právní jednání, která se zjevně přičií dobrým mravům, jsou neplatná, a to absolutně.<sup>6</sup>

Dle mého názoru nejužitečnější definicí sousedského práva je ta, která jej definuje jako soubor právních norem, které upravují vzájemné poměry sousedících vlastníků. Sousedem se přitom nerozumí jen skutečně bezprostřední soused, nýbrž každý, kdo je výkonem práva jiného dotčen.<sup>7</sup>

### 1.3 Právní poměry mezi sousedy

Sousedské vztahy jsou tedy podtypem právních poměrů obecně. Právní poměry nevznikají pouhou blízkostí subjektů, ale zejména proto, že u nich dochází logicky k mnohem častějším sporům, ale i spolupráci, pomoci, eventuálně nutnosti kompenzace způsobených škod apod. Ke konkrétním právním poměrům může docházet buď ze zákona (a to jen zřídka), nebo na základě určitých právních skutečností, se kterými zákon vznik, změnu nebo zánik právních poměrů spojuje. Mezi právní skutečnosti patří právní události, rozhodnutí státních orgánů a soudů, právní jednání a protiprávní jednání.

<sup>4</sup> SCHELLEOVÁ, I. A kol. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Brno: Computer Press, 2007, s. 35. ISBN 978-80-251-1731-6.

<sup>5</sup> SPÁČIL, J.; HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015, s. 11. ISBN 978-80-7502-073-4.

<sup>6</sup> SPÁČIL, J.; HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015, s. 12-13. ISBN 978-80-7502-073-4.

<sup>7</sup> MADAR, Z. a kol. *Slovník českého práva, 1.a 2. díl: A-O & P-Z*. 2. rozšířené a podstatně přepracované vydání. Praha: Linde, 1999, s. 1332. ISBN 80-7201-150-2.

Právní události jsou skutečnosti, které jsou nezávislé na lidské vůli, přesto mohou způsobit vznik, změnu nebo zánik právních poměrů. Patří mezi ně například smrt, která je základem pro vznik právních poměrů v oblasti dědického práva, dále narození dítěte, uplynutí času nebo živelné pohromy, které jsou často pojistnými událostmi v oblasti pojistného práva. Další skutečností, se kterou zákon spojuje vznik, změnu či zánik právních poměrů, jsou rozhodnutí státních orgánů. Jedná se o další právní skutečnosti, které jsou typické pro sousedské právo. Pod tímto pojmem se myslí rozhodnutí jak správních orgánů, tak i soudů. V případě správních orgánů půjde zejména o činnost stavebních úřadů při povolování staveb. Právním jednáním se rozumí vědomé skutečnosti, které mohou být jednostranné, dvoustranné či vícestranné. V sousedských vztazích půjde zejména o smlouvy, které upravují vzájemné poměry mezi sousedy. A nakonec se dají jmenovat i protiprávní jednání neboli delikty, které jsou porušením práva a právě tyto skutečnosti jsou nejtypičtější v oblasti sousedského práva.

Potřeba vzniku právní úpravy sousedských sporů se ovšem objevuje zejména až tehdy, pokud všechny pokusy o smírné vyřešení konfliktu byly již vyčerpány a následně je pak nutné, aby existoval nástroj, který zaručí úspěšné, efektivní a hlavně zákonné vyřešení takové krajní situace. Takovým nástrojem je právě právní úprava sousedského práva.<sup>8</sup> Proto, aby mohl právní poměr vzniknout, musejí existovat jeho esenciální prvky. A těmi jsou: subjekt, objekt a obsah. O všech pojednám níže ve své diplomové práci.

### **1.3.1 Subjekty**

Subjektem právního poměru je fyzická nebo právnická osoba. Základní odlišnosti mezi těmito dvěma subjekty pro účely mé diplomové práce popíšu níže.

#### **1.3.1.1 Fyzické osoby**

Prvním subjektem, o kterém bych ráda pojednala, je fyzická osoba, tedy člověk. Každá fyzická osoba, která vstupuje do právních poměrů, musí mít předně dle ustanovení § 15 OZ právní osobnost. Tu člověk nabývá již narozením, resp. početím, pokud se narodí živý (nasciturus). Způsobilost mít v rámci právního řádu práva a povinnosti trvá až do smrti a nelze se jí vzdát, ani zčásti. Naproti tomu právně jednat, být svéprávný, tedy mít způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem může člověk až dosažením zletilosti, tzn. v 18 letech. Ve výjimečných případech lze svéprávnost

---

<sup>8</sup> SPÁČIL, J.; HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015, s. 16-17. ISBN 978-80-7502-073-4.

omezit (ne jí zbavit) soudně, při vážné duševní poruše, ale jen na 3 roky. Po 3 letech je nutné soudní rozhodnutí o omezení svéprávnosti vždy znovu přezkoumat. Existují ještě dvě výjimečné situace, kdy lze nabýt svéprávnosti před 18. rokem, a to uzavřením manželství a od účinnosti OZ také tzv. emancipací.

### 1.3.1.2 Právnícké osoby

Druhým možným subjektem právního poměru je právnícká osoba, uměle vytvořený útvar, který vzniká zápisem do patřičného rejstříku a zaniká výmazem z něj. Uvedeným zápisem získává právní osobnost. Svéprávností ale disponuje už konkrétní fyzická osoba (osoby), která ji zastupuje (statutární orgán). Bez konkrétní fyzické osoby (osob) by právnícká osoba nemohla právně jednat. „Od právníckých osob (soukromoprávní povahy) je třeba odlišit státní orgány a jiné orgány veřejné moci v rozsahu, v jakém uplatňují svěřenou pravomoc v rámci stanovené působnosti. Nevystupují v právních poměrech svým jménem, nýbrž jménem státu (státní orgány a jiné orgány veřejné moci v rozsahu zákonem na ně ze státu přenesené působnosti) nebo jménem jiného veřejnoprávního subjektu (typicky orgány územní samosprávy při výkonu samostatné působnosti), realizují veřejný zájem.“<sup>9</sup>

## 1.3.2 Objekty

Druhým prvkem právního poměru z pohledu sousedského práva je objekt. Tím v našem případě mohou být nejčastěji hmotné věci, popř. jejich části (pozemky, stavby, byty, nebytové prostory apod.). V dalších případech ale i věci nehmotné, tedy práva (služebnosti). Objektem práva může být i lidské chování, případně jeho výsledek. Posledním druhem objektu jsou hodnoty týkající se osobnosti člověka (např. zdraví).<sup>10</sup>

V další části rozvedu podrobněji problematiku objektů z hlediska sousedského práva.

### 1.3.2.1 Nemovité věci

Na úvod je nutno zdůraznit, že oblast nemovitých věcí byla přijetím současného občanského zákoníku velmi silně zasažena a pozměněna. Největší změnou je scelení stavby a pozemku, o které se podrobněji zmíním dále ve své práci. Nemovité věci jsou definovány v ustanovení § 498 OZ jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením,

---

<sup>9</sup> GERLOCH, A. *Teorie práva*. 6. aktualizované vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 158. ISBN 978-80-7380-454-1.

<sup>10</sup> SPÁČIL, J.; HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015, s. 18. ISBN 978-80-7502-073-4.

jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. Přijetím OZ se naše právní teorie navrácí k prastaré právní zásadě „superficies solo cedit“, která stanovuje, že stavba sdílí právní osud pozemku. Pro sousedské spory má význam i pojem součást a příslušenství věci. Součástí věci je dle ustanovení § 505 OZ vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Kdežto příslušenstvím je dle ustanovení § 510 OZ vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

### **1.3.2.2 Pozemky**

Pozemkem se rozumí dle ustanovení § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. Naproti tomu parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Tyto dva pojmy se často zaměňují. Na jednom pozemku se může nacházet několik parcel, ale i naopak.

### **1.3.2.3 Stavby**

Definici stavby nalezneme v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů: „Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> ust. § 2 odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

#### **1.3.2.4 Vztah pozemku a stavby**

Nová právní úprava se vrací k zásadě „povrch ustupuje půdě“, jež je zcela běžná v téměř všech právních řádech a od které bylo upuštěno tzv. středním občanským zákoníkem z roku 1950. Vzhledem k této skutečnosti v minulé době vzniklo mnoho staveb (na základě platných právních předpisů), kdy se vlastník stavby lišil od vlastníka pozemku. Cílem současné úpravy je dosáhnout postupně sjednocení vlastnictví stavby s příslušným pozemkem. To si ale vyžaduje ještě poměrně dlouhou dobu. Od nabytí účinnosti OZ platí, že vše, co se na pozemku postaví, se stává jeho součástí. Dochází tak ke zhodnocení pozemku a tím k zhodnocení vlastnictví vlastníka pozemku. Nicméně toto pravidlo neplatí absolutně. Pro stavby, které byly realizovány před přijetím OZ, platí po 1. 1. 2014 tato úprava: pokud se shodoval ke dni 1. 1. 2014 vlastník stavby s vlastníkem pozemku, na kterém stavba stála, srostla stavba s pozemkem a má po tomto datu tedy jednoho vlastníka. Není tedy samostatnou věcí. V případě, že se lišila osoba vlastníka pozemku od vlastníka stavby, která na pozemku stála, zůstalo vlastnictví odděleno a oba vlastníci mají vůči sobě předkupní právo. Dojde-li později k odkupu a vlastník pozemku a stavby bude stejný, stavba se stane ze zákona součástí pozemku. V případě zatížení pozemku nebo stavby věčným právem (služebností) stavba nesroste s pozemkem po dobu trvání tohoto věčného práva, pokud to jeho povaha vylučuje. Toto upravují přechodná ustanovení OZ. Zvláštní kapitolou jsou stavby, které se nestaly účinností OZ součástí pozemku, a to podzemní stavby se samostatným účelovým určením, stavby dočasné a liniové stavby.

#### **1.3.2.5 Byty**

Pojem byt lze dle ustanovení § 2236 odst. 1 OZ definovat jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Problematiku bytů upravoval do 1. 1. 2014 zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který byl nahrazen OZ. I oblast bytů lze bezpochyby zařadit do problematiky týkající se sousedských sporů, neboť i v bytových domech dochází k tzv. domovním imisím, pod kterými si lze představit rušení a obtěžování sousedů například hlukem, pachem, kouřem, světlem, plynem, vodou, odpadem, ořesy či jinou nedovolenou činností. Pokud k uvedenému dochází, je vždy nejlepší dohoda mezi sousedy. Spory vyvolané výše uvedeným konáním lze řešit i soudně, ale rychlejší a praktičtější se jeví domluva, resp. lze se obrátit na orgány obce, které jsou oprávněny řešit tyto situace v přestupkovém řízení.



### **1.3.3 Obsah**

Obsah sousedského práva je odvozen od práva vlastnického. Jsou jím vždy práva a povinnosti subjektů právního poměru. Konkrétně například něco konat, něco strpět, něčeho se zdržet. Určitému právu vždy odpovídá nějaká povinnost. Ke vzniku sousedského vztahu dochází při konfliktu dvou různých vlastnických práv. Sousedské vztahy však vznikají nejen z protiprávního jednání, ale též například rozhodnutím správního orgánu nebo na základě soudního rozhodnutí.

## 2 Prameny sousedského práva

Problematika sousedských vztahů a sporů je upravena téměř výhradně vnitrostátními právními předpisy a spadá zejména do oblasti občanského práva čili soukromoprávní úpravy. Existují ovšem i výjimky, kdy do úpravy sousedských práv zasahuje právo evropské, případně mezinárodní právo. Přestože je sousedské právo upraveno zejména soukromým právem, nalezneme úpravu sousedských sporů také ve veřejném právu, a to především v oblasti správního práva, v extrémním případě práva trestního. Základní otázky a principy sousedského práva nalezneme již na ústavní úrovni, nicméně stěžejní úpravu obsahují zákony, a to především občanský zákoník. Dále i podzákoné právní předpisy, kam patří hlavně obecně závazné vyhlášky obcí vydávané v samostatné působnosti.

### 2.1 Ústavní úprava

K problematice sousedských sporů se neoddělitelně váže pojem vlastnického práva. „Sousedské neshody pramení z podstaty a charakteru vlastnického práva. Vlastnické právo je totiž právem absolutním, tedy působí proti všem, což znamená, že všichni musí konkrétní vlastnické právo respektovat a musí se zdržet všeho, co by oprávněného rušilo v jeho právu.“<sup>12</sup> Vlastnictví jako takové je upraveno už na ústavní úrovni, a to v Listině základních práv a svobod. V čl. 11 odst. 1 je zakotveno právo každého vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. V čl. 11 odst. 3 se zároveň uvádí, že nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

### 2.2 Zákony a podzákoné právní předpisy

Jak jsem již uvedla výše, těžištěm právní úpravy sousedských sporů jsou zákony a podzákoné právní předpisy. Nejvýznamnějším pramenem na zákonné úrovni je bezpochyby OZ. Nepostradatelnou roli jako pramen sousedského práva hraje ovšem i StavZ. Z hlediska procesní úpravy lze do této problematiky jako pramen zařadit zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, který stanovuje pravidla, jak se domáhat ochrany vlastnického práva soudní cestou a neméně důležitý je zákon č. 500/2004

---

<sup>12</sup> SCHELLEOVÁ, I. A kol. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Brno: Computer Press, 2007, s. 3. ISBN 978-80-251-1731-6.

Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, který stanovuje postavení účastníků ve stavebním řízení. Dalšími zákony, které se popisovanou problematikou zabývají, jsou lesní zákon, zákon o vodách, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o životním prostředí, zákon o ochraně ovzduší, zákon o půdě, zákon o odpadech, zákon o obalech, zákon o obcích, zákon o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, zákon o některých přestupcích apod.

Obecně závazné vyhlášky obcí řadíme do oblasti veřejného práva, nicméně i ty mohou zasahovat do problematiky sousedského práva a jeho ochrany. Pravomocí obce je vydávání vyhlášek, jejichž prostřednictvím lze regulovat činnosti, které produkují imise a zasahují tak do vlastnického práva jednotlivých občanů obce. Dle ustanovení § 35 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů patří do rozhodování samostatné působnosti obce záležitosti, které jsou v zájmu obce a jejích občanů, pokud nejsou svěřeny jiným orgánům či úřadům. Obec tedy dbá v souladu s místními předpoklady a zvyklostmi mimo jiné na vytváření podmínek pro ochranu a rozvoj zdraví a ochranu veřejného pořádku. Díky této úpravě může zastupitelstvo obce pomocí obecně závazných vyhlášek regulovat například hluk včetně veřejné produkce hudby a rušení nočního klidu, konzumaci alkoholu na veřejných prostranstvích, podmínky pro pořádání veřejnosti přístupných akcí, zajišťování čistoty veřejných prostranství a veřejné zeleně, rozdělování ohňů a spalování určitých materiálů, provozování výherních hracích přístrojů a může i zakázat znečišťování domů a zdí pomocí graffiti.

## **2.3 Judikatura**

Přestože evropské kontinentální právo, do kterého se řadí i právní řád České republiky, judikaturu za pramen práva nepovažuje, v sousedském právu hraje klíčovou roli. Vzhledem k poměrně málo obsáhlé úpravě v občanském zákoníku a rozmanitosti sousedských sporů si nelze tuto problematiku bez judikatury téměř představit. Po přijetí OZ, kdy se řada institutů změnila, musíme počítat s tím, že i stanoviska soudů se budou v mnohém lišit od staré právní úpravy. O judikatuře této oblasti se podrobněji zmíním v části práce, která uvádí konkrétní příklady z praxe.

## **2.4 Mezinárodní právo**

Mezinárodní právo se konkrétně problematikou sousedských sporů nezabývá, může ale nastat situace, kdy sousedský spor vznikne na hranici států. V takových případech se k rozhodnutí, podle jakých právních předpisů se v daném případě bude rozhodovat, použijí

kolizní normy. Pokud by se jednalo o spor v rámci EU, použily by se kolizní normy evropské. V rámci naší právní úpravy existuje zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů, který obsahuje kolizní normy pro řešení takových sporů.

## 3 Historie

### 3.1 Římské právo

Sousedské právo spadá pod problematiku věcných práv, která jsou součástí práva soukromého. Jeho historie vznikala a začala se vyvíjet již v období starověkého Říma, neboť již v té době lidé řešili podobné problémy jako dnes. Podoba dnešní úpravy prošla dlouhým vývojem, ale vychází ze základů, které byly položeny již v období Říma. Jeden z podstatných rozdílů spatřuji například v tom, že pod sousedské vztahy spadá v současnosti problematika nejen sporů mezi nejbližšími sousedy, ale i širšího sousedství.

V římskoprávní úpravě bylo vlastnictví považováno za právní panství nad věcí, které je všeobecné, přímé a vylučné. To, že je toto právo všeobecné, znamená, že vlastník věci mohl s věcí nakládat jakýmkoliv myslitelným způsobem. Přímé vlastnictví lze definovat jako „bezprostřední právní stav osoby k věci, umožňující i svémoc“.<sup>13</sup> Je vylučné, což znamená, že „vlastník může vyloučit všechny třetí osoby z působení na věc a naopak k jedné věci může existovat jen jediné vlastnictví“.<sup>14</sup> Tehdy bylo vlastnictví označováno jako *proprietas* nebo *dominium*. „Prvý z uvedených výrazů naznačuje, že věc je někomu výlučně vyhrazena, že je jeho „vlastní“, druhý zdůrazňuje, že vlastník je „pánem“ (*dominus*) věci, že jeho vztah k věci je „panstvím“ nad ní.“<sup>15</sup>

Vlastník ve svém právu mohl být omezen ze dvou důvodů. V prvním případě existovala pravidla omezující jej ve veřejném zájmu (dnes by se dala zahrnout ve smyslu správního či stavebního práva). Uvedu několik příkladů ze Zákona 12 desek, což byla nejstarší kodifikace římského práva. Ta pochází z poloviny 5. století př. n. l. Tyto desky z bronzu byly vystaveny na Foru Romanu v Římě, aby se s nimi mohl seznámit každý z občanů. Původně decemvirové sepsali desek jen deset a lidové shromáždění si vyžádalo doplnění. Po pokusu o jejich utajení došlo k vyhnání decemvirů a poslední dvě desky byly také veřejně vystaveny.

Příklady omezení ve smyslu stavebního práva jsou například – tzv. *ambitus* (prázdný prostor mezi stavbami v šíři 5 stop), nepřekročitelná výše budov, pravidla pro bourání domů, vlastník nesměl zrušit hrob na pozemku se nacházejícím a byl povinen umožnit k němu přístup

<sup>13</sup> BARTOŠEK, M. *Encyklopedie římského práva*. I. vydání. Praha: Panorama, 1981, s. 139.

<sup>14</sup> BARTOŠEK, M. *Encyklopedie římského práva*. I. vydání. Praha: Panorama, 1981, s. 139.

<sup>15</sup> KINCL, J.; URFUS, V.; SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 153-154. ISBN 80-7179-031-1.

pozůstalým. Omezení ve svých právech byli i vlastníci pozemků na břehu toků. Druhým souhrnným důvodem byla omezení ve smyslu práva soukromého, kam můžeme zařadit i předpisy týkající se sousedského práva. Asi nejpropracovanější byla úprava imisí (immissio – vpuštění), jejíž základ byl položen právě v době římské a která tvoří kořeny úpravy sousedského práva i v současnosti. Úprava stanovovala, že vlastník byl povinen tolerovat vnikání zápachu, dýmu, prachu, páry, hluku a vody v důsledku běžného užívání sousedního pozemku.<sup>16</sup> Podobné pravidlo (omezení) se s jen lehce upravenou formulací užívá i v současné úpravě: „Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i pro vnikání zvířat.“<sup>17</sup> Současná úprava se odklonila od římskoprávní z hlediska pravidel pro vlastnictví plodů spadlých na sousedův pozemek. Ve starém Římě musel soused umožnit přístup k sebrání plodů spadlých na pozemek souseda, a to dokonce každý druhý den. V naší současné kodifikaci je zakotveno, že plody spadlé na zem patří vlastníkovu pozemku, kde se ocitly. Důležitým pojmem bylo také confinium (mez), což byla část pozemku v šíři 5 stop (z každé strany 2 ½ stopy), jako místo pro otáčení pluhu při obdělávání pozemků. Oba sousedé byli povinni takový přesah strpět. Pro obdělávání půdy bylo zakotveno i pravidlo, že soused nesměl zadržovat či měnit přirozený odtok dešťové vody. V případě porušení vlastnického práva se oprávněný mohl bránit zvláštní žalobou či interdikty.

### 3.2 Všeobecný občanský zákoník

Všeobecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch), v českém překladu Kniha všeobecných zákonů občanských (měšťanských) č. 946/1811 Sb. zák. soud. (ABGB) byl přijat patentem Ferdinanda I. dne 1. června 1811 s účinností od 1. 1. 1812. Platil v habsburské monarchii kromě zemí uherských, kde byl převzat do právního řádu pouze v letech 1852 – 1861.

Po vzniku československého státu byl rakouský zákoník recipován normou č. 11/1918 Sb. pro české země, kdežto na Slovensku platilo právo uherské zvykové. Tento právní

---

<sup>16</sup> KINCL, J.; URFUS, V.; SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 153-156. ISBN 80-7179-031-1.

<sup>17</sup> ust. § 1013 odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

dualismus skončil až 31. prosince 1950, kdy byl nahrazen tzv. středním občanským zákoníkem.

Zákoník je založen na přirozenoprávní teorii a navazuje na římskoprávní koncepci. Z hlediska sousedského práva je velmi strohý a obecný. Základní úprava sousedského práva je obsažena v díle II., v ustanovení § 364 odst. 1. „Vůbec lze vlastnické právo vykonávat potud, pokud se tím nezasahuje do práv osoby třetí nebo se nevybočuje z mezí daných v zákonech k zachování a podpoře blaha obecného.“<sup>18</sup>

ABGB byl průběžně novelizován, pro sousedské právo je nejzásadnější třetí dílčí novela z roku 1916, která mimo jiné propracovala problematiku věcných práv. Do § 364 byl přidán odst. 2: „Vlastník pozemku může sousedovi zakázati, co působí vnikání odpadkové vody, kouře, plynů, tepla, zápachu, hřmotu, otřesů a podobných nepříležitostí, převyšují-li míru podle místních poměrů obvyklou a ztěžují-li podstatně užívání pozemku v místě obvyklé. Přímou je přiváděti se nepřipouští, není-li k tomu zvláštního důvodu právního.“<sup>19</sup>

Podrobněji jsou v zákoníku upraveny imise, což jsou účinky, které se mohou nepříznivým způsobem projevat na cizím pozemku. ABGB imise dělí na přímé a nepřímé. O přímé imise jde tehdy, pokud jsou tyto účinky přiváděny přímo na cizí pozemek (přímé vyústění komínu na sousedův pozemek, okap svedený na hranici pozemku apod.). Takové imise byly dle tohoto zákoníku zakázány. Ochrana tedy byla poskytována vždy v případě imisí přímých. Naproti tomu stojí imise nepřímé, jejichž následky zůstávají převážně na pozemku původním, nicméně částečně mohou na sousedící pozemky pronikat, i bez přičinění lidského faktoru a zde působit škodu. Takové nepřímé imise se posuzují podle překročení míry místních poměrů jako obyčejné a kromobyčejné. Výraz „kromobyčejnost“ má charakterizovat nadměrnost či nepřiměřenost rozsahu imisí. V situaci, kdy došlo k ohrožení účinkem imisí nepřímých, rozhodovalo, zda se jedná o vnikání akceptovatelné v daném místě a čase (imise obyčejné), či jde o zásah nepřipustný, čili kromobyčejný. Výjimku z přípustnosti imisí obyčejných tvořily situace, kdy zámyslem souseda bylo pouze druhému škodit.

Problematikou sousedského práva se zabývají i další ustanovení ABGB, které řeší například situace, kdy je na sousedním pozemku vybudováno úředně schválené nebo horní zařízení. V takovém případě nelze požadovat zákaz činnosti, která tvoří imise, ale jen náhradu škody. Zákoník upravuje i spor ohledně hloubení zeminy na pozemku, kdy hrozí sousedově

<sup>18</sup> ust. § 364 odst. 1, zákona č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský, ve znění třetí dílčí novely

<sup>19</sup> ust. § 364 odst. 2, zákona č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský, ve znění třetí dílčí novely

stavbě či pozemku újma, ohrožení stability, sesuv půdy. V ustanovení § 384 ABGB nalezneme úpravu týkající se zaběhnutých domácích zvířat a jejich stíhání. Za zmínku stojí i ustanovení § 421 ABGB, které je v podstatě totožné s naší současnou právní úpravou. Jedná se o vlastnictví stromu, které se určuje podle pozemku, ze kterého vyrůstá kmen. V případě, že strom vyrůstá na hranicích pozemku, je společný. Naopak, ustanovení § 422 ABGB ohledně odstraňování podrostů a převisů vegetace je koncipováno rozdílně než je tomu v současné právní úpravě. A sice: „Každý vlastník pozemku může kořeny cizího stromu ze své půdy vytrhati a větve do jeho vzduchového prostoru visící uřezati nebo jinak jich užití.“<sup>20</sup> Rozdíl spatřuji v tom, že dnes se více dbá na ochranu životního prostředí a je nařízena vhodná vegetační doba pro podobné zásahy a ohleduplnost a šetrnost při takové činnosti.

V ABGB je poprvé zaveden nový pojem, který se vyskytuje i v současné právní úpravě. Jedná se o termín rozhrada. Zákoník definuje, co tento pojem znamená: „Brázdy, ploty, dělené i samorostlé, ohrady, zdi, soukromé potoky, stoky, prázdná místa a jiné podobné rozhrady, jež jsou mezi sousedními pozemky, pokládají se za společné vlastnictví, ač nedokazují-li opak znaky, nápisy nebo jiné známky a pomůcky.“<sup>21</sup> Jedná se o různé hranice pozemků v souvislosti s jednotlivým vlastnictvím, tedy komu náleží a kdo je povinen zabezpečit pozemek proti možné škodě.

### 3.3 Občanský zákoník z roku 1950

V roce 1948 došlo ke státnímu převratu, který způsobil kromě jiného i snahu o zásadní rekonfiguraci právního řádu, včetně práva občanského podle sovětského vzoru. Byly potlačeny principy soukromého práva a vše podřízeno právu socialistickému. Nastolena byla mimo jiné i postupná likvidace soukromého hospodaření. „Základem socialistického občanského práva musí být zásada veřejnoprávní, musí jí být dána možnost státu zasahovat do soukromých smluv a podřídit je zájmům celku.“<sup>22</sup> „Jeho celková kolektivistická (veřejnoprávní) koncepce, budovaná z třídního hlediska, vycházela ze zásad důrazu na státní vlastnictví, na priority státního plánu, jemuž byl podřízen veškerý hospodářský život, a důrazu na potlačování a postupné likvidace soukromého hospodaření.“<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> ust. § 422, zákona č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský, ve znění třetí dílčí novely

<sup>21</sup> ust. § 854, zákona č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský, ve znění třetí dílčí novely

<sup>22</sup> ELIÁŠ, K.; HAVEL, B. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 246. ISBN 978-80-7380-205-9.

<sup>23</sup> ELIÁŠ, K.; HAVEL, B. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 247. ISBN 978-80-7380-205-9.



Úprava sousedského práva je v porovnání s dřívějšími obsáhlejšími předpisy mnohem stručnější, méně podrobná a ne zcela jasná a dostačující. Sousedské právo je zachyceno v ustanovení § 109 OZ 50, což je generální klauzule sousedského práva. „Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval své sousedy nebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv. Proto nesmí zejména zbavit sousední stavbu nebo půdu náležité opory, aniž provede jiné dostatečné upevnění anebo nešetrně nebo v nevhodné roční době vytrhat ze své půdy kořeny cizího stromu nebo oklestit větve přesahující na jeho pozemek.“<sup>24</sup> Výčet imisí, obsažený v předchozím zákoníku, zde nenalezneme. Na druhou stranu v ustanovení výše uvedeného paragrafu lze tedy nalézt pokrok ve směru ochrany životního prostředí, a sice nařízení o šetrném odstranění převisů a kořenů ve vhodné době. V ustanoveních týkajících se spoluvlastnictví, konkrétně v ustanovení § 141 OZ 50 nalezneme stručnou úpravu ohledně rozhrad, která je téměř shodná s ustanoveními § 421 a § 854 ABGB.

### **3.4 Občanský zákoník z roku 1964**

Přijetím občanského zákoníku z roku 1964 se sousedské právo prakticky úplně vytratilo z právního zřetele. Důraz byl kladen na socialistické vztahy, poměry občanů byly druhotné. Ideologicky vše vycházelo samozřejmě opět ze sovětského vzoru. Tradiční instituty a jejich úpravy (držba, sousedské vztahy, dědění apod.) byly odmítnuty jako buržoazní přežitky a nebyly v právní úpravě obsaženy nebo jen velmi obecně. V případě vzniku sporů se soudy mohly řídit jen obecnými formulacemi, uvedenými v článku VI a VII Zásad občanskoprávních vztahů, vyjmenovaných v úvodu zákona. Nutno podotknout, že jejich formulace byla pro řešení sousedských sporů obecná a zcela nedostatečná. Článek VI uvádí: „Výkon práv a povinností vyplývající z občanskoprávních vztahů musí být v souladu s pravidly socialistického soužití.“<sup>25</sup> V článku VII stojí: „Nikdo nesmí zneužívat svých práv proti zájmům společnosti nebo spoluobčanů a nikdo se nesmí na úkor společnosti nebo spoluobčanů obohacovat.“<sup>26</sup> Soudy se současně mohly opírat o ustanovení § 132 OZ 64, které poskytovalo ochranu při neoprávněném zásahu do vlastnického práva.

Až novelou v roce 1982 se do občanského zákoníku navrátily některé instituty, které byly dříve vypuštěny. Touto změnou se do zákoníku dostala úprava sousedského práva

---

<sup>24</sup> ust. 109 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>25</sup> Článek VI zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v původním znění

<sup>26</sup> Článek VII zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v původním znění

vložení ustanovení § 130a, podle něhož nesmí vlastník věci konat nic, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Po právním vakuu minulé úpravy se zde opět objevuje poměrně podrobná úprava imisí, je zmíněno i nedovolené ohrožení sousedovy stavby a pozemku. Není opomenuto ani zabezpečení vniku chovaných zvířat a šetrný ořez kořenů a převisů vegetace ve vhodné roční době. Odst. 2 § 130a OZ 64 upravuje povinnost vlastníka oplotit pozemek na základě rozhodnutí soudu po předchozím stanovisku stavebního úřadu příslušného místního národního výboru. V posledním odstavci citovaného ustanovení je určena povinnost vlastníka umožnit vstup na jeho pozemek za účelem údržby a obhospodařování sousedního pozemku nebo stavby.

V roce 1989 došlo k velké společenské změně, která ovlivnila jak celkové politické dění, tak i hospodářský vývoj v naší zemi. Na to nutně musela reagovat i úprava celého právního řádu. Novela občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb. měla sloužit pouze jako nouzové řešení pro dobu, než dojde k celkové rekodifikaci, nicméně k tomu došlo až přijetím zákona č. 89/2012 Sb., tedy o mnoho let později, než bylo původně předpokládáno. Zákon tedy obsahoval i přes mnohé novelizace (zejména reagující na evropskou právní úpravu) přežitky socialistické úpravy a nedostatečně reagoval na aktuální vývoj. Vzhledem k tomu, že události sametové revoluce převrátily společenský, politický, hospodářský a kulturní život naruby, bylo nutno přistoupit přednostně ke změně koncepce obchodního práva namísto dosavadního práva hospodářského. Z tohoto důvodu k celkové rekodifikaci občanského práva nedošlo. Cílem bylo přiblížit se k tradičním soukromoprávním úpravám evropských zemí, přesto ale autoři vycházeli z místních socialistických právních zdrojů. Byly vyškrtuty do očí bijící propagandistické pojmy, přesto úprava zákoníku zůstala tak řečeno na půl cesty.<sup>27</sup>

Z hlediska sousedského práva došlo pouze k přemístění obsahu ustanovení § 130a OZ 64 do ustanovení § 127 OZ 64, přičemž obsahově se obě ustanovení téměř nelišila. Nové ustanovení bylo jen rozšířeno o imise světlem a vibracemi. V odst. 3, který řeší možnost vstupu na sousedův pozemek, je doplněn text o povinnost umožnit vstup na stavbu na pozemku vlastníka, ale jen na nezbytnou dobu a v nezbytné míře.

---

<sup>27</sup> ELIÁŠ, K.; HAVEL, B. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 249-251. ISBN 978-80-7380-205-9.

Během následujících dvaceti let se uskutečnilo několik snah o rekonfiguraci občanského práva. První ještě před rokem 1993, za existence Československa, tedy před rozdělením republik. Autory návrhu byli profesori Viktor Knapp a Karol Plank. Další snahou o ucelené řešení byl návrh prof. Františka Zoulíka, ten ale nebyl následně dopracován. V roce 2000 vznikla nová snaha o rekonfiguraci, kdy ministr spravedlnosti Otakar Motejl oslovil prof. Karla Eliáše a doc. Michaelu Zuklínovou k přípravě věcného záměru nového občanského zákoníku. Vláda v roce 2001 tento záměr schválila, nicméně trvalo dalších více než deset let, než byl zákon přijat.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> ELIÁŠ, K.; HAVEL, B. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 251. ISBN 978-80-7380-205-9.

## 4 Právní tituly užívání nemovitých věcí

Z hlediska užívání nemovitých věcí rozlišujeme několik právních důvodů. Ony důvody mají následně vliv na rozsah a obsah práv a povinností toho, kdo danou nemovitou věc užívá. V problematice sousedských sporů mají právě důvody užívání nemovitých věcí velký význam, protože je jimi ovlivněna pozice jednotlivých oprávněných k užívání.<sup>29</sup>

### 4.1 Vlastnictví

Vlastnické právo je absolutním majetkovým právem, což znamená, že každý musí takové právo respektovat a nesmí jej jakkoli narušovat či ohrožovat. Pojem vlastnictví v sobě zahrnuje několik oprávnění a těmi je právo věc držet – *ius possidendi*, užívat – *ius utendi*, dále požívat její plody a užitky – *ius fruendi*, disponovat s ní – *ius disponendi*, zcizit jí – *ius aliendi* a nakonec jí i zničit – *ius abutendi*. Zákon dává každému, kdo je vlastník, stejná práva a povinnosti, čímž se snaží předcházet oněm sousedským konfliktům.<sup>30</sup> Zásada, která nám byla vtlučována do hlavy již na základní škole, že právo jednoho končí tam, kde začíná právo jiného, se dá aplikovat i do této problematiky.

Na úvod je nutné uvést, jakým způsobem vůbec může dojít k nabytí vlastnického práva. Může se tak stát buď originárně neboli původně, kdy hraje zásadní roli to, že se vlastnické právo neodvozuje od žádného předchozího vlastníka. Příkladně se jedná o konfiskaci, separaci či zhotovení nové věci. Druhý způsob nabytí vlastnictví je derivativní neboli odvozený, a to od osoby předchozího vlastníka. Patří sem koupě a prodej, dědění, směna atd. Jednotlivé tituly nabývání vlastnictví nalezneme v ustanovení § 1045 a násl. OZ.

Z hlediska nabývání vlastnického práva rozlišujeme dále převod a přechod. K převodu dochází na základě projevené vůle například v podobě kupní smlouvy, na druhé straně u přechodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě jiných právních skutečností, jako je například rozhodnutí orgánu veřejné moci atp. U vlastnického práva platí důležitá zásada a to ta, že nabývat ho lze jen v takovém rozsahu, v jakém to příslušelo původnímu vlastníkovi

---

<sup>29</sup> SPÁČIL, J.; BIČOVSKÝ, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 78. ISBN 978-80-87212-44-8.

<sup>30</sup> SCHELLEOVÁ, I. A kol. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Brno: Computer Press, 2007, s. 3. ISBN 978-80-251-1731-6.

(*nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*). K prolomení tohoto pravidla dochází v případě nabytí vlastnického práva od nevlastníka.<sup>31</sup>

## 4.2 Držba

Držbu lze charakterizovat jako faktickou všeobecnou moc nad věcí, kdežto vlastnictví je tzv. právním panstvím. Mezi základní a zároveň nezbytné znaky držby tak, aby o držbu opravdu šlo, řadíme fyzické ovládnutí věci a vůli ovládat ji jako vlastní. Právo držet věc má zejména vlastník, ale mohou nastat i situace, kdy je tzv. držitelem osoba od vlastníka odlišná. Držba ovšem musí naplňovat oba výše uvedené znaky. Stará právní úprava rozlišovala mezi držbou oprávněnou a neoprávněnou. Oprávněný držitel je držitel v dobré víře, že mu věc patří. Pokud zákon nestanoví něco jiného, má stejná práva jako vlastník, a to zejména právo na plody a užitky z věci. Tento typ držby zároveň může vést k nabytí vlastnického práva. Na druhé straně může držba vzniknout i tomu, kdo věc odcizil nebo lstivě vylákal, ale pak se bude jednat o neoprávněnou držbu.<sup>32</sup> Takový držitel je povinen věc vydat vlastníkovi spolu s plody a užitky a zároveň nahradit škodu, která vznikla neoprávněnou držbou. V případě, že takovou věc neoprávněný držitel nějakým způsobem zhodnotil, může požadovat oddělení takové části od věci, pokud je to možné bez zhoršení podstaty věci.<sup>33</sup> Nový občanský zákoník se ovšem z hlediska nedostatečnosti takového dělení navrácí k pojetí tří figur, a to držby řádné, poctivé a pravé. V souhrnu se pak taková držba nazývá jako kvalifikovaná. Podrobněji je nyní upravena i ochrana držby oproti dřívější úpravě. Držitel se může bránit proti těm, kdo narušují jeho držbu. Donedávna to bylo možné pouze prostřednictvím správních orgánů a soudu. Nyní se může držitel bránit vůči rušiteli i sám, a to na základě ustanovení § 1006 OZ, ale nesmí tak činit zjevně nepřiměřeně čili překročit meze nutné obrany.

## 4.3 Právo stavby

Právo mít stavbu na cizím pozemku bylo upraveno již v římském právu a tvořilo výjimku ze zásady „*superficies solo cedit*“, ke které se navrácí současná občanskoprávní úprava. Právo stavby řadíme spolu s věcnými břemeny, zástavním a zadržovacím právem do kategorie věcných práv k věci cizí. Tento institut lze definovat jako oprávnění stavebníka mít

---

<sup>31</sup> SCHELLEOVÁ, I. A kol. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Brno: Computer Press, 2007, s. 4. ISBN 978-80-251-1731-6.

<sup>32</sup> Podrobnější úprava držby a sousedských práv. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-drzby-a-sousedskych-prav>.

<sup>33</sup> SCHELLEOVÁ, I. A kol. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Brno: Computer Press, 2007, s. 11. ISBN 978-80-251-1731-6.

na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu.<sup>34</sup> Právo stavby vzniká nejčastěji smlouvou mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, která musí být písemná a následně se zapisuje do katastru nemovitostí. Zápis do katastru nemovitostí má konstitutivní charakter, tudíž právo stavby vzniká až zápisem do něj. Toto věcné právo (právo stavby) lze nabýt i jinými způsoby než smluvně, a to například vydržením. V tomto případě bude trvat 40 let. Na návrh dotčených stran může soud toto oprávnění zkrátit či prodloužit. Posledním možným způsobem vzniku práva stavby je rozhodnutím orgánů veřejné moci, avšak to pouze v zákonem stanovených případech. Takový případ je ovšem v zákoně pouze jeden, a to v ustanovení § 1145 OZ, který hovoří o vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci. Takové právo stavby vznikne nabytím právní moci rozhodnutím soudu. Následný zápis do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní povahu.<sup>35</sup>

Oprávněný z práva stavby (stavebník) má vůči stavbě stejná práva jako vlastník, ale vůči pozemku má pouze práva poživitele, pokud si strany neujednají něco jiného. Jedná se o věcné právo dočasné povahy, které může trvat maximálně 99 let. Smlouva zakládající právo stavby může být uzavřena jak jako úplatná, tak i jako neúplatná. V případě, že je úplatná, může být částka vyplacena jednorázově nebo v opakujících se dávkách (stavební plat). Charakteristickým znakem práva stavby je vzájemné předkupní právo. To znamená, že pokud se stavebník rozhodne k prodeji stavby, musí ji nejprve nabídnout vlastníkovu pozemku a opačně.

Jestliže právo stavby zanikne, je vymazáno z veřejného seznamu a neujednají-li si smluvní strany nic jiného, srůstá stavba s pozemkem a stavebník může po vlastníkovu pozemku požadovat náhradu, která činí maximálně polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Právo stavby může být předmětem práva dědického. Lze jej převést i zatížit. Vlastník pozemku si může vyhradit nutnost svého souhlasu k zatížení práva stavby. Pak se zatížení práva stavby zapíše do katastru nemovitostí jen s tímto jeho souhlasem.

#### **4.4 Věcná břemena**

Věcná břemena řadíme mezi věcná práva k věcem cizím. V oblasti věcných břemen došlo přijetím OZ k převratným změnám. Věcným břemenem rozumíme určitá omezení vlastnického práva ve prospěch jiných osob, která jsou buď spojena s vlastnictvím určité věci,

---

<sup>34</sup> ust. § 1240 odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>35</sup> DVORÁK, J.; ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, s. 124. ISBN 978-80-7478-935-9.

nebo náleží určité osobě. Pokud je břemeno vázáno na nemovitost, je spojeno s vlastnictvím a v případě změny vlastníka pak přechází na nové vlastníky nemovitosti. Obsahem věcných břemen rozumíme práva a povinnosti oprávněného a povinného z věcného břemene.

Vznik věcných břemen jako institutu sahá až do starověkého Říma. Zásadní roli tehdy hrály pozemky a bohatství z nich a s tím spojené společenské postavení. Kdo měl půdu, byl schopen uživit sebe i jiné. Proto vlastník neměl v úmyslu o půdu přijít, naopak usiloval o uchování rodového majetku pro své potomky. Půdy nebyl dostatek pro všechny, ale ne všichni byli schopni celou svou půdu obhospodařovat. Z tohoto důvodu se časem vyvinul institut věcných břemen, chráněný právem.<sup>36</sup> Nutnost právní úpravy v této oblasti se v průběhu staletí postupně vyvíjela, ale osvědčila se jako účelná, proto se vyskytuje i v současném právním řádu. Institut věcných břemen dostal v průběhu 20. století velkých změn. Až do roku 1964, kdy nabyl účinnosti občanský zákoník 40/1964 Sb., byla věcná břemena uplatňována v plném rozsahu. Do roku 1951 byla označována jako služebnosti a reálná břemena tak, jako je tomu dnes po přijetí OZ. Od 1. 4. 1964 nebylo možné zřídit věcné břemeno jinak než zákonem, ovšem do té doby vzniklá věcná břemena nezanikla. Neexistence tohoto institutu ovšem způsobovala značné komplikace, a tak postupem času začala vznikat právní úprava týkající se věcných břemen.<sup>37</sup>

Věcná břemena slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci. Pro vlastníka to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, strpět, nebo se něčeho zdržet.<sup>38</sup> Dnes tedy dělíme věcná břemena na služebnosti a reálná břemena, a to tak, jak tomu bylo před rokem 1951.

#### **4.4.1 Služebnosti**

Služebnosti se vyznačují pasivitou vlastníka, který je povinen ve prospěch oprávněné osoby něco strpět nebo se naopak zdržet činnosti, kterou by jako vlastník mohl vykonávat. Zřídit služebnost lze jak k věcem nemovitým, tak k věcem movitým. V případě, že jde o věc, která se zapisuje do veřejného seznamu, je nutné i služebnost k ní do takového seznamu zapsat. Vzniká pak dnem zápisu, resp. vkladu. Pokud se týká movitých věcí zapisovaných do veřejného seznamu, jde zejména o patenty a ochranné známky. Pokud příslušná věc není

---

<sup>36</sup> ZUKLÍNOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014, s. 70. ISBN 978-80-7201-946-5.

<sup>37</sup> SPÁČIL, J.; BIČOVSKÝ, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 107-108. ISBN 978-80-87212-44-8.

<sup>38</sup> Podrobnější úprava věcných břemen. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen>.

v žádném veřejném seznamu evidována, rozhoduje o vzniku služebnosti účinnost smlouvy. Služebnost lze nabýt pouze způsoby, které jsou uvedeny v ustanovení § 1260 OZ, tj. smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením (u movité věci tři roky, u nemovité deset let), ze zákona nebo rozhodnutím orgánů veřejné moci. Zřízení služebnosti může být úplatně nebo bez úplaty. Lze též smluvit podmínku zaplacení předem stanovené částky, která v případě uhrazení způsobí zánik služebnosti. Tuto služebnost lze nazvat vykupitelnou.

Podle toho, k čemu se služebnost váže, zda k pozemku nebo k osobě, rozlišujeme služebnosti pozemkové nebo osobní. Pozemkové služebnosti (ad rem) se týkají konkrétního pozemku, resp. je to zatížení služebného pozemku ve prospěch panujícího. Jejich smyslem je účelnější a hospodárnější využití daného pozemku. Oprávnění se váže ke každému vlastníku panujícího pozemku a naopak povinnost vyplývající ze služebnosti má každý vlastník služebného pozemku. Naproti tomu stojí služebnost osobní (ad personam), což je oprávnění ve prospěch určité osoby. Z toho logicky vyplývá, že je pevně spojena s danou osobou a její smrtí zaniká. Smyslem osobní služebnosti je přinášet oprávněné osobě určitý ekonomický profit. Je nutné zmínit, že obecně platí, že rozsah služebnosti je přesně sjednán ve smlouvě nebo platí, že obsahuje vše, co je k jejímu výkonu třeba. Tuto úpravu rozsahu služebnosti nalezneme v ustanovení § 1258 OZ. Zde je zmíněno i to, že při posouzení obsahu a rozsahu služebnosti je třeba přihlídnout k místním zvyklostem. Pokud žádné takové neexistují, je vlastník služebného pozemku zavázán jen v nutné míře, tzn. spíše méně než více. K jednomu pozemku lze zřídit i více služebností. Není však možné, aby již existující pozemková služebnost byla spojená s dalším panujícím pozemkem. Jedná se o zákaz rozšiřování služebnosti, uvedený v ustanovení § 1265 odst. 1 OZ. Nicméně možné je zřídit několik služebností k jednomu pozemku, ovšem novější nesmí být na újmu dříve zřízeným (zásada priority) dle ustanovení § 1266 OZ.

Z hlediska sousedského ve vztahu k služebnostem je důležitým bodem otázka, kdo nese náklady na zachování a opravu služebné věci. Obecně lze říci, že náklady nese pouze oprávněný, ovšem v případě, že věc užívá i povinný, musí se na těchto nákladech poměrně podílet.

Nově navíc právní úprava přináší možnost dle ustanovení § 1257 OZ zřídit si služebnost ke svému vlastnímu pozemku. Jedná se o velmi praktický institut, který se nazývá „vlastníková služebnost“. V případě, že osoba vlastní více pozemků a jeden z nich se rozhodne převést na jinou osobu, může služebností zatížit jiný svůj pozemek a tak se



vyvarovat obtíží při vyjednávání s budoucím vlastníkem. Taková služebnost pak po převodu nezaniká a původní vlastník si tak ponechává možnost například chodit přes pozemek a brát vodu z potoka.<sup>39</sup> OZ demonstrativně uvádí některé typizované služebnosti a uvádí je v ustanovení § 1267 OZ a násl.

Stejně jako mohou služebnosti vznikat několika způsoby, mohou i různými způsoby zanikat. Zánik služebnosti je upraven v ustanovení § 1299 OZ a násl. Tak například zanikne služebnost tehdy, pokud dojde k trvalým změnám, které způsobí, že služební věc už nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě. V případě, že nastane situace, která má trvalý charakter a vyvolá „hrubý nepoměr mezi zatížením služební věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, se vlastník služební věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu“.<sup>40</sup> Dalšími způsoby zániku služebnosti jsou: uplynutí času, na který byla služebnost dohodnuta; dohodou; smrtí v případě služebností ad personam; vykoupením; promlčením, případně rozhodnutím orgánu veřejné moci. Podle ustanovení § 1301 OZ služebnost nezaniká v případě, kdy se spojí vlastnictví služební a panující věci v jedné osobě.

Níže bych ráda pojednala o jednotlivých konkrétních služebnostech. Rozdělila bych je na dvě skupiny: služebnosti pozemkové a osobní.

#### **4.4.1.1 Pozemkové služebnosti**

Občanský zákoník uvádí pouze nejběžnější služebnosti, ovšem nevylučuje zřízení i jiných, které v zákoně nejsou přímo zmíněny. Níže uvádím všech deset pozemkových služebností, které v občanském zákoníku nalezneme: služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty, právo pastvy. Vzhledem k tématu mé diplomové práce bych ráda blíže podrobněji pojednala o třech služebnostech z výše zmíněných.

Služebnost stezky, cesty a průhonu. Vzhledem k tomu, že stezka, cesta a průhon jsou odlišné pojmy, je třeba i služebnost v případě těchto tří pojmů odlišovat. Služebnost stezky umožňuje právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou (i na kole, na bruslích, na koloběžce...), obsahuje i právo, aby i jiné osoby přicházely a odcházely k oprávněné osobě nebo se k ní dopravovaly pomocí lidské síly. Nicméně není prostřednictvím této služebnosti

---

<sup>39</sup> Podrobnější úprava věcných břemen. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen>.

<sup>40</sup> ust. § 1299 odst. 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

možné vjíždět na služební pozemek na zvířatech nebo vláčet břemena. Naproti tomu služebnost cesty zakládá právo jezdit přes pozemek jakýmikoliv vozidly (motorovými i nemotorovými). Tato služebnost zakládá povinnost oprávněné osoby přispívat poměrnou částkou vlastníkovi (povinnému) k údržbě cesty. Zde je zajímavé, že pokud vlastník neužívá cestu k jízdě vozidly, nemusí přispívat na udržování cesty. Třetí služebností této skupiny je služebnost průhonu. Zakládá právo hnát zvířata přes pozemek a současně umožňuje jezdit přes něj jinými než motorovými vozidly (kolo, bryčka, povoz, žebříňák, ruční vozík...). V případě pozemku plnícího funkci lesa takovou služebnost zřídit nelze. Pokud by služebnost byla zřízena již dříve a následně by orgán veřejné moci rozhodl, že tento pozemek je určen k plnění funkce lesa, služebnost by zanikla. Důvodem je ochrana lesa. Při zřizování této služebnosti by se mělo vždy přihlížet k potřebě a místním poměrům. V průběhu trvání služebnosti by podmínky dohodnuté při jejím zřizování měly být zachovány a dodržovány. Pro všechny tři výše zmíněné služebnosti platí, že v případě, že se jak stezka, tak cesta i průhon stanou vlivem náhody neschůdnými, může se oprávněný domáhat vymezení náhradního řešení do doby, než dojde k nápravě stavu.

#### **4.4.1.2 Osobní služebnosti**

Mezi osobní služebnosti řadíme (opět pouze demonstrativně) užívací právo, požívací právo a služebnost bytu. Podstatou užívacího práva je možnost oprávněného užívat cizí věc pro vlastní potřebu a pro potřebu domácnosti. Vlastník věci je povinen věc na své náklady udržovat, opravovat závady a je oprávněn brát si užítky tehdy, pokud tím není zkráceno právo uživatele. V případě, kdy by náklady na údržbu věci převyšovaly užitek vlastníka z věci, musel by tyto zvýšené náklady nést uživatel nebo od užívání upustit. Pokud se uživateli změní v průběhu služebnosti jeho potřeby či potřeby jeho domácnosti, neznamená to, že by toto jeho užívací právo mohlo být rozšířeno. Vznikem služebnosti požívacího práva má poživatel právo cizí věc užívat, ale též brát z ní plody a užítky. Na rozdíl od užívacího práva je v tomto případě vlastník vyloučen z užívání této věci a nemá ani nárok na plody a užítky. Na druhou stranu ale poživatel přejímá stav, ve kterém byla věc v době zřízení požívacího práva. To znamená např. služebnost, nájem, zástavní právo apod. Má také povinnost věc v tomto stavu udržovat a hradit náklady na opravu, údržbu (včetně obnovy), i poplatky (daně, obvyklé pojištění proti škodám). Nese i náklady na to, aby věc plodila nebo přinášela užítky. Pokud poživatel věc užívá řádně, a přesto dojde bez jeho viny ke zmenšení hodnoty věci, nenese za to odpovědnost. Jaké je postavení vlastníka? Může provádět stavební práce na svůj náklad,

jestliže jsou nutné a vyvolala je náhoda nebo vznikly stářím stavby. V tomto případě nese poživatel náklady v míře, v jaké došlo ke zlepšení jeho požívání. Nechce-li nebo nemůže-li vlastník tyto stavební práce provést, je oprávněn provést je poživatel a po skončení požívání se domáhat náhrady. Pokud se týká oprav, které nutné nejsou, ale vlastník je považuje za užitečné, ty může vlastník uskutečnit i bez souhlasu poživatele a ten je musí strpět. Takové práce ovšem nesmí poživateli způsobit újmu, a pokud se tak stane, vlastník mu ji musí zcela nahradit. Poživatel může investovat do věci s cílem ji zlepšit. Náklady na zlepšení věci mu budou pak nahrazeny. Při skončení poživacího práva náležejí plody věci, které dosud nebyly od věci odděleny, vlastníkovi věci. Vlastník věci má povinnost poživateli nahradit to, co na ni vynaložil.<sup>41</sup> Uživací i poživací právo bývají právy dlouhodobými, ale obvykle nejsou dědičná. Přesto se do katastru nemovitostí zapisují.

Poslední osobní služebností je služebnost bytu. „Jde o právo užívat byt a společné části domu. Zpravidla bývá zřizováno v případě, kdy vlastník dům prodá a má zajištěno doživotní – obvykle bezplatné – bydlení – aniž by eventuální nový vlastník domu mohl jeho uživatelské právo zrušit.“<sup>42</sup>

#### 4.4.2 Reálná břemena

Na rozdíl od služebností se reálná břemena vyznačují tím, že se pomocí nich vlastník zaváže, že něco bude aktivně konat (*facere*) nebo plnit určité dávky, ať už peněžité či nepeněžité (*dare*). Dalším jejich znakem je vykupitelnost. Vykupitelnost spočívá v tom, že v případě, pokud je reálné břemeno sjednáno na dobu neurčitou, je nutno ujednat, za jakých podmínek se lze z reálného břemene vykoupit. Je ale možné zřídit reálné břemeno na dobu časově omezenou, určitou. Plnění z reálného břemene může být poskytováno jak za úplatu, tak bezplatně. V případě, že úplata není ujednána, nahlíží se na něj, jako by bylo bezplatné. Jednotlivá plnění z reálného břemene mohou být promlčena, a to ve tříleté promlčecí lhůtě. Funkcí reálných břemen je zajistit řádné plnění povinnosti ze strany povinného. Reálným břemenem lze zatížit pouze věc evidovanou ve veřejném seznamu (typickým příkladem je katastr nemovitostí), což je nejčastěji pozemek (v případě, že je na něm stavba, je jeho součástí) nebo stavby, které nejsou součástí pozemku. Podpůrně se na ně použije právní úprava služebností. V případě, že taková povinnost nebude plněna, lze požadovat peněžitou náhradu a následně ji vymáhat pomocí soudního výkonu rozhodnutí či exekucí na nemovitou

---

<sup>41</sup> DVORÁK, J.; ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, s. 134-136. ISBN 978-80-7478-935-9.

<sup>42</sup> ZUKLÍNOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014, s. 75. ISBN 978-80-7201-946-5.

věc, která je reálným břemenem zatížena.<sup>43</sup> Reálná břemena obecně vznikají smlouvou, popř. pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Za typický příklad reálného břemene lze považovat například výměnek.<sup>44</sup>

Stejně jako služebnosti, i reálná břemena dělíme do několika skupin. První z nich jsou reálná břemena spojená s vlastnictvím určité věci (ad rem) a druhou pak reálná břemena spojená s určitou osobou (in personam). Pro zánik reálných břemen platí stejná pravidla jako pro zánik služebností.

---

<sup>43</sup> Podrobnější úprava věcných břemen. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen>.

<sup>44</sup> ELIÁŠ, k. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 216. ISBN 978-80-7478-013-4.

## 5 Současná právní úprava v praktických příkladech

V následující kapitole bych ráda pojednala o současné právní úpravě sousedského práva z praxe. Spory mezi sousedy mohou vyvolat nejrůznější (i banální) situace běžného života.

### 5.1 Příklad první

Mezi jednotlivými vlastníky pozemků tvoří hranici obvykle plot. To znamená drátěná, dřevěná či jiná překážka, kterou je třeba čas od času udržovat. V našem příkladě šlo o natření plotu drátěného, což měl v úmyslu udělat soused A. Soused B byl ovšem proti, neboť na svém pozemku v těsné blízkosti plotu měl uskladněnu velkou hromadu nařezaného dřeva a nemínil ji pro účely údržby pletiva od plotu přemísťovat. Přestože soused A byl ochoten na své náklady, ve svém volném čase a dobrovolně plot natřít z obou stran, soused B nemínil ustoupit a vlastními silami dřevo odsunout. Soused A s žádostmi o spolupráci neuspěl, a proto se obrátil na orgány obce. Dostavil se osobně starosta místní obce a sousedům doporučil dohodu s tím, že věc není v zájmu obce a záleží na jejich domluvě. Uplynul nějaký čas a soused A se nechtěl vzdát. Obrátil se na stavební úřad obce s rozšířenou působností, resp. místně a věcně příslušný stavební odbor. Vše doložil fotografiemi, popsal situaci a žádal, aby byl vydán příkaz sousedovi B umožnit natření plotu (provedení udržovacích prací dle ustanovení § 76 a 141 StavZ). Sousedovi B přišla poštou výzva, aby se pod pokutou 50 tisíc korun zúčastnil úředně nařízené kontrolní prohlídky. Úředníci stavebního úřadu se ve stanovený den dostavili, zdokumentovali situaci a vše zaprotokolovali. Po delším čase přišlo vyrozumění, či spíše jen konstatování: úřad neshledal předmětnou záležitost za věc ve veřejném zájmu a doporučil sousedovi A, aby se obrátil na příslušný soud, neboť věc je ryze soukromá a úřad není oprávněn do ní zasahovat. Následovala předžalobní výzva suseda A susedovi B s požadavkem, aby umožnil vstup na pozemek, jinak bude podána žaloba k soudu. Došlo i na ni a okresní soud začal jednat. Oba sousedé se dostavili s advokáty. Konalo se soudní šetření na místě. Výsledkem celé anabáze bylo, že žaloba na umožnění vstupu na sousední pozemek byla susedovi A zamítnuta.

Odůvodnění: je třeba konstatovat, že podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. obce již nemohou poskytovat ochranu narušenému pokojnému stavu. Stavební úřady nemohou překračovat své pravomoci a nařizovat někomu konat, pokud to není ve veřejném zájmu.

Původní úprava v ustanovení § 5 OZ 64 zněla: „Došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy. Ten může předběžně zásah zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Tím není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu.“<sup>45</sup> Soud zdůvodnil své rozhodnutí ustanovením § 1021 ve spojení s ustanoveními § 1024 až 1028 OZ, týkajícími se rozhrad. Tato ustanovení uvádějí, že vlastník umožní sousedovi vstup na pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak. Ustanovení § 1026 OZ mimo jiné uvádí, že vlastník není povinen znovu postavit rozpadlou zeď, plot nebo obnovit jinou rozhradu, musí ji však udržovat v dobrém stavu, hrozí-li následkem jejího poškození sousedovi škoda. Z výše uvedeného jasně vyplývá, že soud dovodil, že v tomto případě nemusí soused B umožnit vstup na svůj pozemek, neboť nenatřením plotu sousedovi A nehrozí žádná škoda.<sup>46</sup>

## 5.2 Příklad druhý

Celkem běžný problém se vyskytl mezi sousedem A a sousedem B. Soused A pěstuje na svém pozemku jabloně, které ovšem vzhledem ke svému stáří a velikosti částečně přerůstají přes hranici jeho pozemku nad pozemek souseda B. Soused B není tak vášnivý zahrádkář a jablka mu podle jeho slov v zásadě nechutnají. Zjistil si ale, že jablka, která spadnou samovolně na jeho pozemek ze stromu souseda, náleží do jeho vlastnictví a může je využít ve svůj prospěch. Přerůstající větve mu ale z principu vadí, zejména proto, že si je vědom toho, že pokud ho jeho soused vyzve, bude mu nucen umožnit vstup na pozemek za účelem očesání ovoce. Tvrdí proto, že neustále sbírá spadaná jablka na svém pozemku, což ho obtěžuje a rozhodl se, že přesahující větve na své straně plotu ořeže. A tak i učinil. Soused A tím ovšem oprávněně popudil. Postup, který zvolil, nebyl po právu. Proč? Postupovat měl následovně: nejprve měl souseda A vyzvat k ořezu přerůstajících větví jabloně v době, kdy jsou slabé a jejich ořez převyšuje zájem na nedotčeném zachování stromu a umožnit mu tak učinit v přiměřené lhůtě. Teprve pokud by soused A nereagoval na výzvu, měl by soused B právo větve ořezat, nicméně šetrně a ve vhodném vegetačním období. Pokud by tak učinil jindy, například v době, kdy jablonoň plodí, mohl by po něm soused A požadovat náhradu úrody. Pokud by nastala situace, že by si soused B netroufal na ořez větví a poprosil by kamaráda, aby mu „za pár korun“ pomohl, má právo požadovat tuto odměnu na sousedovi A, který se k úpravě stromu neměl.

<sup>45</sup> ust. § 5, zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>46</sup> KOULA, V. *Sousedé před plotem za plotem a u soudu*. Časopis Zahrádkář, 2017, č. 2. s. 57.

Z popsané situace plyne poučení: je třeba mít na zřeteli vodítko, které do jisté míry může zabránit podobným konfliktům, a sice ustanovení § 2903 OZ, které uvádí prevenci hrozící újmy jejím odvrácením přiměřeným způsobem a eliminováním případných škod. Kdo by tak neučinil, nesl by ze svého, čemu mohl zabránit. Tedy nenechat v našem případě vyrůst a přerůst jabloň do takové výše a šíře, které vyvolají sousedský spor.<sup>47</sup>

### 5.3 Příklad třetí

Zejména v rekreačních oblastech se často setkáváme se spory ohledně stínění sousedního pozemku. Ráda bych popsala běžný příklad, který vychází z judikátu Nejvyššího soudu ČR. Jedná se o spor mezi sousedy, který dospěl až k dovolání žalované.

Sousedka A se jezdila po mnoho let rekreovat do své chaty se zahradou u přehrady. V době, kdy chatu zakoupila, byly již na sousedním pozemku vzrostlé stromy, které ale postupem času rostly a sílily. Po delší době zmohutněly do té míry, že převážná část pozemku byla jimi zastíněna po většinu dne, zejména v odpoledních hodinách. Spor mezi sousedy se vyhroutil do té míry, že se majitelka zastíněného pozemku rozhodla podat žalobu k soudu. Argumentovala tím, že v blízkosti plotu, oddělujícího oba pozemky, roste 14 smrků a 3 břízy, jejichž stáří je 55 – 60 let a stromy dosahují výšky 15 – 20 m. Vzhledem k tomu, že zahrada měla sloužit k rekreaci a slunění, je jí znemožněno obvyklé užívání pozemku, čímž jí byla způsobena škoda. Žalovaní se bránili tím, že žalobkyně nemovitost s pozemkem kupovala již v době, kdy stromy byly vzrostlé a mohla tedy předpokládat, že zastínění pozemku se bude v budoucnu zvětšovat. Dalším podpůrným argumentem bylo, když žalovaní uvedli, že žalobkyně chatu s pozemkem v podstatě nevyužívá, nejedí tam, a tudíž není důvod ořezat vzrostlé stromy a tím působit škodu na vegetaci. Na to sousedka A reagovala tím, že na chatu nejedí právě proto, že jí stínění stromy na sousedním pozemku brání v jeho rekreačním užívání, protože pozemek je téměř pořád zastíněný. Soud prvního stupně vyhověl žalobě a uložil žalovaným, aby se zdrželi obtěžování žalobkyně zastíněním pozemku vzrostlými listnatými a jehličnatými stromy. Vzhledem k tomu, že se žalovaní nehodlali tak snadno vzdát, podali odvolání. Soud nicméně přezkoumal rozhodnutí prvoinstančního soudu a to následně potvrdil. Spor pokračoval dovoláním žalovaných k Nejvyššímu soudu ČR. Vzhledem k tomu, že v průběhu řízení nabyt účinnosti OZ, argumentovali tím, že soud prvního stupně rozhodoval dle ustanovení § 127 OZ 64, zatímco odvolací soud použil

---

<sup>47</sup> KINCL, M.; ŠLESINGER, J. *Vyznejte se v sousedských sporech*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2014, s. 9-10. ISBN 978-80-265-0254-8.

ustanovení § 1013 odst. 1 OZ. V dovolání se domáhali posouzení, zda se jedná o totožnou skutkovou podstatu. Dále se v dovolání dotazovali, zda se při posuzování místních poměrů (ustanovení § 1013 odst. 1 OZ) uplatní míra obvyklá danému místu či věci nebo míra přiměřená poměrům dle ustanovení § 127 OZ 64. Dotazovali se, jestli kritériem pro obvyklé užívání pozemku se rozumí způsob jeho užívání podle označení v katastru nemovitostí, způsob užívání v obdobných místech nebo faktické užívání pozemku jeho vlastníky. Nejvyšší soud dovolání zamítl s následujícím odůvodněním: k otázce použitelnosti ustanovení § 1013 odst. 1 OZ odvolacím soudem konstatoval, že odvolací soud postupoval správně, když namísto ustanovení § 127 OZ 64 použil ustanovení § 1013 odst. 1 OZ, neboť obsah těchto dvou ustanovení je přes jiné slovní vyjádření totožný. Soud při posouzení obtěžování jdoucí nad míru přiměřenou poměrům přihlíží k poměrům místním i druhovým. V daném případě bylo zastínění v daném místě ve větším rozsahu než v okolí. Z pohledu druhového, tedy pohledu na zastínění v jiných, ale obdobných rekreačních oblastech bylo také shledáno, že se jedná o zastínění nepřiměřené. K otázce kritéria pro obvyklé užívání pozemku soud konstatoval, že musí jít o faktické užívání, které musí být v souladu s právními předpisy. I zde má soud prostor pro zvážení. Nejedná se o pravidlo, které se použije vždy a bez výjimky, pokaždé soud přihlíží k okolnostem daného případu a podle toho rozhoduje.

V našem případě se soud postavil na stranu sousedky A a dal jí za pravdu, že stromy na sousedním pozemku přerostly natolik, že stíní do té míry, že znemožňují běžné užívání pozemku.<sup>48</sup>

## 5.4 Příklad čtvrtý

Nejen v rekreačních oblastech, ale i v některých obcích stále není vybudována kanalizační síť, což může přinášet problémy i ohledně susedských vztahů. Níže uvedu příklad, který také řešil Nejvyšší soud ČR. Jedná se o spor, který vznikl mezi sousedkou A, sousedem B a obcí. Tato obec se nacházela ve svažitém terénu, což pro sousedku A, která vlastní pozemek ve spodní části obce, přinášelo problémy spočívající v podmáčení pozemku. Bohužel se nejednalo pouze o podmáčení dešťovou vodou, ale také splašky od souseda B, který vlastní pozemek přes obecní cestu, jež odděluje oba pozemky. Situace dospěla k tomu, že sousedka A podala žalobu k soudu nejen na souseda B, ale i na obec jako vlastníka komunikace, nacházející se mezi pozemky. Soud prvního stupně žalobě proti sousedovi B nevyhověl s tím, že nelze jednoznačně prokázat, že podmáčení je vyvoláno pouze

---

<sup>48</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. dubna 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014.



vypouštěním vod z nemovitosti a pozemku žalovaného souseda B a nelze vyloučit, že není působeno i jinými vlivy. Odvolací soud se jednoznačně nevyjádřil k otázce, zda jsou na pozemek žalobkyně odváděny vody z pozemku žalovaného. Konstatoval ovšem, že pokud ano, je také na žalobkyni, aby učinila jistá opatření k přítoku vody na svůj pozemek. Dovolací soud s názory nižších soudů nesouhlasil. Při rozhodování vycházel ze stanoviska, že vlastníku nelze upřít právo na ochranu před tím, kdo neoprávněně zasahuje do jeho vlastnického práva jen proto, že neoprávněný stav je vyvolán i jednáním vlastníka věci či jednáním více osob. Vlastník se v tomto případě může domáhat ochrany proti kterémukoli z nich. Ani ten fakt, že na podmáčení pozemku v důsledku vypouštění vody se podílejí vlastníci dalších pozemků v okolí, není pro rozhodnutí tohoto případu rozhodující. Důležitá je okolnost, že žalovaný k tomuto závadnému stavu přispívá. Soud konstatoval, že v daném případě se jedná o neoprávněný zásah do vlastnického práva spočívající v poškozování věci a není rozhodující, zda zásah překračuje míru přiměřenou poměrům. V části týkající se souseda B Nejvyšší soud ČR rozsudky týkající se okresního i krajského soudu zrušil a vrátil věc k soudu prvního stupně.

Jak již bylo dříve zmíněno, sousedka A žalovala také obec, která vlastní cestu mezi pozemky. V této místní komunikaci je umístěno potrubí, do kterého částečně ústí žlabovky, odvádějící dešťovou vodu ze střešních svodů souseda B a částečně i splaškové vody z trativodu souseda B. Podle znaleckého posudku je tento systém již nevyhovující, zejména v období silných dešťů. V průběhu řízení probíhala rekonstrukce této obecní cesty s cílem odstranit nevyhovující stav a předcházet podobným situacím. Sousedka A ovšem napadala i způsob rekonstrukce obecní cesty, která dle jejího názoru neprobíhala v souladu se stavebními a správními předpisy.

Odvolací soud dospěl k názoru, že odvádění dešťových vod žlabovnicemi není v rozporu s právními předpisy a obec nevypouští žádné splaškové ani odpadní vody. Dovolací soud s tímto právním názorem souhlasil a dovolání v této části odmítl. Z výše uvedeného lze dovodit, že řízení se žalovaným sousedem B pokračovalo u okresního soudu, tedy soudu prvního stupně.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. března 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003.

## 5.5 Příklad pátý

Dalším příkladem sousedských sporů je kauza, kterou opět řešil až Nejvyšší soud ČR. Týkal se nadměrného hluku, vycházejícího z předzahrádky pohostinství a obtěžování pohledem zákaznicky této provozovny. Soused A provozoval pohostinskou činnost na svém pozemku, kde vybudoval též předzahrádku pro hosty. Současně s tím zde měl i uzenářství a řeznictví. Soused B, který bydlel naproti přes ulici, se domáhal, aby soud uložil žalovanému povinnost zdržet se rušení sousedů hlukem a nadměrným nahlížením do oken jejich bytu. Soud prvního stupně zjistil, že zejména v letním období žalovaný nad míru přiměřenou poměrům obtěžuje žalobce tím, že zákazníci mají možnost nahlížet do oken jeho bytu a proniká k němu i hluk z předzahrádky. Odvolací soud v části týkající se hluku dal soudu prvního stupně za pravdu. Nicméně v otázce imisi pohledem konstatoval, že tento požadavek je příliš široce formulován a nelze si představit takové opatření, kterým by jej bylo možné naplnit. Naopak doporučil žalobci, aby obtěžující pohledy zákazníků protějščí provozovny eliminoval vhodnými prostředky, např. žaluziemi, záclonami apod.

Žalobce se následně dovolal k Nejvyššímu soudu ČR a argumentoval nesprávným právním posouzením. Dále se ohradil vůči tomu, že by si na své náklady měl pořídit vhodné zastínění. Kromě toho napadal susedovo živnostenské oprávnění a namítal, že sused má povolen provoz své živnosti nikoli v ulici, kam směřují žalobcova okna, ale v ulici kolmé k ní (za rohem). Závěrem namítal, že i průběh stavebního řízení a kolaudace provozovny nebyly v souladu se stavebními předpisy.

Nejvyšší soud ČR shledal dovolání přípustným, ale nedůvodným. Toto své rozhodnutí zdůvodnil následovně: dle ustanovení § 127 OZ 64 (nyní ustanovení § 1013 odst. 1 OZ) se každý vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Z toho vyplývá, že i nahlížení do oken, zejména pokud je považováno za nepřiměřené, může být považováno za imisi. „Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu

by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl. Při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení.“<sup>50</sup>

Z odůvodnění soudu vyplývá, že zde nedocházelo k obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, neboť se jednalo o městskou zástavbu, kde k nahlížení do oken může dojít a zcela běžně dochází. Nelze nikomu přikázat, aby učinil taková opatření, která by tomu zamezila. Naopak se běžně k tomuto účelu využívají záclony, závěsy, popř. ploty, a to těmi, kdo nechtějí být obtěžováni. Na základě šetření nebyla shledána závada týkající se živnostenského oprávnění žalovaného. Ohledně zmiňovaných nedostatků ve stavebním řízení byl žalobce odkázán na příslušný správní orgán, případně na soud ve správním soudnictví.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. prosince 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99.

<sup>51</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. prosince 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99.

## 6 Jednotlivé zásahy

Vlastnické právo je chráněno Listinou základních práv a svobod: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“<sup>52</sup> V případě kolize sousedských práv dochází k vzájemnému a oboustrannému omezení. Ochrana práv jednoho vlastníka musí být ve spravedlivém poměru k ochraně práv vlastníka druhého (druhých). Z výše uvedeného jasně vyplývá, že v případě řešení sousedských sporů nelze dospět k jinému východisku jinak než omezením jednoho z práv. Tak postupuje často i soud. „Při střetu dvou základních práv musí obecné soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře. Následně, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip.“<sup>53</sup> Na zřeteli je třeba mít i tzv. práva odvozená, neboť nejen vlastníci majetku vstupují do sporů a kolizí. Účastníkem sporu se může tedy stát i jiná oprávněná osoba jako je nájemce, zaměstnanec, zákazník, návštěvník apod. Zde hraje roli rozsah práva, které oprávněné osobě náleží. Úprava omezení vlastnického práva sahá až doby starého Říma.

### 6.1 Ohrožování sousedovy nemovitosti

Vlastník nemovitosti má povinnost postupovat tak, aby svou činností na svém pozemku či stavbě žádným způsobem neohrožoval stabilitu či pevnost stavby či pozemku sousedního vlastníka. Pokud by mohlo dojít k takovému ohrožení, je povinen učinit všechna nezbytná opatření k zamezení např. sesuvu půdy, promáčení dešťovou vodou, zřícení či poškození opěrné zdi, či jakékoliv ohrožení sousedovy stavby i pozemku. Tato povinnost vlastníka vyplývá z ustanovení § 1018 OZ. „Účelem právní úpravy zde není vymezit rámec pro ochranu proti obtěžování, ale spíše jde o předcházení škodám.“<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> čl. 11 odst. 1, usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů

<sup>53</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. června 2005, sp. zn. I. ÚS 353/04.

<sup>54</sup> SPÁČIL, J.; HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015, s. 165. ISBN 978-80-7502-073-4.

## 6.2 Imise

Problematika imisí v oblasti sousedských sporů je velmi rozmanitá a je častým problémem mezi sousedy. Některé spory mohou vyřešit příslušné místní úřady či policie, jindy taková cesta nepostačí a je nutno se obrátit na soud.

Pojem imise je latinského původu (*immissio*) a překládá se jako „vnikání“, „vpuštění“, „vhánění“. V ustanovení § 1013 odst. 1 OZ nalezneme definici imisí, tedy co je za imisi považováno. „Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemků; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.“<sup>55</sup>

Imise se dají rozdělit na přímé a nepřímé. Za přímé se považují ty, jež jsou přímo, účelově, záměrně přiváděny na sousedův pozemek, z vůle toho, kdo je přivádí. Jsou vždy zakázány, nezohledňuje se míra místních poměrů. Sousedé se ale samozřejmě mohou na přivedení přímých imisí z pozemku jednoho na pozemek druhého domluvit, pokud mají společný zájem a dohodu stvrdí (smlouvou apod.). Druhým typem jsou imise nepřímé, u nichž se zohledňuje míra přiměřená místním poměrům. Lze o nich hovořit tehdy, pokud podstatnou měrou omezují užívání pozemku a nemusí k nim docházet jen u bezprostředních sousedů. Původcem imisí může být i vzdálenější zdroj, např. továrna, statek, spalovna apod. Důležité je také při řešení sporu rozlišit, zda se jedná o jednorázové, výjimečné obtěžování kouřem, prachem, pachem, hlukem apod., které je z tohoto pohledu nevýznamné, či se tato sporná situace opakuje často, pravidelně.

Při studiu materiálů pro tuto diplomovou práci jsem se v literatuře setkala s mnoha případy sousedských sporů, které byly vyvolány nejčastěji právě imisemi. Zde bych ráda uvedla demonstrativní výčet některých z nich, podrobněji o konkrétních příkladech jsem pojednala v kapitole 5. Vycházím z osobních zkušeností, které mě inspirovaly k volbě tématu pro moji diplomovou práci.

---

<sup>55</sup> ust. § 1013 odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Velmi nepříjemnou imisí, která obtěžuje mnoho z nás, je hluk. Ať už ve formě řvoucích dětí, puštěné cirkulárky, sousední diskotéky, naplno puštěného rádia, celý den štěkajících psů, hlučného provozu výroby, blízké frekventované tratě (silnice, železnice, tramvaje atd.), startujících či přistávajících letadel a daly by se uvést desítky dalších příkladů. Neméně obtěžující mohou být imise kouřem při spalování trávy, zapáleného táboráku, pachové imise ze sousedního pozemku, kam se vyváží hnůj či močůvka, kde se chovají zemědělská zvířata (statek, kravín, septik...). Ani technická zařízení typu stavba, autodílna, cementárna, teplárna, spalovna, různé opravny, sklady a podobná zařízení nejsou prosty imisí a obtěžují, ať už parami, prachem, popílkem, kouřem, plynem, pachem, kaly. Civilizačním problémem naší doby jsou odpady, ať už ve formě pevné či tekuté. Obec je povinna zajistit místa pro odkládání odpadu a dbát na úklid těchto prostor. Ne všichni obyvatelé jsou ale natolik disciplinovaní, že dbají na správné nakládání s odpady a množí se případy lidí, kteří na svém pozemku či ve svém obydlí hromadí odpad a obtěžují okolí pachem, popř. hmyzem či hlodavci. Většina z nás preferuje soukromí a snaží se pokud možno „uzavřít“ svůj pozemek před cizími pohledy. Vytvořit si tak svůj osobní prostor, do kterého by neměl nikdo cizí nahlížet. To znamená, že na hranicích pozemků vznikají ať už přírodní (vytvořené z vegetace), nebo vysoké cihlové, betonové nebo dřevěné ploty. Zde ovšem může docházet ke zrodu sousedských sporů ohledně možného stínění, odnětí výhledu, zejména když vegetace zmohutní. Právní rozbor soudu a výsledky těchto sporů jsem uvedla v kapitole 5 na základě výběru z reálných kauz.

### **6.3 Vnikání chovaných zvířat na sousedův pozemek**

Zákon používá výraz „vnikání“, nikoli vniknutí. V případě jednorázového vniknutí totiž nejde o obtěžování. Zabránit vnikání na pozemek jiného je povinností vlastníka pozemku, na kterém jsou zvířata chována (třeba i jen dočasně, za úplatu nebo bez ní), popř. vlastníka zvířete. A nezáleží na tom, zda je pozemek oplocen či nikoli. A ani tím, že vlastník pozemku, na kterém jsou zvířata chována, postaví plot, nemůže se zbavit povinnosti zabránit vnikání na pozemek druhého. Pokud jde o výklad pojmu „chovaná zvířata“, nejedná se jen o zvířata hospodářská (koně, krávy, ovce, kozy, holubi...) ale i zvířata exotická a domestikovaná.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> SCHELLEOVÁ, I. A kol. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Brno: Computer Press, 2007, s. 39. ISBN 978-80-251-1731-6.

Podle ustanovení § 14 OZ se lze proti vnikání zvířat bránit svépomocí. Jestliže vniknutí teprve hrozí, může soused zabezpečit např. chybějící části plotu opatřit zábranou. Chování vlastníka rušeného pozemku musí být v takovém případě v souladu s dobrými mravy. Pokud však hrozí škoda, má vlastník ohroženého pozemku právo zakročit k odvrácení hrozící škody. Pokud tak přiměřeným způsobem (vyhnáním zvířete, zabezpečením pozemku apod.) neučiní, ztrácí právo na náhradu škody dle ustanovení § 2903 odst. 1 OZ. Zajmout a držet zvíře v případě jeho vniknutí je možné jen v případě nutnosti. Poškozenému ukládá ustanovení § 1014 odst. 1 OZ povinnost umožnit vlastníkovvi zvířete odchyt, případně je vlastník dotčeného pozemku povinen zvíře vrátit jeho vlastníkovvi. Nebo ho alespoň informovat o proběhlé události, pokud se zvíře nenavrátilo na původní pozemek. Opačně pak je vlastník zvířete povinen poškozenému nahradit vzniklou škodu na majetku dle ustanovení § 1014 odst. 2 OZ.<sup>57</sup>

## 6.4 Odstraňování podrostů a převisů

OZ uvádí: „Strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen. Vyrůstá-li kmen na hranici pozemků různých vlastníků, je strom společný.“<sup>58</sup> Z hlediska vlastnictví je zásadním okamžikem zapuštění kořenů, neboť v tuto chvíli se strom stává součástí pozemku, na kterém byl zasazen, tudíž jeho vlastník je totožný s vlastníkem pozemku. V případě, že kmen stojí na hranici dvou pozemků, tvoří tedy rozhradu a řídí se ustanoveními o podílovém spoluvlastnictví (ustanovení § 1115 a násl. OZ). Právo na náhradu účelně vynaložených nákladů vzniká tehdy, pokud někdo v dobré víře zasadí na cizím pozemku sazenici, která následně zakoření a stane se součástí pozemku (ustanovení § 1088 odst. 1 OZ). Obvyklou příčinou vzniku sporů mezi sousedy bývá podrůstání a přerůstání vegetace na sousedící pozemek. Právní úprava tohoto stavu je poměrně podrobná a přesná. Obsahují ji ustanovení § 1016 a 1017 OZ. O jednotlivých ustanoveních se pokusím podrobněji pojednat v této části své práce.

Jsou-li stromy či keře vysazeny příliš blízko hranic sousedova pozemku, dochází k situaci, kdy kořeny či části rostliny zarůstají pod plot či sousedovu zeď a zasahují v míře nepřiměřené na pozemek souseda. Tím mohou narušovat stabilitu hranic pozemku, případně i staveb, odebírat vláhu sousedově vegetaci a znemožňovat tak běžné užívání vlastnictví. Obdobný problém může nastat i v případě převisů. Větve zasahující na sousední pozemek

---

<sup>57</sup> Sousedská práva: imise. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/sousedska-prava-imise?browser=full>.

<sup>58</sup> ust. § 1067, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

mohou působit stín, obtěžovat spadaným listím, případně plody. Stávají se i překážkou pro přirozený spad srážek, tedy v extrémním případě způsobují sucho na části pozemku.

Ustanovení § 1016 odst. 2 OZ stanovuje přesný postup, jak by poškozený soused měl v dané situaci postupovat. První podmínkou je výzva sousedovi, aby sám na svém pozemku zabránil podrůstání či prerůstání vegetace přes hranici pozemku. Tato výzva může být ústní, nicméně v případě sporu u soudu musí postižený takovou výzvu prokázat. To je v případě ústní žádosti často obtížné, až nemožné. Nezbytnou součástí takové výzvy je poskytnutí přiměřeného času k tomuto zásahu. Zde je třeba brát v úvahu, že podobné vegetační zásahy je možné provádět jen šetrně a ve vhodné roční, popř. vegetační době s ohledem na druh a charakter vegetace, stáří stromu, rozsah a velikost zásahu apod. V případě, že vlastník takové výzvy neuposlechl a nezbytná opatření v době přiměřené neučinil, je postižený oprávněn postupovat svépomocí, ovšem i zde dle litery zákona a pouze za situace, že mu taková vegetace (zejména strom či keř) prokazatelně působí škodu nebo jiné komplikace, které jsou natolik závažné, že znemožňují obvyklé užívání pozemku. Zároveň musí být škoda, která je podrostlou či převislou vegetací způsobena, větší, než zájem na nedotčeném zachování stromu.<sup>59</sup> Nenaplní-li se tyto podmínky ze strany dotčeného souseda a ten přikročí k zásahu, zásah je pak považován za nepovolený. Pak je na místě, aby se vlastník stromu domáhal oprávněně náhrady škody dle ustanovení § 2910 OZ.

Vhodnou cestou, jak předejít popsaným problémům, je samozřejmě prevence. To znamená včasné odstraňování ještě slabých kořínků a kořenů, a to předtím než zesílí a začnou narušovat stavby, ploty, opěrné zdi, části pozemku apod. Kořeny, jež zmohutněly, se odstraňují obtížně a zásah na nich (byť i s maximální péčí) může mít vliv na délku života stromu. Optimální je odborný zásah čistým řezem a za použití patřičných prostředků pro ošetření pahýlu. Na druhou stranu: pokud by dotčený soused nepožádal vlastníka o nápravu a situaci by vědomě ignoroval, postupoval by proti smyslu ustanovení o prevenci před hrozcí újmou. „Nezakročí-li ten, komu újma hrozí, k jejímu odvracení způsobem přiměřeným okolnostem, nese ze svého, čemu mohl zabránit.“<sup>60</sup> Zásadou je tedy šetrnost ve vztahu k přírodě. K tomu se váže další hledisko ohledně chráněných stromů, jejichž péče a možnost úprav a kácení je upravena v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V případě částí jiných rostlin (kopřivy, plevel, prorůstající drobná vegetace...) má soused právo odstranit je šetrným způsobem bez dalšího omezení.

---

<sup>59</sup> ust. § 1016 odst. 2, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>60</sup> ust. § 2903 odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů



Sporná situace nastává velmi často i ohledně plodů na převisích. Zde platí, že plody náleží vlastníkovu stromu do té doby, než spadne na sousedův pozemek. V takovém případě již náleží vlastníkovu pozemku, kde se ocitlo. Je ale zákonem zakázáno trhat plody z cizího stromu, byť by viselo na převisích. Jestliže vlastník stromu požádá o možnost očesat si plody ze svého stromu z pozemku souseda (není-li jiná reálná možnost), musí mu být takový úkon umožněn. Nicméně dle ustanovení § 1016 odst. 1 in fine OZ toto pravidlo neplatí, pokud je sousedním pozemkem veřejný statek, tedy například veřejná komunikace.

V každém případě je rozumné již při sázení stromů a jejich umístění myslet na budoucnost a vyvarovat se možných sporů. Z dobrého důvodu jsou zákonnou normou stanoveny rámcově limity odstupů osazování stromů v blízkosti hranice pozemku na 3 m u stromů dorůstajících výšky 3m a pro stromy ostatní 1,5 m. V mnoha případech se nejbližší sousedé jsou schopni domluvit jinak a tuto dohodu dodržují k oboustranné spokojenosti.

## 6.5 Rozhrady

Pro vymezení práv mezi sousedy je velmi důležitý pojem hranice. Hranice je uměle vytvořená čára či rovina, která ovšem není schopna absolutně izolovat kohokoli od okolí, ať už se jedná o státní hranici, hranice mezi sousedy či hranice v přírodě. Stále bude existovat něco, co bude sousedy takových nemovitostí neustále spojovat, ať už se jedná o přírodní živly, živočichy, rozhlasové a televizní signály, inženýrské sítě atp.

Přijetím OZ se do názvosloví občanského práva vrací termín rozhrada. Není to pojem nový, neboť již v ABGB z roku 1811 byl tento výraz zakotven. Ve Všeobecném zákoníku občanském nalezneme tzv. pravidlo pravé ruky s orientací na vchod, které je dodnes mnohdy respektováno. Prikazovalo pečovat o nutné uzavření svého prostranství po pravé straně svého hlavního vchodu a o oddělení od cizího prostranství.<sup>61</sup>

Další důležitou změnou, která významně mění občanské právo a současně právní úpravu plotů/rozhrad, je návrat k zásadě „superficies solo cedit“, která v našem právním řádu platila až do roku 1951. V tomto roce pak od ní bylo upuštěno. V praxi to poté znamenalo, že do 1. 1. 2014 ploty a zdi nebyly součástí pozemku a byly považovány za samostatnou věc. Jednalo se o ploty vyšší než 100 cm. Ploty, zídky a podobné rozhrady nižší než 1 m byly součástí pozemku. Po přijetí OZ je situace následující: jestliže je vlastník pozemku totožný s vlastníkem plotu, rozhrada srůstá s pozemkem. V opačném případě zůstává plot

---

<sup>61</sup> ust. § 858, zákona č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský, ve znění třetí dílčí novely

samostatnou věcí a nahlíží se na něj stejně jako na ostatní stavby, které nejsou součástí pozemku.<sup>62</sup>

Rozhradou se tedy rozumí jakékoli rozdělení mezi pozemky, ať již vizuální, či přirozeně funkční. Může to být například plot, strouha, mez apod. Z uvedeného vyplývá, že může jít o přírodní rozdělení (mez, potok) nebo uměle vytvořené (plot, zeď, zídka). Situace je nesporná v případě, kdy se rozhrada nachází na pozemku jednoho vlastníka. Spor může nastat v okamžiku, kdy se plot, zeď, mez nachází na hranicích pozemků. Nejčastějším důvodem rozepří je povinnost starat se o rozhradu a její opravy a údržbu financovat. Vodítkem bývá přesné geodetické zaměření, které zjistí hranice pozemku, případně se postupuje podle ustanovení § 1126 a násl. OZ. V případě společné zdi, která odděluje dvě stavby a vlastníka nelze přesně určit, upravuje její užívání ustanovení § 1024 OZ „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.“<sup>63</sup>

V současné občanskoprávní úpravě nenalezneme povinnost vlastníka k oplocení pozemku. Je tedy zcela na každém, zda to udělá. Z obecné zkušenosti se dá usoudit, že většina vlastníků pozemků tak činí. Občanský zákoník stanovuje v ustanovení § 1027 OZ možnost soudu uložit vlastníkovi povinnost oplotit pozemek, ale pouze na návrh souseda a po zjištění stanoviska stavebního úřadu. A nemusí to být návrh souseda bezprostředního, ale i vzdálenějšího, pokud ten prokáže, že oplocení zamezí rušení či obtěžování, pocházející z pozemku vlastníka. Závažnějším případem je opatření dle ustanovení § 2903 odst. 2 OZ, kdy vlastníkovi sousedního pozemku již hrozí vážná újma a nejde jen o rušení či obtěžování. Toto ustanovení se aplikuje například v situaci, kdy na pozemek opakovaně vniká agresivní zvíře (pes, kůň, prase, býk apod.). Ohrožený v tomto případě může na soudu požadovat, aby škůdce nejen svůj pozemek oplotil, ale zároveň učinil další vhodné kroky, aby k možné újmě již nedocházelo.

## 6.6 Vstup na sousedův pozemek

Úvodem bych ráda zmínila, že ke vstupu na cizí pozemek je třeba mít souhlas vlastníka, byť třeba jen ústní a zcela neformální. Mezi sousedy, ať už dobrými či

---

<sup>62</sup> SPÁČIL, J.; HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015, s. 211-212. ISBN 978-80-7502-073-4.

<sup>63</sup> K právní úpravě vlastnictví a udržování rozhrad. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-pravni-uprave-vlastnictvi-a-udrzovani-rozhrad-101335.html>.

nepřátelskými, dochází k situacím, kdy je nutné provést údržbu, opravy či sklizeň a jinak než ze sousedního pozemku to není proveditelné. Toto právo upravují ustanovení § 1021 a § 1022 OZ, která uvádějí podmínky výkonu takového práva. Ve stručnosti se dá říci (ustanovení § 1021 OZ), že vlastník pozemku, na který hodlá souseď vstoupit a provést nutné činnosti, umožní vstup v nezbytné míře a rozsahu, avšak v případě způsobení škody má právo na její náhradu.

Podobnou situaci, avšak zde se jedná o stavění, bourání, rekonstrukci či opravu stavby, upravuje ustanovení § 1022 OZ. Podmínkou je, že dosažení uvedeného nelze dosáhnout jinak než užitím souseďova pozemku. Ten, který se domáhá uvedených nutných prací, má právo, aby mu souseď toto umožnil, ale za přiměřenou náhradu. Bývá ale často sporné, zda příkoří, které bude muset snášet požádaný souseď, není větší než neprovedení oprav, rekonstrukce, bourání. Pokud by tomu tak bylo, nemá souseď domáhající se oprav nárok na vstup na souseďův pozemek a provádění plánovaných prací.

Řešením může být složení peněžní částky (u advokáta, u notáře, na účet atp.), ze které se bude újma hradit, a to za přesně stanovených podmínek. Totéž platí pro uvedení pozemku do pořádku po skončení provedených prací.

V situaci, kdy mezi souseďy nedochází k dohodě, existuje možnost obrátit se na stavební úřad. Ten může uložit povinnému (požádanému) souseďovi, aby umožnil provedení plánovaných prací ze svého pozemku. „Účastníkem řízení je ten, v jehož prospěch má být povinnost uložena a ten, z jehož pozemku nebo stavby mají být tyto práce prováděny.“<sup>64</sup> Poslední možností, pokud všechny předchozí selžou, je možnost obrátit se na soud.

## **6.7 Pronásledování věcí či zvířat**

Vlastník věci či zvířete, které se ocitnou na cizím pozemku, má právo požadovat, aby mu vlastník pozemku věc či zvíře vydal. Je třeba počítat s nebezpečím z prodlení, tedy není-li aktuálně souseď v dosahu, je přijatelné, aby konal svépomocí. Může si tedy věc/zvíře na cizím pozemku vyhledat a odnést (odvést). Pokud tím na souseďově pozemku způsobí škodu, je povinen ji nahradit. Platí ale zásada nedotknutelnosti obydlí (domu, stavby, bytu).

---

<sup>64</sup> ust. § 141 odst. 1 věta druhá, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Předchozí situace upravují ustanovení § 1014 a § 1015 OZ, přičemž posledně jmenované upravuje právo vlastníka pozemku zadržet takovou movitou věc, jestliže způsobila škodu. Může tak činit, dokud se nedomůže náhrady škody.

## **6.8 Omezení vlastnického práva**

Lze si představit extrémní situace, ve kterých dojde k omezení vlastnického práva a zákon takovou situaci akceptuje. Jde například o hašení domu ze sousedního pozemku, vyražení dveří cizího domu při povodni, povalení plotu, když je nutné dostat se při záchranných pracích na cizí pozemek. Ustanovení § 1037 OZ přesně stanovuje podmínky, které musí být splněny, a to jen po nezbytně nutnou dobu a v nutné míře a pokud výsledku nelze dosáhnout jinak. Jedná se například o stav nouze (ohrožení života nebo zdraví), naléhavý veřejný zájem apod. Za omezení vlastnického práva může poškozený požadovat náhradu. V praxi se dá předpokládat, že v mnoha případech ji ani požadovat nebude a škoda, která vznikla, je marginální v situacích, které jsou například živelnou katastrofou.

## 7 Prostředky ochrany

### 7.1 Úvod

Ochrana vlastnického práva je zakotvena v Listině základních práv a svobod: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“<sup>65</sup>

Sousedské spory jsou každodenním problémem běžného života. Přináší je dlouhodobé soužití cizích lidí různých povah v bezprostředním (i vzdálenějším) sousedství. Řešení konfliktů a problémů bývají často obtížná a dlouhodobá. Možnými příčinami sporů mohou být: spory o hranice pozemků, imise (hluk, prach, kouř...), vnikání zvířat na pozemek, problémy s vegetací, stínící stavby, spory ohledně plotů, příjezdových cest a mnohé další. Zásahy do sousedského práva mohou mít nejrůznější povahu a vyžadují konkrétní řešení. Způsobů, jak postupovat, je mnoho a vždy je třeba zvážit adekvátní variantu. První a jistě nejjednodušší je vzájemná bezproblémová dohoda o přijatelném výsledku mezi všemi zúčastněnými. To ale není vždy možné, v závislosti na důvodu sporu, povahách sousedů i dalších okolnostech. Důležitá je vzájemná tolerance při nepodstatných zásazích do vlastnických práv, osobní projednání věci, které vede k přijatelnému řešení sporu a v neposlední řadě i pokud možno vyčerpání všech dostupných možností při řešení sporu bez účasti orgánů veřejné moci. Takový způsob řešení je mnohdy výhodný z hlediska budoucího soužití a nekonfliktního sousedství při řešení dalších budoucích situací, které v běžném životě logicky nastávají. Sousedé často ani nemusí tušit, že jejich bezprostřední okolí něco ruší, proto je vždy lepší o problémech hovořit a vyjasnit si je. Předpokládá se, že cílem každého normálního souseda je žít v klidném sousedství, pohodě a v ovzduší vzájemné nápomoci. Nikdo z nás by jistě nechtěl žít v napětí, ignoraci, vzájemné nevraživosti a ve stavu očekávání nepříjemných konfliktů. Existují sice výjimeční jedinci, kteří rádi řeší každý, byť sebenepatrnější spor prostřednictvím policie, výhrůžek, správních orgánů, ale většina z nás chce mít klid a podobným nepříjemným situacím se vyhnout. Podle mého názoru je dohoda nejlepším možným řešením, i když ne vždy uskutečnitelným. Ale je pravda, že většina z nás má určitou hrdost, jisté sebezapření a pochopení je možné a nutné, ale nelze ustoupit ve všem.

---

<sup>65</sup> čl. 11 odst. 1, usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů

## 7.2 Svépomoc

Pokud pokusy o dohodu nejsou možné, další možností, kterou vlastníkovi zákon umožňuje, je svépomoc. Svépomoc je jedním z prostředků ochrany subjektivních práv, tedy i práva vlastnického. Je to prostředek výjimečný a k jeho použití musí být splněny příslušné podmínky. Jeho aplikace je zakotvena v OZ takto: „Každý si může přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě. Hrozí-li neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může jej každý, kdo je takto ohrožen, odvrátit úsilím a prostředky, které se osobě v jeho postavení musí jevit vzhledem k okolnostem jako přiměřené. Směřuje-li však svépomoc jen k zajištění práva, které by bylo jinak zmařeno, musí se ten, kdo k ní přikročil, obrátit bez zbytečného odkladu na příslušný orgán veřejné moci.“<sup>66</sup> Tyto podmínky musí být splněny kumulativně, jinak by se jednalo o jednání protiprávní. Je však důležité okomentovat, že postupovat svépomocí je oprávněn jen ten, jehož právo je ohroženo, popř. jeho zákonný zástupce či osoba, kterou ohrožený zmocnil. Musí jít tedy o zásah do práva, který je neoprávněný a bezprostřední. Pokud tedy je svépomoc vykonána s časovou prodlevou po neoprávněném zásahu, není právně přípustná. V takovém případě je nutno postupovat jiným dovoleným zákonným způsobem. Svépomoc musí být přiměřená, včetně použití prostředků, pomocí kterých se uskuteční. To znamená, že nelze postupovat zcela neadekvátně vůči ohrožování práva. Ve vyhrocené situaci je někdy obtížné vyhodnotit, jaké prostředky svépomoci zvolit, což pro člověka neznalého právních předpisů může být obtížné a to, zda byl zvolený postup oprávněný, může zhodnotit až soud. Svépomoc je tedy prostředek, který nahrazuje výkon pravomoci orgánů veřejné moci. Ne každý spor mezi sousedy je ovšem možné řešit svépomocí.

## 7.3 Ochrana poskytovaná institucionálně

Vlastník, který je rušen ve výkonu svého vlastnického práva, má dle současné právní úpravy dvojí možnost postupu. Zde bych chtěla porovnat, jak tomu bylo dříve před přijetím nové občanskoprávní úpravy a jak se úprava změnila. Do 1. 1. 2014 obsahoval občanský zákoník ustanovení § 5, prostřednictvím něhož bylo možno domáhat se ochrany u příslušného orgánu státní správy v případě, že došlo k zřejmému zásahu do pokojného stavu. Z pohledu sousedských sporů byl tímto orgánem obecní úřad v místě, kde k zásahu do pokojného stavu došlo. Tím pochopitelně nebylo dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu. Nyní ovšem

---

<sup>66</sup> ust. § 14, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

občanský zákoník tento paragraf neobsahuje a na obecní úřad se tímto způsobem obracet nelze.

V současné době je ochrana poskytována takto: „Každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud.“<sup>67</sup> Vlastník má zaprvé možnost se bránit jako takzvaný oprávněný držitel, neboť držba je typickým projevem výkonu vlastnického práva. Ochrana držby je zakotvena v ustanoveních § 1003 a násl. OZ. „Držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.“<sup>68</sup> Vlastník se může zadruhé obrátit na soud prostřednictvím tzv. vlastnických žalob, např. žalobou reivindikační, jejíž podstatou je vydání věci tím, kdo ji neprávem zadržuje, nebo žalobou negatorní, pokud vlastníka někdo omezuje v jeho vlastnickém právu atd. Více o tomto způsobu ochrany pojednám níže v této kapitole.

### 7.3.1 Správní orgány

Jak již bylo výše uvedeno, současná občanskoprávní úprava neobsahuje ochranu pokojného stavu, jak tomu bylo dříve a nelze se tedy obracet pro ochranu na příslušný orgán státní správy s tím, že bylo zasaženo do pokojného stavu vlastníka. U orgánů státní správy lze hledat ochranu, stanoví-li tak přímo současná úprava. Pro sousedské spory je zejména relevantní úprava v zákoně č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, zákoně č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích a zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon). O problematice stavebního zákona podrobněji pojednám ve zvláštní kapitole.

Pro sousedské právo bylo do 1. července 2017, tedy do účinnosti nové úpravy přestupků, stěžejní znění ustanovení § 1 zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, podle něhož správní orgány: „vedou občany k tomu, aby dodržovali zákony a jiné právní předpisy a respektovali práva spoluobčanů; dbají zejména o to, aby občané neztěžovali plnění úkolů státní správy a nerušili veřejný pořádek a občanské soužití.“<sup>69</sup> Řešení problematiky sousedských sporů bylo možno najít zejména v ustanoveních § 47, § 49 a § 50 PřesZ 90. Nově tyto přestupky nalezneme v ustanoveních § 5, § 7 a § 8 PřesZ.

---

<sup>67</sup> ust. § 12, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>68</sup> ust. § 1003, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>69</sup> ust. § 1, zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů

Více o úpravě přestupkového práva pojednám v kapitole Trestné činy a přestupky.

### 7.3.2 Ochrana v soudním řízení

Nejjednodušším řešením sousedských sporů je domluva, která ovšem často není ve vypjatých situacích možná a reálná. Pokud selže i svépomoc, popř. řešení prostřednictvím správních orgánů, pak nezbyvá, než se obrátit na soud. Výhodou soudního rozhodnutí je autoritativní řešení, které je následně vynutitelné. Nevýhodou takového postupu bývá relativní zdlouhavost a finanční náročnost, které mnohé strany sporu odrazují.

I soud se na počátku řízení pokusí (tak, jako v jiných řízeních) o smír mezi účastníky. Pokud se tento postup podaří dovést do konce, má stejnou váhu jako případný rozsudek.

Je-li třeba situaci řešit rychle, neboť je zde například vážná obava, aby sused svým konáním nezpůsobil vážnou škodu, je možné před zahájením řízení požádat soud o vydání předběžného opatření. Od podání návrhu je soud povinen rozhodnout o vydání či nevydání předběžného opatření nejpozději do sedmi dnů. Takovým opatřením může být susedovi například zakázáno nakládat „s určitými věcmi či právy, uloženo aby něco vykonal, něčeho se zdržel nebo přikázáno, aby něco snášel“.<sup>70</sup> Pro případ, že by bylo třeba nahradit škodu či jinou újmu, která by vznikla předběžným opatřením, je navrhovatel povinen složit u soudu jistotu ve výši 10.000,- Kč (v případě podnikatelů 50.000,- Kč). Jestliže tak včas neučiní, soud jeho návrh odmítne.

Vlastník se může domáhat ochrany svého vlastnického práva u soudu prostřednictvím vlastnických žalob. Občanskoprávní úprava rozlišuje mezi tzv. žalobami z prokázaného vlastnického práva a žalobami na ochranu domnělého vlastnického práva. Tyto dvě skupiny žalob se od sebe odlišují tím, že v prvním případě je třeba k úspěšnosti takové žaloby prokázat existenci vlastnického práva a v případě druhém nikoliv. Mezi žaloby z prokázaného vlastnického práva řadíme žalobu reivindikační (na vydání věci) a negatorní (zápůřčí). Obě tyto žaloby lze užít proti tomu, kdo neoprávněně zasahuje do vlastnického práva. Též je důležité zmínit, že takový rušitel nemůže namítat promlčení, jelikož vlastnické právo se nepromlčuje. Mohl by ovšem argumentovat vydržením, a to v případě, že by k němu došlo.

---

<sup>70</sup> ust. § 76 odst. 1, zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů



### 7.3.2.1 Žaloba reivindikační

Žaloba reivindikační neboli žaloba na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti. „Je žalobou vlastníka nebo jiné osoby oprávněné mít věc u sebe proti tomu, kdo věc neprávem zadržuje.“<sup>71</sup> Na základě této žaloby vzniká povinnost rušitele vydat neoprávněně drženou věc vlastníkovi. Takovou žalobu lze použít například při neoprávněném užívání části sousedního pozemku nebo cizí stavby, v případě neoprávněného zadržování plodů či jiných věcí. Takto žalovat lze na vydání jak movité, tak nemovité věci. Podstatné je ovšem přesně specifikovat danou věc a žalobní petit. V případě nemovitosti je nutné přesné označení parcelního čísla, katastrálního území a obce. Petit v takové žalobě bude znít na pouhé vyklizení věci nebo kromě vyklizení také na její odevzdání vlastníkovi. U věci movité je pak třeba zvolit takový popis, který danou věc dostatečně a určitě odlišuje od věci jiné. Takto žalovat lze pouze toho, kdo má věc skutečně u sebe. Pro případ, že by věc zanikla a již neexistovala, lze v žalobě navrhnout eventuální petit, který by obsahoval namísto nároku v podobě vydání věci zaplacení finanční částky ve výši hodnoty věci. Tato alternativa má sloužit jako kompenzace škody. Žalobce musí v žalobě prokázat, že vlastníkem věci je skutečně on, což obvykle činí tím, že prokazuje nabytí vlastnického práva k takové věci. Na druhou stranu nemusí prokazovat, že má žalovaný věc neprávem u sebe. Žalovaný je ten, kdo musí dokázat, že existují skutečnosti, které ho opravňují mít tuto věc u sebe nebo užívat nemovitost.

### 7.3.2.2 Žaloba negatorní

Žaloba negatorní neboli zápůrčí slouží jako ochrana proti neoprávněným omezením ve výkonu vlastnického práva. Jedná se o typickou a nejčastěji užívanou žalobu v sousedských sporech. Žalobní návrh směřuje k uložení povinnosti zdržet se rušení vlastnického práva. I v této žalobě musí žalobce prokázat vlastnické či uživatelské právo k věci, i to, že žalovaný toto jeho právo ruší. Naproti tomu žalovaný uvádí protiargumenty, na kterých zakládá, že má právo do vlastnictví zasahovat. Jedná se o tzv. námitky proti vlastnické žalobě. Těmito skutečnostmi mohou být: věcné břemeno, zástavní právo, zadržovací právo nebo nějaký smluvní vztah. Případně to, že jeho právo vyplývá ze zákona. Touto žalobou se lze domáhat též odstranění následků neoprávněných zásahů. Důležité je podotknout, že tyto zásahy musí trvat, jinak nelze žalobu použít. Lze se ale domáhat jinou žalobou, že tento zásah nebyl oprávněný. Příkladem situací, kdy lze využít tuto žalobu může být: neoprávněné přecházení

---

<sup>71</sup> SPÁČIL, J.; HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015, s. 260. ISBN 978-80-7502-073-4.

přes pozemek, svedení okapu na sousední pozemek, vyvedení komína krbu na pozemek souseda, nadměrný hluk, spad listí, štěkot psa, pronikání zvířat apod. Řadíme sem všechny žaloby z imisí.

### **7.3.2.3 Žaloba na poskytnutí ochrany před hrozící vážnou škodou**

Žaloba na poskytnutí ochrany před hrozící vážnou škodou se liší od žaloby negatorní v tom, že lze žádat soud, aby nařídil něco konat. Tedy aby žalovaný učinil vhodná opatření k odvrácení vážné škody. Nemusí jít o bezprostřední nebezpečí vzniku škody nebo vážné újmy, ale může se jednat o vážné nebezpečí do budoucna. Podmínkou toho, aby byla žaloba úspěšná, je, že hrozí škoda vážná. Žalobce může požadovat, aby soud rozhodl tak, že je žalovaný povinen učinit vhodná a přiměřená opatření k odvrácení hrozící újmy dle ustanovení § 2903 odst. 2 OZ. Z výše uvedeného je zřejmé, že tato žaloba má mít preventivní charakter. Může sloužit nejen k ochraně práva vlastnického, ale i k ochraně života, zdraví, osobnosti atp.<sup>72</sup>

### **7.3.2.4 Ochrana domnělého vlastnického práva**

Úprava ochrany domnělého vlastnického práva je obsažena v ustanoveních § 1043 a 1044 OZ. Na kvalifikovaného držitele (poctivost, řádnost a pravost) se dle ustanovení § 1043 OZ hledí, jako by byl vlastník a nemusí prokazovat své vlastnické právo k věci proti tomu, kdo mu věc zadržuje či ho v držbě nějak ruší, aniž k tomu má právní důvod nebo má právní důvod stejně silný nebo slabší. Tedy je poskytována petitorní ochrana stejně jako vlastníkově. V případě, že by držitel nesplnil podmínky ustanovení § 1043 odst. 1 OZ, byla by mu poskytována pouze ochrana posesorní, která je upravena v ustanovení § 1003 a násl. OZ. Kvalifikovaný držitel si podle způsobu rušení domnělého vlastnického práva vybírá z následujících dvou žalob.

### **7.3.2.5 Žaloba publiciánská**

Žaloba publiciánská se obsahem shoduje s žalobou reivindikační, rozdíl je spatřován v tom, že kvalifikovaný držitel nemusí prokazovat své vlastnické právo, ale pouze kvalifikovanou držbu.

---

<sup>72</sup> DVORÁK, J.; ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, s. 115. ISBN 978-80-7478-935-9.

### 7.3.2.6 Žaloba publiciánská negatorní

Žaloba publiciánská negatorní má za cíl stejně jako žaloba negatorní zamezit v rušení tomu, kdo tak neoprávněně činí. I zde postačí prokázání kvalifikované držby.

Občanské právo neposkytuje ochranu pouze vlastníkům a držitelům, ale též detentorům: „Má-li někdo věc u sebe, aniž mu svědčí domněnka podle § 1043, může uplatnit právo náležející vlastníku na ochranu svým vlastním jménem.“<sup>73</sup> Detentor je ten, kdo má právo mít u sebe věc, která je vlastnictvím někoho jiného a tento vztah je podložen obligačním titulem. V takovém případě se i detentor může obrátit na soud ve stejné míře jako vlastník.

### 7.3.2.7 Žaloba určovací

Žaloba určovací neboli žaloba na určení existence práva slouží k určení, zda právní vztah nebo právo existuje, či ne, pokud na tom má žalobce naléhavý právní zájem. Zde je nutno vysvětlit, co znamená pojem „naléhavý právní zájem“. „Naléhavý právní zájem na určení je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce, nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým.“<sup>74</sup> Tuto žalobu může podat například nájemce bytu, protože si není jist, kdo je skutečným vlastníkem tohoto bytu a kdo má tedy být jeho pronajímatelem.

### 7.3.2.8 Žaloba na určení průběhu hranic pozemku

Žaloba na určení průběhu hranic pozemku řeší častou situaci v sousedských sporech. Je třeba rozlišit dva případy. V prvním půjde o spor o hranice pozemku, kdy průběh hranice je subjektivně sporný, ale objektivně zjiitelný. V tomto případě bude třeba použít žalobu dle ustanovení § 80 OSŘ, tedy žalobu určovací. Rozsudek bude pak deklaratorní. V případě druhém lze použít žalobu dle ustanovení § 1028 OZ, tedy žalobu na určení průběhu hranic, neboť zde nelze žádným způsobem zjistit, kudy hranice vede. Je tedy objektivně nezjiitelná. Soud ji pak musí určitým způsobem konstituovat, vytvořit. Takovým konstitutivním rozhodnutím zaniknou vlastnické poměry a budou nahrazeny novými, které jsou stanoveny v rozsudku.

---

<sup>73</sup> ust. § 1044, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>74</sup> SPÁČIL, J.; HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015, s. 278. ISBN 978-80-7502-073-4.

### 7.3.2.9 Žaloba týkající se služebností

Oprávněnému ze služebnosti náleží stejná ochrana, která náleží vlastníkovu v jiné věci. Pokud bylo zasaženo do držby jeho práva, má právo bránit se i prostřednictvím žaloby pro ochranu držby dle ustanovení § 1003 OZ. Oprávněný se může bránit proti rušení svého práva ze služebnosti, to znamená domáhat se, aby mohl právo ze služebnosti vykonávat. Žalobu je tedy třeba formulovat tak, aby se rušitel zdržel činnosti či jednání, které vyvolává následky, jež oprávněnému způsobují překážky při výkonu práva ze služebnosti. „Obecně je pak třeba vycházet z úvahy, že má-li někdo právo užívat cizí věc, má též právo na odstranění překážek, které tomuto užívání přímo brání.“<sup>75</sup> Je však třeba rozlišovat rušení práva služebnosti přímým zásahem vlastníka a nahodilými událostmi (například přírodními živly). Uvedu příklad služebnosti cesty. Vlastník cesty zatížené služebností rozbahňuje cestu tím, že na ni svádí vodu. Pak oprávněný má právo domáhat se toho, aby se vlastník cesty tohoto konání zdržel. Pokud je ale cesta nesjízdná kvůli rozvodněnému vodnímu toku, je na oprávněném, aby cestu uvedl do sjízdného stavu, případně i na vlastníkovu cesty, aby tak učinil také, pokud cestu rovněž užívá. Naopak vlastník věci zatížené služebností se též může obránit k ochraně práva na soud, a to v případě, pokud oprávněný překračuje rámec služebnosti.

---

<sup>75</sup> SPÁČIL, J.; HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015, s. 121. ISBN 978-80-7502-073-4.

## 8 Stavební právo

### 8.1 Úvod

Řešení sousedských sporů se pohybuje často i mimo rámec občanskoprávní úpravy. V oblasti veřejného práva se nejvíce sousedských vztahů dotýká stavebního práva. O něm bych ráda pojednala v této kapitole. V běžném sousedském soužití dochází k častým sporům ohledně staveb, dostaveb, plotů apod. Úpravu stavebního práva obsahuje StavZ. Týká se povolování staveb, údržby, odstraňování staveb, jejich užívání, umístování staveb, ale řeší též odpovědnost osob při provádění staveb, dohled a pravomoci stavebních úřadů atd. Každý by měl být alespoň v hrubých rysech seznámen s problematikou stavebního práva, neboť nás všech se nějakým způsobem dotýká. A to jak člověka, který hodlá stavět, nebo souseda, kterého mohou stavební práce určitým způsobem omezovat. Všichni by měli znát, kam je možné se obrátit, v jaké míře, jaká máme práva a povinnosti a jakým způsobem lze řešit vzniklé spory. Sousedé, už v zájmu dobrých vztahů do budoucna, by měli zvažovat, zda se obrátit při snaze o řešení sporu na úřad, nebo jestli by nebylo vhodnější nalézt přijatelnou dohodu. Pokud takové řešení není možné, stěžovatel má právo podat podnět na úřad, ve kterém buď žádá, aby bylo jednání souseda prošetřeno, nebo se domáhá nápravy. Úřad se podnětem zabývá tehdy, jestliže splňuje zákonem stanovené náležitosti. Podnět musí podat osoba k tomu způsobilá, k věcně a místně příslušnému správnímu orgánu (stavebnímu úřadu), tedy k obecnímu, krajskému úřadu nebo Ministerstvu pro místní rozvoj, které je ústředním správním úřadem ve věci stavebního řádu.

Stavební úřad poskytuje ochranu před hrozícími (budoucími) imisemi. „Stavební úřad řeší technické i právní otázky, které v řízení vyvstanou, samostatně, včetně otázek občanskoprávních, které řeší jako předběžné. O námitce, ve které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad rozhodne na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv...Stavební úřad nemůže odkázat na soud

s námitkou budoucích imisí, tedy že stavba způsobí imise uvedené v § 1013 odst. 1 OZ, ale musí takové námitky řešit sám.<sup>76</sup>

## 8.2 Postup stavebního úřadu

Úřad podnět přijme a prozkoumá, zda obsahuje všechny nezbytné náležitosti podání. Pokud jsou tyto podmínky splněny, začne se jím zabývat. Příslušný úředník prostuduje podnět a zvolí nejvhodnější řešení v daném okamžiku. Jestliže to pro daný případ postačuje, může sám provést obhlídku stavby a opatřit si důkazní materiál spočívající nejpravděpodobněji ve fotodokumentaci nebo záznamu. Srovná tento důkazní materiál se záznamy v archivu správního orgánu a s daným podáním. V případě, že nezjistí pochybení, vyrozumí stěžovatele o tom, že úřad neshledal nesrovnalosti a podnětem se nebude dále zabývat. Druhým způsobem, jak stavební úřad může postupovat, je, že po obhlídce zahájí správní řízení nebo i bez prohlídky zahájí správní řízení na základě podkladů, které již má. Obvyklý postup je ale ten, že dle ustanovení § 133 StavZ stanoví termín kontrolní prohlídky stavby. Na základě výzvy stavebního úřadu je povinen se této kontrolní prohlídce zúčastnit stavebník, projektant, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, případně dotčený orgán, autorizovaný inspektor či koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Kontrolní prohlídky se zpravidla účastní i vlastníci stavby, dále pracovník stavebního úřadu, případně zástupce místní samosprávy. Ze zákona je stavební úřad o této prohlídce povinen vést evidenci, ze které musí být patrné: kdy byla provedena, které stavby se týká a jaký je její výsledek. Co zjišťuje stavební úřad při kontrolní prohlídce, uvádí ustanovení § 133 odst. 2 StavZ a je tím zejména: dodržení rozhodnutí nebo jiného opatření stavebního úřadu týkající se stavby nebo pozemku; zda je stavba prováděna podle ověřené projektové dokumentace; zda je řádně veden stavební deník; zda není stavebnětechnickým stavem stavby ohrožován život či zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost a životní prostředí; zda je řádně prováděna bezpečnost stavby; zda je stavba užívána jen k povolenému účelu nebo stanoveným způsobem atd. Stavební zákon uvádí v ustanovení § 172, za jakých podmínek je pověřený pracovník stavebního úřadu zplnomocněn vstupovat na cizí pozemky a do staveb s vědomím jejich vlastníka. Dalším osobám, které nejsou považovány za pověřeného pracovníka stavebního úřadu, však může vlastník vstup odepřít. Po provedené kontrolní prohlídce pověřený pracovník vyhodnotí danou situaci na základě dokumentace. A jsou dvě možnosti. Buď jsou zjištěny závady, nebo ne. Jestliže úředník shledá, že stavba splňuje všechny podmínky jí uložené, nebo nedochází

---

<sup>76</sup> SPÁČIL, J.; HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015, s. 232-233. ISBN 978-80-7502-073-4.

k jiným pochybením dle zákona, sdělí pracovník stavebního úřadu stěžovateli, že jeho podnět byl vyhodnocen jako neopodstatněný a že se jím stavební úřad nebude zabývat.

Vycházejme nyní ze situace, že podnět byl stavebním úřadem shledán jako opodstatněný. Pak přikáže stavební úřad vlastníkovvi, v případě že je taková vada odstranitelná, aby tak učinil do stanovené doby. Jedná se o rozhodnutí o nařízení dodatečných úprav dle ustanovení § 137 StavZ. Takto uloženou povinnost může stavební úřad v průběhu kontrolovat pomocí kontrolních prohlídek, případně bude vlastníkovvi uloženo, aby nápravu prokázal například fotodokumentací. Druhým příkladem opodstatněného podnětu je situace, kdy stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby, eventuálně o jejím dodatečném povolení (v případě, že se jedná o ilegální stavbu). Řízení se zahajuje oznámením, které je doručeno účastníkům, za něž jsou považováni všichni ti, jako kdyby se jednalo o řízení o dodatečném povolení stavby. Spolu s oznámením úřad buď svolá kontrolní prohlídku, nebo svolá účastníky, aby vznesli svoje návrhy, námítky či připomínky. Obvyklá lhůta pro vyjádření účastníků je desetidenní. Po uplynutí této doby vyzve úřad účastníky, aby doručili žádost o dodatečném povolení stavby a poskytne jim k tomu opět lhůtu. Jestliže tak účastník nebo účastníci neučiní, rozhodne úřad o odstranění stavby. V případě, že by tak účastník na základě rozhodnutí stavebního úřadu neučinil, může tak úřad stavbu odstranit na vlastní náklady a ty pak vymáhat na povinném. Předpokládejme druhou možnost. Účastník podklady včetně žádosti o dodatečné povolení stavby podá. Tím úřad zahájí řízení a přeruší řízení o odstranění stavby, dokud nebude rozhodnuto, zda bude stavba povolena, či nikoliv. Opět začíná běžet desetidenní lhůta k podání případných stanovisek a připomínek účastníky řízení. Poté je stavebním úřadem vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, které nabývá právní moci uplynutím lhůty 15 dnů. Posledním krokem, který musí úřad v takové fázi řízení udělat, je učinit rozhodnutí o zastavení správního řízení o odstranění stavby. Může se i stát, že v řízení o dodatečném povolení stavby nebude účastník úspěšný. Pak opět úřad obnoví řízení o odstranění stavby a přikáže účastníkovi v dané lhůtě stavbu odstranit.

Na závěr této kapitoly bych ráda uvedla několik příkladů z praxe, které ilustrují postup stavebního úřadu při řešení sousedských sporů.

## 8.3 Praktické příklady

### 8.3.1 Příklad 1 - Pronikání hluku

Stěžovatel podal podnět ke stavebnímu úřadu, ve kterém uváděl, že je vlastníkem jedné části dvojdomku a že z druhé části dvojdomku k němu proniká nadměrný hluk. Vyzval stavební úřad, aby situaci prošetřil a zjednal nápravu. Pracovník úřadu prostudoval jak podnět, tak dokumentaci, kterou měl stavební úřad. Následně stanovil termín kontrolní prohlídky stavby s tím, že vyzval vlastníka sousední části dvojdomku, aby doložil veškeré své podklady ke stavbě. V průběhu kontrolní prohlídky bylo pracovníkem zjištěno, že celá stavba zůstala od kolaudace v nezměněném stavu. Dále zjistil, že k pronikání hluku opravdu dochází, a to skrz společnou středovou zeď, jejíž konstrukce je z tohoto pohledu nedostatečná. Stěna byla tvořena plnými cihlami a tloušťka společné zdi byla pouhých 300 mm. Stavební úřad se k situaci postavil tak, že potvrdil pronikání hluku středovou zdí, současně však uvedl, že není oprávněn v dané věci konat jakékoli úkony, neboť od řádné kolaudace se stav nezměnil, vlastníci se o stavbu řádně starají a udržují ji. Tudíž je z pohledu stavebního úřadu vše v souladu se stavebním zákonem. Nad rámec uvedl, že situaci by vyřešila úprava středové zdi, konkrétně zvuková izolace. Případně se stěžovatel může bránit soudně. Dle mého názoru by bylo nejvhodnějším řešením, kdyby se sousedé domluvili na spolufinancování izolace středové zdi a tak vyřešili stávající problém.<sup>77</sup>

### 8.3.2 Příklad 2 - Nesouhlas vlastníka se stavebními úpravami

Vlastník rodinného řadového krajového domu se rozhodl k jeho zateplení. Požádal stavební úřad o vydání stavebního povolení a přiložil projektovou dokumentaci. Z ní vyplynulo, že plánované zateplení přesáhne o pět centimetrů na sousední stavbu. Pracovník stavebního úřadu tudíž vyzval žadatele, aby předložil podepsanou smlouvu s vlastníkem sousední budovy o souhlasu s provedením úprav v navržené formě. Vzhledem k tomu, že vlastník sousední budovy s takovými úpravami nesouhlasil, smlouvu nepodepsal. Žadatel tedy i přes výzvy stavebního úřadu nebyl schopen smlouvu doložit. Stavebnímu úřadu nezbylo nic jiného, než usnesením dle ustanovení § 66 odst. 1 písm. c) SŘ řízení zastavit a stavební úpravy nepovolit. V daném případě by žadateli nezbylo nic jiného, než nechat přepracovat

---

<sup>77</sup> LALÍK, M. *Sousedské spory dle stavebního zákona a jejich řešení v praxi*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2012, s.80 - 81. ISBN 978-80-7179-244-4.



stavební dokumentaci tak, aby zateplení nepřesahovalo na sousední budovu a pak by stavební úřad úpravy povolil.<sup>78</sup>

### **8.3.3 Příklad 3 - Nesouhlas souseda se stavbou na ohlášení**

Vlastník pozemku se rozhodl ke stavbě rodinného domu, pro kterou postačovalo ohlášení stavby. Zákon v tomto případě stanovuje povinnost doložit stavebnímu úřadu doklad o informování vlastníků sousedních pozemků. Žadatel tak v souladu se zákonem učinil. Vlastník sousedního pozemku se ale proti stavbě ohradil a vyjádřil se stavbou nesouhlas. Pracovník stavebního úřadu stavbu dle platných právních předpisů (ustanovení § 105 a násl. StavZ) povolil a na námitku stěžovatele uvedl, že v rámci ohlášení stavby nemá soused povinnost doložit souhlas sousedů se stavbou a postačí pouze jejich informování.<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> LALÍK, M. *Sousedské spory dle stavebního zákona a jejich řešení v praxi*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2012, s. 86. ISBN 978-80-7179-244-4.

<sup>79</sup> LALÍK, M. *Sousedské spory dle stavebního zákona a jejich řešení v praxi*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2012, s. 88. ISBN 978-80-7179-244-4.

## 9 Přestupky a trestné činy

Sousedské spory, o kterých moje diplomová práce pojednává, mohou bohužel dospět až do stavu, kdy je projednává správní orgán (nově pouze obecní úřad obce s rozšířenou působností), který je příslušný k projednávání přestupků proti veřejnému pořádku, majetku, občanskému soužití dle ustanovení § 60 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich. Pro sousedské spory je zejména relevantní tato úprava a úprava v zákoně č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích. Oba zákony nabyly účinnosti 1. července 2017. „Nově tedy budou obecní úřady obcí tzv. I. a II. typu z projednávání přestupků vyloučeny.“<sup>80</sup> Jádro problematiky týkající se sousedských sporů obsahuje nově PřesZ v ustanoveních § 5, § 7 a § 8, původně bylo obsaženo v ustanoveních § 47, § 49 a § 50 PřesZ 90.

Dle ustanovení § 5 odst. 1 písm. d) PřesZ se přestupku proti veřejnému pořádku dopustí ten, kdo poruší noční klid. Dobou nočního klidu se rozumí časové rozmezí mezi 22. hodinou a 6. hodinou ranní. Při posuzování, zda se jedná o rušení nočního klidu, je nutné přihlídnout k podmínkám obvyklým v daném místě. Jinak bude nahlíženo na zvýšený hluk v klidné vilové čtvrti nebo malé obci a odlišně ve frekventované ulici velkého města s rušným provozem, restauracemi, bary a celonoční dopravou. I zde je ale nutno přiměřený noční klid dodržovat. Správní orgány hodnotí konkrétní situaci dle místních poměrů.

Ustanovení § 7 odst. 1 PřesZ definuje přestupky proti občanskému soužití. Mezi nedbalostní patří ublížení na cti zesměšněním nebo hrubou urážkou, ublížení na zdraví. K úmyslným řadíme vyhrožování újmou na zdraví, nepravdivé obvinění z přestupku, schválnosti či jiné hrubé jednání vůči jinému.

Poslední skupinou přestupků, o které bych se ráda zmínila, jsou přestupky proti majetku, které jsou definovány v ustanovení § 8 odst. 1 PřesZ. Jde o úmyslné způsobení škody na majetku krádeží, zpronevěrou, podvodem, zničením nebo poškozením věci. I pokus o takové jednání je považován za přestupek. Jako přestupek se posuzuje i úmyslné neoprávněné užívání cizího majetku, úmyslné přisvojení si cizí věci nálezem nebo jinak bez svolení oprávněné osoby. Přestupkem je i ukrývání, užívání nebo na sebe či jiného převedení

---

<sup>80</sup> Co přinese nová úprava přestupků. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/co-prinese-nova-uprava-prestupku>.

věci, která byla získána přestupkem, spáchaným jinou osobou, nebo to, co za takovou věc bylo opatřeno.<sup>81</sup>

Za výše vyjmenované přestupky ukládají správní orgány obvykle sankce ve formě pokut, které se mohou pohybovat v řádu tisíců až desetitisíců korun, výše stoupá v případě opakovaného jednání, případně omezující opatření.

Sousedé jsou po naší rodině často nejbližší lidé, se kterými se stýkáme, a to v podstatě denně. Pokud jsou naše vztahy dobré nebo neutrální, bývá sousedské soužití zpravidla poměrně příjemné. Horší však je, když dojde k situaci, kdy se se sousedem nebo jeho rodinou zásadně neshodneme a nejsme schopni vzniklé problémy řešit v klidu, dohodou. Pak dochází ke konfliktům, často obtížně řešitelným. Situace v sousedských sporech se může pak vyhrotit až do extrému, kdy dojde k naplnění skutkové podstaty některého z trestných činů. Od verbálních urážek, nadávek a pomluv může situace dospět až k násilí, napadání, ubližování, rvačkám. Právní úpravu obsahuje zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Může se jednat například o trestný čin výtržnictví (§ 358), rvačky (§ 158), pomluvy (§ 184), ublížení na zdraví (§ 146), v nejzazším případě i vraždy (§ 140) atd. Tyto situace nejsou naštěstí tak časté a nebudu se jimi ve své diplomové práci podrobně zabývat.

---

<sup>81</sup> ust. 8 odst. 1, zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích, ve znění pozdějších předpisů

## Závěr

Jak je všeobecně známo, sousedy si nevybíráme. Pokud uvažujeme o koupi nemovitosti, přednostně se řídíme osobním vkusem, finančními možnostmi a hlavně vybíráme vhodnou, co nejlepší lokalitu pro své budoucí bydlení. Málokdo z nás ale v této situaci prověřuje, jaké sousedy bude mít a zda s nimi bude dobře vycházet. Ostatně to obvykle ani nebývá možné dostatečně a jednoduše prověřit. Proto bývají mnozí z nás následně nemile překvapeni tím, že posléze řeší nejen problémy se stavbou, rekonstrukcí, zařizováním, ale i s problematickými sousedy. To se stalo i mně, proto jsem si na základě svých nedávných zkušeností vybrala problematiku řešení sousedských sporů pro tuto diplomovou práci.

Sousedské spory jsou tu od nepaměti. Již v období starého Říma lidé řešili podobné problémy, které se lišily jen v detailech, v závislosti na způsobu tehdejšího života. Chtěla bych zdůraznit, že tehdejší úprava práva obecně byla na svou dobu velmi propracovaná a pokroková. Není divu, že její základy se promítají do současné právní úpravy velmi výrazně a je dodnes velkou inspirací. Důkazem je i to, že i v současnosti se v právní literatuře používají pojmy v latině, pocházející z doby starověkého Říma.

Má diplomová práce se zabývá současnou právní úpravou sousedského práva, tedy občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., který nabyl účinnosti 1. 1. 2014. V některých částech diplomové práce jsem si dovolila porovnat současnou a předchozí právní úpravu. K tomu mi dopomohlo studium judikatury Nejvyššího soudu ČR a některé rozsudky jsem zahrнула do kapitoly věnující se praktickým příkladům. Spory, které obsahově spadají do tohoto tématu, jsou velmi časté a není ani divu. Každý máme jednoho či více sousedů a záleží na povaze jednotlivce, jakým způsobem se rozhodne jednat. Vzhledem k tomu, že v mnoha případech se lidé nedokáží domluvit, nezbude než se obrátit na autoritu, která po právu a nezávisle spor rozsoudí. Právě díky tomu jsem mohla čerpat z obsáhlé judikatury i literatury.

Z toho, co jsem prostudovala (i z osobní zkušenosti), soudím, že nejčastějším důvodem vzniku sousedského sporu jsou imise. Ať už jakékoliv. Těžištěm právní úpravy týkající se imisí je § 1013 odst. 1 OZ. Tato ustanovení obsahuje demonstrativní výčet možných imisí, kterých by se měl vlastník zdržet v případě, že by souseda v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovaly a zároveň by jej podstatně omezovaly v obvyklém užívání jeho pozemku.

V práci jsem se též zabývala sousedskými spory z pohledu správního práva, a to zejména práva stavebního a přestupkového. Oběma jsem věnovala zvláštní kapitolu. V oblasti práva přestupkového proběhla zásadní změna, a to tím, že 1. července 2017 nabyla účinnosti nová právní úprava. Jedná se o zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich a o zákon č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích. Z hlediska sousedského práva přinesla tato nová právní úprava novinku mimo jiné v tom, že přestupky již nebudou projednávat obecní úřady všech obcí a nově k tomu budou oprávněny jen obce s rozšířenou působností.

Cílem mé diplomové práce bylo přinést komplexní pohled na problematiku sousedského práva, zahrnout do ní judikaturu i příklady ze života a praxe. Zároveň jsem do práce chtěla vnést i svůj pohled a názor. Snažila jsem se o vysvětlení důležitých pojmů, rozebrání stěžejních ustanovení právní úpravy, nastínění možných řešení a částečně i porovnání současné právní úpravy s právními úpravami předchozími. Byla bych ráda, kdyby obsah mé práce dokázal přesvědčit ostatní, aby případné spory řešili pokud možno dohodou, smírem a klidnou cestou.



## Seznam zkratk

<b>ABGB</b>	Všeobecný občanský zákoník z roku 1811, ve znění pozdějších předpisů
<b>OSŘ</b>	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>OZ</b>	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>OZ 64</b>	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>OZ 50</b>	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>PřesZ</b>	zákon č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích
<b>PřesZ 90</b>	zákon 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů
<b>SŘ</b>	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>StavZ</b>	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

# Seznam použitých zdrojů

## Seznam použité literatury

1. BARTOŠEK, M. *Dějiny římského práva, ve třech fázích jeho vývoje*. 2. přepracované vydání. Praha: Academia, 1995, 280 s. ISBN 80-200-0545-5.
2. BARTOŠEK, M. *Encyklopedie římského práva*. I. vydání. Praha: Panorama, 1981, 507 s.
3. BENÁTČANOVÁ, P.; JAHELKA, I. *Neznalost zákona neomlouvá, Průvodce džunglí zákonů*. 1. vydání. Praha: Motto, 2003, 226 s. ISBN 80-7246-168-0.
4. DVOŘÁK, J.; ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, 228 s. ISBN 978-80-7478-935-9.
5. ELIÁŠ, k. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, 316 s. ISBN 978-80-7478-013-4.
6. ELIÁŠ, K.; HAVEL, B. *Osnova občanského zákoníku. Osnova zákona o obchodních korporacích*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, 574 s. ISBN 978-80-7380-205-9.
7. GERLOCH, A. *Teorie práva*. 6. aktualizované vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 310 s. ISBN 978-80-7380-454-1.
8. HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. *Nová sousedská práva*. 1. vydání. Praha: Panorama, 1990, 311 s. ISBN 80-7038-004-7.
9. JANKŮ, M.; KELBLOVÁ, H.; UHLÍŘOVÁ, M.; ZAPLETALOVÁ, D. *Nové občanské právo v kostce, stručný úvod*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, 311 s. ISBN 978-80-7400-516-9.
10. KINCL, M.; ŠLESINGER, J. *Vyznejte se v sousedských sporech*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2014, 53 s. ISBN 978-80-265-0254-8.
11. KINCL, J.; URFUS, V.; SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 s. ISBN 80-7179-031-1.
12. KOULA, V. *Sousedé před plotem za plotem a u soudu*. Časopis Zahrádkář, 2017, č. 2. s. 57.
13. KRÁLÍK, M. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku, uplatňování nároků a rozhodování o nich, procesní a hmotněprávní souvislosti*. 2. podstatně doplněné a rozšířené vydání. Praha: Leges, 2014, 527 s. ISBN 978-80-87576-96-0.
14. LALÍK, M. *Sousedské spory dle stavebního zákona a jejich řešení v praxi*. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2012, 288 s. ISBN 978-80-7179-244-4.
15. MADAR, Z. a kol. *Slovník českého práva, 1. a 2. díl: A-O & P-Z*. 2. rozšířené a podstatně přepracované vydání. Praha: Linde, 1999, 1781 s. ISBN 80-7201-150-2.
16. MAREK, K.; PRŮCHA, P. *Stavební právo v teorii a praxi*. 1. vydání. Praha: Leges, 2011, 400 s. ISBN 978-80-87576-00-7.
17. NOVOTNÝ, P.; KEDROŇOVÁ, K.; ŠTROSOVÁ, I.; ŠTÝSOVÁ, M. *Nový občanský zákoník, Vlastnictví a věcná práva*. 1. vydání. Praha: Grada, 2014, 168 s. ISBN 978-80-247-5166-5.
18. SCHELLEOVÁ, I. A kol. *Sousedské spory a paragrafy*. 1. vydání. Brno: Computer Press, 2007, 182 s. ISBN 978-80-251-1731-6.



19. SPÁČIL, J.; BIČOVSKÝ, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, 368 s. ISBN 978-80-87212-44-8.
20. SPÁČIL, J.; HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Leges, 2015, 304 s. ISBN 978-80-7502-073-4.
21. SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2002, 217 s. ISBN 80-7179-780-4.
22. SPÁČIL, J.; SPÁČIL, M. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, 762 s. ISBN 978-80-7357-688-2.
23. ŠEVČÍK, L.; KINCL, M.; WELLECH, E.; PŠENKO, R. *Vyznejte se v novém občanském zákoníku, Nejběžnější životní situace z pohledu občanského práva*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2013, 216 s. ISBN 978-80-265-0071-1.
24. VRAJÍK, M. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Olomouc: Anag, 2014, 851 s. ISBN 978-80-7263-846-8.
25. ZBOŘIL, F. *Knížka pro každého aneb průvodce právem v ČR z pohledu občana*. 1. vydání. Olomouc: Rubico, 1998, 424 s. ISBN 80-85839-23-7.
26. ZDOBINSKÝ, S.; HŘEBEJK, J. *Sousedské právo*. 1. vydání. Praha: Nuga, 1992, 60 s. ISBN 80-900271-9-9.
27. ZUKLÍNOVÁ, M. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde, 2014, 232 s. ISBN 978-80-7201-946-5.

## Seznam použitých internetových zdrojů

1. Co přinese nová úprava přestupků. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/co-prinese-nova-uprava-prestupku>.
2. K právní úpravě vlastnictví a udržování rozhrad. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-pravni-uprave-vlastnictvi-a-udrzovani-rozhrad-101335.html>.
3. Podrobnější úprava držby a sousedských práv. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-drzby-a-sousedskych-prav>.
4. Podrobnější úprava věcných břemen. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen>.
5. Sousedská práva: imise. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/sousedska-prava-imise?browser=full>.
6. Stavba jako součást pozemku. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku>.
7. Zavedení práva stavby do občanského práva. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/zavedeni-prava-stavby-do-obcanskeho-prava>.
8. Nový občanský zákoník: Sousedské vztahy a imise. Dostupné z: [https://www.denik.cz/z\\_domova/novy-obcansky-zakonik-sousedske-vztahy-a-imise-20140731-q0fd.html](https://www.denik.cz/z_domova/novy-obcansky-zakonik-sousedske-vztahy-a-imise-20140731-q0fd.html).

9. Sousedské vztahy. Dostupné z: <http://frankbold.org/poradna/kategorie/sousedska-prava/rada/sousedske-vztahy>.
10. Zateplení domu a sousedské právo. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zatepleni-domu-a-sousedske-pravo-89849.html>.
11. Jakou žalobu podat při obtěžování hlukem?. Dostupné z: <http://frankbold.org/poradna/kategorie/hluk/rada/jakou-zalobu-podat-pri-obtezovani-hlukem>.
12. Právní úprava držby a sousedských práv podle NOZ. Dostupné z: <http://www.businessinstitut.cz/pravni-uprava-drzby-a-sousedskych-prav-podle-noz>.
13. Jak na sousedské spory. Dostupné z: <https://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/chcete-si-stezovat/zivotni-situace-problemy-a-jejich-reseni/sousedske-spory/>.

## Seznam použitých právních předpisů

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
2. Zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů
3. Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého, ve znění pozdějších předpisů
4. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
5. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
6. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
7. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
8. Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů
9. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
10. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
11. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
12. Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
13. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů
14. Zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů
15. Zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich
16. Zákon č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích
17. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
18. Zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
19. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
20. Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
21. Zákon 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
22. Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
23. Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

24. Zákon č. 477/2001 Sb., o obalech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
25. Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů
26. Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## **Seznam použité judikatury**

1. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. června 2005, sp. zn. I. ÚS 353/04.
2. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. dubna 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014.
3. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. března 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003.
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. prosince 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99.
5. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. listopadu 2012, sp. zn. 22 Cdo 583/2011.
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. prosince 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010.
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. června 2015, sp. zn. 22 Cdo 3277/2014.
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. dubna 2012, sp. zn. 22 Cdo 2005/2010.
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. října 2013, sp. zn. 22 Cdo 2746/2012.
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. června 2017, sp. zn. 22 Cdo 5259/2015.
11. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. dubna 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010.
12. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 2977/2009.
13. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. dubna 2012, sp. zn. 22 Cdo 2507/2010.
14. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. ledna 2007, sp. zn. 26 Cdo 2071/2005.
15. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. srpna 2007, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007.
16. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 2. března 2005, sp. zn. 1 As 12/2004.
17. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. listopadu 2011, sp. zn. 22 Cdo 1578/2010.
18. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. června 2011, sp. zn. 22 Cdo 1321/2009.
19. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. října 2005, sp. zn. 22 Cdo 2251/2005.
20. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. září 2017, sp. zn. 22 Cdo 3639/2017.

# Sousedské spory

## Abstrakt

Diplomová práce s názvem „Sousedské spory“ rozebírá problematiku sousedského práva zejména z pohledu práva občanského. Vzhledem k tomu, že téma nespadá čistě do tohoto oboru, zabývá se práce také právem správním a okrajově trestním. Cílem práce je komplexněji pojednat o této velmi různorodé problematice, kterou se nezabývají pouze obory právní, ale též obory technické a jiné. Diplomová práce se snaží odpovědět na otázky: co znamená pojem sousedské právo, čím se tento obor zabývá, koho se dotýká, kde nalezneme jeho úpravu a jakou ochranu poskytuje náš právní řád v případě, že dohoda mezi sousedy není možná.

Sousedské právo má velmi dlouhou historii, která sahá až do období starověkého Říma. Tehdy vzniklo mnoho právních institutů, které známe i dnes. Příkladem mohou být služebnosti. Z historických právních úprav se práce zabývá Všeobecným občanským zákoníkem z roku 1811, který se stal inspiračním zdrojem při tvorbě současného občanského zákoníku. Dále pojednává také o občanských zákonících z let 1950 a 1964.

Stěžejní úpravu nalezneme v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. Současná právní úprava sousedského práva je podrobnější, rozsáhlejší a mnohem propracovanější než úpravy dřívější.

Diplomová práce se věnuje zejména institutům jako je vlastnictví, držba a věcná břemena (zejména služebnosti). Dále se věnuje jednotlivým nežádoucím zásahům, mezi které patří imise, dále pak ohrožování sousedovy nemovitosti, vnikání chovaných zvířat na sousedův pozemek, odstraňování podrostů a převisů, spory o rozhrady atd. Závěrečné části jsou věnovány právní úpravě týkající se sousedského práva, obsažené ve stavebním zákoně, přestupkovém právu a trestním zákoníku. Nedílnou součástí práce je i kapitola týkající se ochrany, kterou poskytují správní orgány a soudy. Z hlediska lepší ilustrace právní úpravy jsou do diplomové práce zahrnuty i praktické příklady, které vycházejí z judikatury, z literatury, ale také ze situací, které jsem sama zažila.

**Klíčová slova:** občanský zákoník, sousedské spory, vlastnické právo

# Neighbourly disputes

## Abstract

The diploma thesis called Neighbourly disputes analyzes the issue of Neighboring Law, especially from the point of view of Civil Law. Given that the subject is not only concerned with Civil Law, the thesis also investigates Administrative Law and marginally Criminal Law. The purpose of the thesis is to deal with this very heterogeneous problem in a more complex way as it is not only in relation with legal fields, but also with technical and the others. The diploma thesis tries to answer these questions: what does the concept of Neighboring Law mean, what does this field deal with, whom it concerns, where can we find its legislation and which protection is provided by our legal order in case the agreement between the neighbors is not possible.

Neighboring Law has a very long history, dating back to the time of ancient Rome. Many legal institutes we know today have emerged back then. Servitude is one example. This thesis also deals with historical legal adaptations, namely with the Austrian Code Civil of the 1811, which became an inspirational source in the creation of the current Czech Civil Code. It also deals with the Czech Civil Code from the 1950 and 1964.

The crucial regulation can be found in the Civil Code No. 89/2012 Coll. The current legislation of Neighboring Law is more detailed, more extensive and much more sophisticated than previous adjustments.

The diploma thesis mainly works with institutes such as ownership, possession and easements (especially servitude). It also provides an outline of individual unwanted interventions, including immissions, threats to neighboring real estate, entry of farmed animals to neighboring land, removal of undergrowths and overburden, disputes over settlements etc. The final sections are focused on Neighboring Law contained in the Construction Act, in the Offense Law and in the Criminal Code. An integral part of the thesis is the chapter describing a protection provided by the administrative authorities and by the courts. For better illustration of the legal regulation, the diploma thesis also includes practical examples based on the case law, the literature, but also on the situations I have experienced.

**Key words:** Civil Code, neighbourly disputes, ownership