

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE
SOUSEDSKÁ PRÁVA

Konzultant : prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.
Zpracovatel : Mgr. Petr Hradil

říjen 2006

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

Ve Valašských Kloboukách dne 13. října 2006



podpis

Poděkování

Děkuji tímto konzultantovi této rigorózní práce prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc. za poskytnuté rady, připomínky a podněty k jejímu vytváření, dále také JUDr. Jiřímu Svobodovi, advokátovi, který mi umožnil blíže se seznámit s danou problematikou v praxi, ale také za přínosné diskuse a polemiky k tématu sousedských práv a v neposlední řadě také mé poděkování patří prof. Billu Tetemu z Loyola University Law School, New Orleans, Spojené státy americké, který mi pomohl zorientovat se ve složitém systému řešení sousedských práv v rámci angloamerické oblasti a poskytl mi důležité prvotní podněty k této problematice a následné konzultace.

1. ÚVODEM	6
2. HISTORICKÝ VÝVOJ SOUSEDSKÝCH PRÁV	11
2.1 Počátky právního řešení sousedských práv	11
2.2 Úprava sousedských práv v intencích v.o.z. z r. 1811	12
2.3 Úprava sousedských práv v intencích o.z. z r. 1950	15
2.4 Úprava sousedských práv v intencích z. č. 40/1964 Sb.	15
2.5 Promítnutí novelizací – zák. č. 131/1982 Sb. a zák. č. 509/91 Sb. do úpravy sousedských práv	16
3. SOUSEDSKÉ VZTAHY JAKO VZTAHY PRÁVNÍ	17
3.1 Obecně o sousedských právních vztazích	17
3.2 Právní důvody vzniku právních vztahů mezi sousedy v rámci sousedského práva	18
3.3 Subjekty sousedských právních vztahů	19
3.4 Objekty sousedských právních vztahů	21
4. PRÁVNÍ DŮVODY UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	27
4.1 Právo vlastnické	27
4.2 Držba	29
4.3 Právní režim stavby na cizím pozemku	31
4.4 Věcná břemena	32
5. OBČANSKOPRÁVNÍ ÚPRAVA SOUSEDSKÝCH PRÁV	35
5.1 § 127 občanského zákoníku	35
5.2 Generální klauzule	38
5.3 Ohrožení sousedovy stavby či pozemku	41
5.4 Problematika imisí	44
5.5 Vnikání chovaných zvířat	57
5.6 Převisy a podrosty	58
5.7 Povinnost oplotit pozemek	62
5.8 Vstup na sousední pozemek či stavbu	66

6. OCHRANA SOUSEDSKÝCH PRÁV	70
<i>6.1 Smírná jednání mezi sousedy, mediace, princip prevence</i>	71
<i>6.2 Svépomoc</i>	74
<i>6.3 Ochrana poskytovaná správními orgány</i>	77
<i>6.4 Ochrana poskytovaná soudními orgány</i>	92
7. SROVNÁNÍ S PRÁVNÍ ÚPRAVOU V ANGLOAMERICKÉM SYSTEMU PRÁVA	106
8. ÚVAHY DE LEGE FERENDA	117
9. ZÁVĚR	133
10. POUŽITÁ LITERATURA	135
<i>10.1 Publikace, monografie a časopisové články</i>	135
<i>10.2 Právní předpisy</i>	136
<i>10.3 Judikatura</i>	138
<i>10.4 Elektronické a internetové zdroje</i>	140

1. ÚVODEM

Sousedská práva a sousedské vztahy vždy, v každém období vývoje společnosti, tvořily velmi významnou součást jak fakticky existujících vztahů mezi lidmi navzájem, tak také významnou součást právních řádů jednotlivých států. To, co platilo v tomto smyslu v obdobích minulých, platí stejnou měrou také v současnosti a důvod, proč tomu tak je, je nasnadě. Objektivní právo jako takové má za svůj základní cíl řešení rozporů, které vznikají v běžném lidském životě, snaží se postihovat veškeré představitelné a možné situace, které by mohly způsobit konflikt v jakémkoliv slova smyslu a tímto jim jednak účelně předcházet, ale také, v případě sporu již vyvstalého, je pokud možno spravedlivě také řešit. Sousedská práva, tak jak jsou řešena v současně platném zák. č. 40/1964 Sb. občanském zákoníku, v platném znění (dále jen „občan. zákoník“), prozíravě předvídají reálnou možnost či, dá se říci, relativně vysokou pravděpodobnost vzniku konfliktní situace na místě, kde se fakticky střetávají vlastnická a jiná obdobná práva a povinnosti jednotlivých vlastníků, příp. držitelů či nájemců, a to zejména věcí nemovitých. Mají tedy v našem právním řádu zcela nezastupitelné místo, což je jeden z důvodů, proč jsem si právě toto téma vybral pro tuto rigorózní práci, když zaměření prioritně na občanské právo hmotné bylo zcela jednoznačně dáno mým minulým, současným i budoucím zájmem a mým působením v advokátní kanceláři umístěné v menším městě.

Sousedská práva jsou velmi těsně spojena s problematikou vlastnického práva, které představuje v každém systému práva a v každém státě jedno z nejzákladnějších práv, jež nadto bývá, jako je tomu u i u nás, potvrzeno a jeho ochrana deklarována v normách hierarchicky postavených na stupních nejvyšších, tedy v Ústavě České republiky, resp. v Listině základních práv a svobod. Ta ve svém článku 11. odst. 1 stanoví, mimo jiné, že

každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.¹ Zároveň ale v odst. 3 shodného článku deklaruje, že vlastnictví zavazuje. 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 A právě zde, na nejvyšší možné, tj. ústavní rovině, nacházíme základ pro legislativní řešení sousedských práv tak, jak jsou upravena v občán. zákoníku. Na tomto místě lze ponejprve a nejzřetelněji pozorovat a vysledovat onu úzkou souvislost vlastnického a od něj odvozených práv a práv sousedských.

Vlastnické právo je totiž právem absolutním, tedy je chráněno vůči všem dalším subjektům, které se musí zdržet jakéhokoliv zasahování do konkrétního vlastnického práva konkrétního subjektu, jenž je jeho nositelem. Je ale samozřejmě nutné a logické, že při výkonu takového práva se může a nemálo se tak také stává, zasáhnout, resp. i opakovaně zasahovat do práva jiného vlastníka, často vlastníka tzv. sousedního. Dochází tedy ke střetu těchto vlastníků (držitelů, detentorů či nájemců, resp. všech uživatelů na základě práva odvozeného od práva vlastnického)³, kteří realizují svá absolutní vlastnická práva na úkor sousedních věcí, zejména pak nemovitostí, pro něž jsou spory tohoto ražení nejtypičtější.

Paragraf 127 občán. zákoníku pak takovéto právně i fakticky významné situace řeší, když úprava obsažená v jeho třech odstavcích je známa, a to jak mezi laickou veřejností, tak samozřejmě také i v právní praxi, jako tzv. „sousedská práva“. Jinak je ale nutno o ní uvažovat jako o jednom ze

¹ Čl. 11 odst. 1 Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

² Čl. 11 odst. 3 Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

³ V některých pasážích této rigorózní práce se pod pojmem „vlastník“ bude uvažovat toto širší pojetí

zákoných omezení vlastnického práva, které je nutné a nezbytné v zájmu všech vlastníků, kdy vlastník věci musí, chce-li vykonávat svá práva, trpět určitá omezení ve prospěch výkonu stejných práv sousedního vlastníka a ten naopak musí respektovat jeho výkon práv v mezích stanovených zákonem. Vedle práv sousedských jsou dalšími významnými zákonnými omezeními vlastnického práva např. omezení spočívající v použití cizí věci za určitých striktně zákonem daných předpokladů, věcná břemena či zákonné zástavní právo. Takové omezení může ale také vyplývat z výroku úředního rozhodnutí, např. v případě vyvlastnění či nuceného omezení vlastnického práva. V neposlední řadě může dojít samozřejmě i ke smluvním omezením.

Za dob ještě svých studií na vysoké škole jsem byl přesvědčen, že soudních sporů tohoto typu musí být nespočet, a to zejména v menších městech a okolních obcích, kde se tyto konflikty dají předpokládat snáze a ve větším měřítku než v městech větších. Vždyť co jen bylo v tisku a jiných hromadně sdělovacích prostředcích prezentováno humorně laděných příběhů na téma sousedských vztahů. Faktem však je, že po srovnání s množstvím jiných typů a druhů právních kauz jsem nucen konstatovat, že sporů ze sousedských práv vyplývajících není až zas tak velké množství, pokud jde o jejich soudní řešení, jak jsem prve předpokládal. Odpovědi na otázku, proč se můj předchozí předpoklad fakticky takto liší od skutečnosti, jsem našel v podstatě dvojí. Za prvé jsem v rámci své praxe zjistil, že převážná většina těchto sporů je řešena jinak než cestou soudní, tj. zejména a především cestou projednání před správním orgánem dle § 5 obč. zákoníku, cestou svépomoci, či např. cestou vyjednávání za účasti právních zástupců účastníků sporu, kteří jsou si plně vědomi toho, že soudní spory tohoto typu, po letech soudních tahanic při neústupnosti a neobjektivitě náhledu na spornou otázku, neznamenají v konečném důsledku většinou vítězství ani pro jednu ze stran

sporu. Takto daný problém se tedy často nemusí dostat ani na pomezí vytyčené sepsáním žaloby. Nelze vyloučit ani právem reprobované urovnání záležitostí způsobem zejména pro menší města a vesnice typickým, a to pomocí tzv. „práva silnějšího“, což ovšem neřeší nikdy danou záležitost navždy, podle práva, autoritativně a závazně, ale jako možnost fakticky vykonávanou ji nelze bohužel zcela opominout. Faktem také je, že řada sousedských sporů v těchto menších městech a obcích se vyřeší již na úrovni přestupkových komisí v intencích zák. č. 200/1990 Sb., zákona o přestupcích, v platném znění, a to tím způsobem, že oznamovatel, či naopak obviněný z přestupku, kterému přestupková komise „dá za pravdu“, se snaží v řadě případů spor posléze dobrovolně urovnat a vyhnout se tak dalším nepříjemnostem.⁴ Druhý důvod relativně nízké frekventovanosti případů porušení sousedských práv a jejich soudního řešení, kupř. oproti klasickým žalobám na plnění apod., spatřuji v tom, že obsah těchto práv je poměrně úzce vymezen a nelze pod něj subsumovat taková jednání, jako např. spory o vlastnictví k části sousedního pozemku, vyhrožování a urážky mezi sousedy a jiné obdobné „kauzy“, které sice v očích laické veřejnosti spadají pod pojem sousedská práva zcela zřejmě, nikoliv však v právní praxi a teorii.

Žádný z těchto dvou důvodů ovšem ani v nejmenším neubírá úpravě sousedských práv na vážnosti a nezbytnosti, což deklaruje již i ta skutečnost, že se jedná právě o jedno z mála omezení základního z práv – práva vlastnického, a také to, že kvalitní a účinná právní úprava na tomto „poli“ je nutná mimo jiné z důvodů prevence před sousedskými spory anebo např. z toho důvodu, aby na jejím podkladě bylo lze využívat možnosti kterékoliv z mimosoudních cest řešení sousedských sporů, samozřejmě právem aprobovaných. Jedná se totiž, obdobně jako u práva rodinného, o velmi citlivou oblast, v globálním

⁴ Tyto situace jsou řešeny zejména v intencích §§ 47 – 50 zák. č. 200/1990 Sb., zák. o přestupcích v platném znění jako přestupky proti veřejnému pořádku, proti občanskému soužití anebo proti majetku

měřítku analogicky srovnatelnou např. s oblastí Středního východu, kde stačí jen malá jiskra a je schopen vzplát plamen, který je neuhasitelný i po několik generací nastupujících po původcích konfliktu a na něž se jistým způsobem „nabalují“ další a další problémy, které nakonec třeba i s občanským právem vůbec nesouvisí a je nutno je zařadit např. do práva přestupkového či dokonce trestního. Takto zjednodušeně a možná poněkud zlehčenou formou jsem doufám přesně vystihl význam sousedských práv, jejich kvalitního, účelného a spravedlivého řešení a také důvod výběru tohoto tématu mnou pro tuto rigorózní práci.

Svou práci jsem pak rozčlenil systematicky do celkem deseti kapitol. Pomínu-li úvodní a závěrečnou kapitolu, pak ve druhé kapitole jsem se snažil nastínit alespoň stručně historický vývoj sousedských práv, ve třetí kapitole jsem se zabýval obecnou právní problematikou sousedských vztahů a ve čtvrté kapitole jsem se stručně zmínil o některých právních důvodech užívání nemovitostí. Základ mé práce ovšem tvoří kapitola pátá a šestá, ve kterých se zabývám vlastní, současně platnou občanskoprávní úpravou sousedských práv a zejména pak možnostmi, které skýtá český právní řád k jejich ochraně. Sedmá kapitola je kapitolou komparativní ve vztahu k úpravě v intencích angloamerického práva a osmá kapitola pak nastiňuje možný vývoj a řešení v této oblasti *de lege ferenda*.

2. HISTORICKÝ VÝVOJ SOUSEDSKÝCH PRÁV

2.1 Počátky právního řešení sousedských práv

Již římské právo, jakožto jistým způsobem základní kámen pro celý pozdější kontinentální systém práva, znalo některé žaloby a instituty, které vymezovaly vztahy mezi sousedy, a i když samozřejmě problematika sousedských vztahů je v dnešní době mnohem širší, než tomu bylo v tomto období, je nutno poznamenat, že základy sousedských práv, zejména pak problematiky imisí, byly položeny právě v tomto období. Jednalo se např. o žaloby týkající se využívání a regulace vody, o záruky proti škodě způsobené hrozícím zřícením domu nebo jiné škodě vzniklé v důsledku činnosti souseda na pozemku (známé *cautio damni infecti*), o zákaz nové stavby v určitých případech, o žalobu na ořezání větví a odstranění kořenů stromů ze stromu sousedova (taktéž známá *actio de arboribus cedendi*) či o právo vstoupit každý druhý den na sousední pozemek a posbírat tam spadlé plody. Římské právo regulovalo pak ale zejména imise a to tak, že vlastníci byli povinni snášet pronikání pachů, dýmu, vody, hluku apod., jen pokud to nepřekročilo obvyklou míru.

S postupným vývojem společnosti se ukazovala ovšem nezbytnou podrobnější regulace těchto vztahů. Ve středověku vznikly dvě teorie, které měly úzkou návaznost na problematiku sousedských práv. První byla tzv. *teorie jednání ad aemulationem*, která zakazovala jednání, jež jsou podnikána ve zlém úmyslu škodit druhému, aniž by se zároveň dosahovalo prospěchu - tedy jakási obdoba dnešního zákazu šikanózního výkonu práv. Proti této teorii, která se nevěnuje příliš tomu, zda jednání je či není v souladu s právem a až poněkud zbytečně důrazně vyzdvihuje motiv jednajícího, tedy morální stránku věci, je postavena tzv. *teorie normálního užívání*, podle níž má být vlastníku zakázáno pouze jednání, které obtěžuje vlastníka sousedního pozemku mimořádným způsobem,

když naopak jednání tzv. v normě, i když do jisté míry obtěžující, je jednáním dovoleným.⁵ Jedná se tedy o jakýsi první projev dnešní zásadní části terminologie sousedských práv týkající se sousloví „nad míru přiměřenou poměrům“, která bude rozvedena v dalším textu této rigorózní práce.

2.2 Úprava sousedských práv v intencích v.o.z. z r. 1811

Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 (dále jen v.o.z.) původně neobsahoval podrobnou úpravu sousedských práv, když v jeho § 364, v původním znění, bylo stanovenou pouze to, že vlastnické právo je možno vykonávat jen pokud nezasahuje do práv třetí osoby a pokud se pohybuje v mezích zákonů. Toto jediné velmi obecné ustanovení tak bylo nutno aplikovat v praxi i na taková jednání, která se dají označit za imise, přičemž se vedl právní spor o to, zda toto ustanovení zahrnuje pouze ochranu před imisemi přímými (před nepřímými imisemi poskytovalo ochranu právo veřejné - normy stavební, hygienické atd.), či zda z něj lze dovodit i zákaz imisí nepřímých, jestliže jejich intenzita přesahuje míru přiměřenou poměrům.⁶

V zájmu lepší a účinnější ochrany práv jednotlivců pak byl ohledně imisí přímých a nepřímých akceptován názor posléze uvedený, když jeho přijetí našlo svůj výraz v doplnění § 364 v.o.z. o další odstavec, podle kterého vlastník pozemku mohl sousedovi zakázat, aby ho z jeho pozemku obtěžoval imisemi, z nichž některé byly v tomto odstavci demonstrativně vyjmenovány (odpadové vody, kouř, plyny, teplo, zápach, hlomoz a otřesy a podobné), přičemž toto obtěžování bylo vázáno na splnění podmínky přesahu „nad míru podle místních poměrů obvyklou“ a současně tím, že takové jednání podstatně omezuje užívání pozemku v místě obvyklém. Míra přiměřená poměrům pak diferencovala imise na **obyčejné a kromobyčejné** (tedy tuto míru překračující), kdy nepřímé obyčejné imise nebyly zakázány

⁵ Srov. Spáčil, J. : Sousedské právo, Ad notam, 2001, číslo 5-6, str. 102

⁶ K rozlišení přímých a nepřímých imisí viz. dále bod 5.4. této rigorózní práce

zákonem a ani soused je nemohl takto zakázat. Tolik k problematice imisí **nepřímých**. Co se naopak týká imisí **přímých**, ty byly zakázány bez ohledu na jakékoliv okolnosti a přímé přivádění imisí bez právního důvodu bylo tedy nepřípustné vyjma případu, nebyl-li k tomu zvláštní právní důvod.⁷

Na rozdíl od současně platné úpravy tehdejší sousedská práva se týkala pouze vlastníků věcí nemovitých, konkr. pak pozemků, nicméně již zde nešlo o omezení na vlastníky bezprostředně sousedících pozemků, ale všechny v úvahu připadající dotčené vlastníky.

V úpravě § 364 v.o.z. jakkoliv vyjádřené pomocí, pro dnešního čtenáře archaického právní jazyka, se tedy objevují základní stavební prvky sousedských práv tak, jak je známe i v dnešní podobě. Ačkoliv demonstrativní výčet imisí je omezenější, nelze tehdejšímu zákonodárci a právním teoretikům i praktikům na této úpravě se podílejících upřít zásluhy na formulování takových principů, jako je obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, zásady posuzování dle místních poměrů apod. Otázkou může být účinnost takové ochrany před podobnými zásahy, když dikce zákona říká, že „vlastník pozemku může sousedovi takové jednání zakázat“. Upřímně si nedovedu představit do jaké míry takový zákaz mohl být respektovaný a vykonatelný. Jediným možným řešením je samozřejmě akceptace toho, že jde o pouhou deklaraci možnosti dotčeného souseda se tímto způsobem právně bránit, a pokud by takový zákaz nebyl respektován dobrovolně, bylo lze se možno obrátit na příslušný státní orgán či soud, který by zákaz takového jednání stanovil závazně a s možností použití státního donucení. Ochrana v tomto období byla totiž poskytována prostřednictvím tzv. žalob z imisí, které směřovaly k upuštění od dalších zásahů, nikoliv k reparaci. Samozřejmě že paralelně bylo možno využít

⁷ Ke kategorizaci imisí významných z hlediska v.o.z. z r. 1811 srov. Rouček, F.; Sedláček, J. : Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému, díl II., Linhart, Praha 1935, str. 244

také žaloby na náhradu škody, pokud nějaká vznikla např. v důsledku nepřípustné imise.

Problematiky sousedských práv se v rámci v.o.z. ale také týkaly i jiné paragrafy, zejména pak § 364a - je-li újma převyšující výše uvedenou míru obyčejnosti následkem zařízení horního či úředně schváleného, je držitel oprávněn jen soudně požadovat náhradu způsobené škody (tedy nikoliv zákazu působení imisí), dále § 364b - zákaz prohloubení pozemku tak, aby půda či stavení souseda pozbyly náležitě opory, ledaže se držitel pozemku postaral o jiné dostatečné upevnění, problematiku ohrožení stavem sousedovy budovy řešil § 343, § 422 se zabýval problematikou odstranění podrostů a převisů, avšak bez omezení na rozsah a roční dobu a zajímavým byl také například § 384, podle kterého měl vlastník právo stíhat svůj roj včel či jiná krotká a zkrocená zvířata na cizím pozemku, z něhož lze vyvodit, že včely, pokud tvořily roj, se nepovažovaly za imisi dle § 364 (to pouze pokud nešlo o roj a přilétaly na cizí pozemek nadměrně).

V tomto období také vyvstala diskuse nad vztahem veřejného a soukromého práva v této oblasti, když docházelo při řešení této problematiky v obou těchto oblastech práva v podstatě k zdvojené ochraně. Tento problém, tato otázka, je aktuální dodnes.

Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 byl převzat zákonem Národního výboru československého č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého - tzv. recepční normou, do zákonodárství a právního řádu tehdy nově vzniklé ČSR. V období prvorepublikovém se tedy postupovalo podle výše uvedeného zákoníku z roku 1811 a nutno podotknout, že v tomto období vznikla v oblasti sousedských práv poměrně zajímavá a bohatá soudní judikatura zejména Nejvyššího soudu a Nejvyššího správního soudu.

2.3 Úprava sousedských práv v intencích o.z. z r. 1950

Sousedská práva v tomto období řešil pouze jediný § 109 zák. č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, v tehdy platném znění, podle kterého vlastník věci se musel zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval své sousedy nebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv - zejména nesměl zbavit sousedovu stavbu nebo půdu náležité opory anebo nešetrně či v nevhodné roční době vytrhat ze své půdy kořeny stromu či takto ořezat přesahující větve.

Úprava v tomto tzv. středním občanském zákoníku tedy oproti Všeobecnému občanskému zákoníku z r. 1811 byla výrazněji zjednodušená. Lze ale také postřehnout, že text této úpravy se již mnohem více podobá úpravě dnešní. Co zde ale zcela chybí, je problematika imisí, když její záměrné nezařazení do textu zákona, resp. její převzetí v byt i upravené formě z obecného občanského zákoníku, si nedokáží vysvětlit. Pravdou ovšem zůstává, že i tak problematika imisí byla imanentně zahrnuta do generální klauzule § 109 středního občanského zákoníku, tedy ve formulaci povinnosti zdržet se všeho, co by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovalo vlastníka sousední věci či vážně ohrožovalo výkon jeho práv. Na rozdíl od tradičních pojetí sousedského práva z období dřívějších jsou zde povinnosti uloženy nejen vlastníkům věcí nemovitých, ale i věcí movitých.

2.4 Úprava sousedských práv v intencích z. č. 40/1964 Sb.

Od období účinnosti zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, až do jeho novelizace provedené zák. č. 131/1982 Sb., zcela absentovala v Československé socialistické republice úprava sousedských práv. Tento zákoník tedy tuto problematiku zřejmě v důsledku oslabování významu individuálního vlastnictví vůbec neřešil. Stejně tak zde absentovala také úprava problematiky držby, vydržení, věcných břemen apod., což lze přisoudit pravděpodobně tehdy

akceptovanému názoru, že právo v rámci socialistické společnosti bude postupně ztrácet svůj původní smysl a účel. Ochranu sousedských práv bylo lze tak dovozovat snad jen z některých obecných zásad tohoto novodobého občanského kodexu, zejména pak z článku VI. a VII., kde se hovořilo o tom, že výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů musí být v souladu s pravidly socialistického soužití a nikdo nesmí zneužívat svých práv proti zájmům společnosti nebo spoluobčanů.⁸

2.5 Promítnutí novelizací - zák. č. 131/1982 Sb. a zák. č. 509/91 Sb. do úpravy sousedských práv

Změnu stavu popsaného v bodě 2.4. této rigorózní práce přinesl až zák. č. 131/1982 Sb. - novela zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, která přijala ve svém § 130a úpravu sousedských práv, tzn. úpravy vztahů mezi sousedy při výkonu vlastnického práva. Důvod je nasnadě a zcela zřejmý a obecný - při řešení vztahů mezi sousedy v praxi se jednoduše objevila potřeba této konkrétní úpravy. Text zákona obsažený v tomto nově přijatém paragrafu v podstatě bez větších korektur odpovídá a je souladný s dikcí v současnosti platného § 127 občan. zákoníku a z tohoto hlediska tedy odkazují na příslušnou pasáž mé rigorózní práce týkající se dnešní úpravy v rámci § 127 občan. zákoníku.

Jediná další novela, která zásadnějším způsobem pozměnila úpravu sousedských práv platnou od roku 1982, byl zák. č. 509/1991 Sb., tzv. velká novela občanského zákoníku, kdy došlo k přesunu textu § 130a do § 127 občan. zákoníku a k pouhému upřesnění odstavců 2 a 3. Např. se jednalo o rozšíření původního odstavce 3 vztahujícího se na umožnění vstupu na pozemek také na umožnění vstupu na stavbu.

⁸ K tomu srov. Bičovský, J. : Nová sousedská práva, Správní právo, 1983, číslo 7, str. 385

3. SOUSEDSKÉ VZTAHY JAKO VZTAHY PRÁVNÍ

3.1 *Obecně o sousedských právních vztazích*

Z hlediska teorie práva jsou právní vztahy definovány jako společenské vztahy regulované právními normami, jejichž účastníci vystupují v těchto vztazích jako nositelé vzájemných oprávnění a povinností a jejichž realizace je garantována prostřednictvím státního donucení. Zvláštní kategorií právních vztahů pak jsou občanskoprávní vztahy, tedy takové, do nichž vstupují fyzické a právnické osoby, respektive i stát za předpokladu, že se na daný vztah uplatní vymezení § 1 obč. zákoníku, tj. že do jeho regulace spadá ochrana osobnosti, nedotknutelnost vlastnictví, majetkové vztahy fyzických a právnických osob, majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem a některé vztahy vyplývající z práva na ochranu osob.

Sousedské právní vztahy jsou pak speciální kategorií zejména v rámci těchto občanskoprávních vztahů, pomineme-li jejich možné promítnutí do práva přestupkového, trestního, práva životního prostředí apod. a znamenají v podstatě právní vztahy, v nichž se realizují sousedská práva - práva mezi sousedy, kdy sousedství obecně není považováno za vztah právní, ale za stav faktický a vztahem právním se stává až na základě zejména určité právní skutečnosti - např. v okamžiku porušení právní normy, vzniku nad míru přiměřenou obtěžující imise a tak podobně.⁹

Z hlediska dalšího pojetí lze sousedské právní vztahy v občanskoprávních intencích charakterizovat jako vztahy *absolutní*, tedy takové, z nichž vzniká určité subjektivní právo určitému individuálně určenému subjektu, zatímco ostatním, konkrétně neurčeným subjektům, vzniká povinnost zdržet se jakýchkoliv neoprávněných zásahů do takového

⁹ Srov. Holub, M.; Bičovský, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva, Linde, Praha 1999, 2. aktualizované vydání, str. 31

subjektivního práva. Takto jsou vymezena v kontrastu se vztahy relativními, tedy vztahy mezi konkrétně určenými subjekty, přičemž oprávnění jedné strany odpovídá povinnost strany druhé a naopak. Dále lze tato sousedská práva označit za práva věcná, která ulpívají na určité věci a působí tzv. erga omnes, tedy vůči všem ostatním subjektům, a to v protikladu k právům obligačním - závazkovým, která působí naopak jen tzv. inter partes, tj. mezi konkrétními subjekty.

Prvky sousedských právních vztahů pak jsou jejich subjekty, objekt (resp. předmět) a obsah, tedy subjektivní práva a povinnosti.

3.2 Právní důvody vzniku právních vztahů mezi sousedy v rámci sousedského práva

K právní normě jako základnímu předpokladu vzniku, změny či zániku právních vztahů musí ve většině případů ještě přistoupit některá z **právních skutečností** (výjimkou jsou např. legální věcná břemena), a to ať již právní skutečnost spočívající na vůli subjektu - právní úkony jako projevy vůle subjektu navenek směřující ke vzniku, změně či zániku určitých práv či povinností, či právní skutečnost nepočítající s vůlí subjektu - tzv. právní události (např. smrt subjektu práv a povinností, živelná událost atd.). Skutečnosti spočívající na vůli subjektu pak lze členit na ty, které jsou souladné s právem (např. smlouva o převodu nemovitosti - kupní smlouva) a ty, které s právem souladné nejsou a jsou jím tedy reprobovány (např. vědomé poškození cizí věci třetí osobou a z toho vyplývající odpovědnost k náhradě způsobené škody). Další skupinou právních skutečností může být např. rozhodnutí státního orgánu (zejména správní rozhodnutí dle § 5 obč. zákoníku, rozhodnutí stavebních úřadů a také samozřejmě rozhodnutí soudní).

3.3 Subjekty sousedských právních vztahů

Subjekty sousedských vztahů jsou tzv. nositelé práv a povinností z těchto vztahů vyplývajících, jednoduše řečeno osoby, mezi nimiž tento právní vztah existuje. Jejich diferenciaci není nijak složitá, když obecně se rozlišují osoby fyzické, osoby právnické a stát za předpokladu, že vystupuje nikoliv v postavení subordinačně nadřazeném, což je typickým pro oblast veřejného práva, ale vystupuje v rovném postavení k ostatním subjektům v rámci občanskoprávních vztahů, tedy např. jako vlastník určité nemovitosti, když v takovém případě je mu přiznán statut osoby právnické.¹⁰ Schopnost být subjektem právního vztahu se nazývá právní subjektivitou.

Jen velmi stručně bych se zmínil o tom, že právní subjektivita *fyzické osoby* vzniká narozením a končí smrtí, resp. prohlášením za mrtvého. Právní subjektivitu může mít i nasciturus za předpokladu, že se narodí živý. Od právní subjektivity se odlišuje způsobilost k právním úkonům, která vzniká v plném rozsahu až zletilostí, tj. dosažením věku 18 let, resp. uzavřením manželství se schválením soudu po dosažení věku 16 let. Nezletilí pak mají způsobilost k právním úkonům, které jsou svojí povahou přiměřené jejich rozumové a mravní vyspělosti odpovídající jejich věku. Tato způsobilost k právním úkonům může být za určitých okolností omezena rozhodnutím soudu a rozsah omezení stanoven, resp. lze této způsobilosti osobu rozhodnutím soudu i zbavit. Jako třetí typ způsobilosti bývá rozlišována tzv. deliktní způsobilost, tedy způsobilost odpovídat za své protiprávní jednání.

Právní subjektivita *právnické osoby*, jejichž výčet obsahuje § 18 odst. 2 obč. zákoníku, nastává jejím vznikem a končí jejím zánikem. Obojí je spojeno se zápisem, resp.

¹⁰ § 21 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

výmazem v příslušném rejstříku a je nutno tyto pojmy striktně odlišovat od založení a zrušení právnické osoby.

Stěžejními pojmy v oblasti subjektů sousedského práva jsou samozřejmě pojmy „soused“ a „vlastník“, které budou v souvislosti s materií sousedských práv blíže upřesněny v dalších kapitolách této rigorózní práce. Sousedské právo upravuje přitom nejen vztahy mezi vlastníky *nemovitostí*, byť mezi nimi je tato úprava nejčastěji aplikovatelná a např. konkrétně § 127 odst. 2 a 3 obč. zákoníku se týká pouze vztahu k nemovitostem. Může jít totiž, co se týká § 127 odst. 1 obč. zákoníku, i o vztahy mezi vlastníky věcí *movitých*. Zvláštním případem pak mohou být sousedské vztahy u vlastníků *bytových jednotek* určených podle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů). Pochopitelně že vše, co platí v následujícím výkladu pro výlučné vlastníky, platí také pro podílové spoluvlastníky, resp. vlastníky v rámci společného jmění manželů.

Kromě **vlastníků** se práva a povinnosti vyplývající z § 127 obč. zákoníku vztahují i na oprávněné **držitele**, a to s odvoláním na § 130 odst. 2 obč. zákoníku, který určuje, že pokud není výslovně stanoveno jinak, má oprávněný držitel stejná práva jako vlastník. Vyjma těchto dvou skupin se dále týkají tato práva a povinnosti také **detentorů, nájemců** atd., tedy těch, kteří od předešlých dvou skupin svá práva odvozují. Dalšími častými subjekty sousedských práv mohou být také **oprávnění či povinní z věcných břemen**.

Nerozhoduje přitom, zda se jedná o osoby fyzické či právnické a ochrana podle § 127 obč. zákoníku se poskytuje nejen **sousedům bezprostředním, ale i jakkoliv vzdálenějším** za předpokladu, že jsou výkonem něčích práv dotčeni způsobem uvedeným v § 127 obč. zákoníku a ochrany proti imisím se

může domáhat **i obec** jako vlastník sousední nemovitosti, a to i v případě, že jde o rušení ze strany občanů této obce.¹¹

Sousedská práva mohou být uplatňována na **principu vzájemnosti**, což znamená, že každý subjekt je oprávněn od svého souseda požadovat totéž, k čemu je povinen vůči němu i on. Kdykoliv se tento vztah může obrátit. Nejde však o žádný synallagmatický vztah ve smyslu obligačního - závazkového práva, takže vzájemnost není podmínkou toho, aby každý plnil to, k čemu je dle zákona povinen.

Bližším výkladem v oblasti subjektů sousedských práv se pak zabývám mimo jiné zejména v části týkající se generální klauzule § 127 obč. zákoníku (kapitola 5.) či například v kapitole 4. této rigorózní práce.

3.4 Objekty sousedských právních vztahů

Vymezení objektu není v rámci občanského práva hmotného vůbec tak jednoznačné, jak by se mohlo na první pohled zdát. Objektem (resp. předmětem) občanskoprávních vztahů je obecně to, k čemu směřují práva a povinnosti jejich subjektů. Bývá tedy specifikován většinou jako *lidské chování*, když pro toto pojetí je charakteristický přívlástek *přímý předmět* a jako takový se může realizovat : a) formou aktivního chování subjektů, což může spočívat v předání věci či jiné hodnoty (*dare*) anebo v konání určité faktické činnosti (*facere*); b) formou právně relevantního pasivního chování, což může spočívat ve strpění určitého chování jiného subjektu, což by jinak nemusel (*pati*) anebo ve zdržení se určitého aktivního chování, což by jinak taktéž nemusel (*omittere*).

Vedle předmětu přímého lze rozlišit *předmět nepřímý*, tedy to, na co je zaměřeno konkrétní chování subjektů. Za předmět v tomto smyslu lze považovat, zcela v souladu s vymezením dle § 118 obč. zákoníku, věci a pokud to jejich povaha připouští

¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 330/97

práva nebo jiné majetkové hodnoty. Podle odst. 2 tohoto paragrafu pak předmětem občanskoprávních vztahů jsou také byty a nebytové prostory.

Ačkoliv stěžejní pojem pro sousedská práva, a sice pojem věci, není občanským zákoníkem definován, lze za ně považovat hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly, které slouží potřebám lidí (např. elektřina).¹² Pro sousedská práva má pak význam zejména třídění těchto věcí na věci movité a nemovité, když odst. 1 § 127 obč. zákoníku se vztahuje na věci movité i nemovité, odst. 2 a 3 pak pouze na věci nemovité.

Nemovitostmi se rozumí pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.¹³ Výkladem a contrario lze dospět k tomu, že vše ostatní jsou pak věci movité. Movitou věcí může být přitom i např. rekreační chata, pokud není spojena se zemí pevným základem či typicky tzv. unimobuňka. Dle § 120 odst. 2 obč. zákoníku platí, že stavba není součástí pozemku a je zde tak negována stará právní zásada „superficies solo cedit“, která však má být v budoucnu s největší pravděpodobností v rámci zákonné úpravy nového občanského zákoníku opět obnovena (k tomu blíže viz. v kapitole 8 této rigorózní práce – úvahy de lege ferenda). To, že stavba nesdílí automaticky právní osud pozemku, na kterém stojí, je důležité si uvědomit zejména v případech, kdy může dojít k porušení či ohrožení sousedských práv mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby.

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.¹⁴ Za součást pozemku se považují i trvalé porosty (vlastnický patří k tomu pozemku, z něž tzv. „vyčnívá“ – i když přesahuje kořeny či větvořím na sousední pozemek) a prostor pod a nad povrchem pozemku, pokud, zejména ve veřejném zájmu, zákon

¹² Srov. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M. a kol. : Občanský zákoník. Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha 2004, str. 397

¹³ § 119 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

¹⁴ § 120 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

nestanoví jinak. Tento prostor není v podstatě nikde legislativně vymezen, a tak lze usuzovat na to, že součástí vlastnictví pozemku je pouze takový prostor nad a pod pozemkem, který lze nezbytně užít k obvyklému užívání, což je určeno samozřejmě značně individuálními hledisky. Pokud jde např. o inženýrské sítě (kanalizace, vodovody, elektrické a plynovodní přípojky), pak ty nejsou v současnosti považovány za součást pozemku, ve kterém jsou umístěny, ale jsou samostatnými stavbami, i když na druhé straně mohou mít povahu příslušenství nemovitosti. Vlastníkem je osoba, která na své náklady přípojku pořídila.¹⁵

Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.¹⁶ Jde tedy o relativně samostatné věci, jimiž za dodržení uvedených podmínek, včetně samostatnosti, mohou být např. studny, kůlny, oplocení atd. Příslušenství zásadně sdílí právní režim věci hlavní, ale může být kdykoliv odděleno a stát se zcela samostatnou věcí, nezávislou na věc hlavní. Pokud jde o problematiku sdílení právního režimu věci hlavní (např. rodinného domu s pozemky) i pokud jde právě o příslušenství (typicky např. oplocení, studny, kůlny apod. jako stavby s více či méně doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní), navíc většinou nezapisované do katastru nemovitostí, pak tato otázka je aktuální a nabývá na významu zejména v situacích, kdy dochází k převodům vlastnictví. V nedávné judikatorní činnosti Nejvyššího soudu ČR byl vysloven právní názor, že se má za to, že příslušenství přechází na nabyvatele věci hlavní, aniž by bylo třeba je ve smlouvě výslovně identifikovat.¹⁷ Následně však byl přijat i právní názor, že základním předpokladem, aby mohlo příslušenství na jinou osobu spolu s věcí hlavní přejít, je jasné vyjádření vůle toto

¹⁵ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003

¹⁶ § 121 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 28 Cdo 133/2001

příslušenství převést.¹⁸ Dle diskusí na toto téma vyvstalých pak bude dostačující pro převod příslušenství, jež není zapisováno samostatně v katastru nemovitostí, i pouze deklarace, že věc hlavní se převádí „spolu s příslušenstvím“. Dle mého názoru a praxe pak tuto situaci může v řadě případů vyjasnit doplnění této formulace minimálně o odkaz na znalecký posudek, který je v souvislosti s převody nemovitostí vyhotovován a který tak může značit skutečnou vůli stran při realizaci převodu i s ohledem na nezaměnitelnost příslušenství.

Co se týká **pozemku**, ten se definuje jako část zemského povrchu oddělená od ostatních (sousedních) částí trvalými hranicemi, přičemž za tyto lze považovat jak hranice vlastnické, územně-správní, tak i přirozené.¹⁹ Pokud jde o rozhraničení nikoliv faktické či přírodní, ale správně a právně technické, pak jde o tzv. parcely - geometricky a polohově určené pozemky zobrazené v katastrální mapě, označené parcelním číslem a vyznačené v rámci jednotlivých katastrálních území v katastru nemovitostí.²⁰ Rozhraničením se tedy v tomto případě pak rozumí hranice územněsprávní jednotky, hranice katastrálního území, hranice vlastnické či hranice druhů pozemků. Jak je patrné, značný význam na tomto poli hraje katastr nemovitostí (dřívější evidence nemovitostí či ještě dříve pozemkové knihy), zřízený zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), když přesné určení vlastnictví k určité části pozemku má značný a zásadní vliv na určení odpovědnosti při porušení či ohrožení sousedských práv a potažmo i na aktivní legitimaci pro případný soudní spor. Je třeba podotknout, že některé specifické pozemky vyžadují také specifickou ochranu, kterou

¹⁸ Rozsudek velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000

¹⁹ § 27 písm. a) zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění

²⁰ § 27 písm. b) zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění

je nutno respektovat. Jedná se např. o pozemky v zemědělském půdním fondu či lesní pozemky.

Dalším pojmem je **stavba**, za niž lze v nejširším pojetí považovat výsledek stavební činnosti, a to nejen rod. domek, ale např. i oplocení, skleníky, garáže, studny (jsou-li vyzděné, se skružemi či u vrtaných studní s rourou) atd.. Faktem však je, že občanský zákoník definici stavby neobsahuje a její stavebněprávní pojetí nelze pro oblast soukromého práva použít.²¹ V intencích § 119 obč. zákoníku lze uvažovat o stavbách v podstatě dvojího typu, a to jednak jako staveb - nemovitostí, které jsou spojeny se zemí pevným základem, jednak pak jako staveb, které takto pevně se zemí spojeny nejsou, a tedy nejsou ani nemovitostmi v právním slova smyslu. V posléze uvedeném případě se může jednat např. o různé typy chat, boud, přístřešků či např. tzv. unimobuněk. V rámci skupiny nemovitostí - staveb spojených se zemí pevným základem, lze rozlišovat dále nemovitosti, které se zapisují do katastru nemovitostí a naopak ty, jejichž zápis do katastru nemovitostí se neprovádí (např. studny či oplocení). Platí základní zásada, která již byla výše zmíněna, a sice, že **stavba není součástí pozemku**, pokud tedy již stavba existuje jako samostatný předmět právních vztahů, což nastává většinou v případě, kdy je již jednoznačným a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (samozřejmě u nadzemních staveb). Na druhé straně ale může stavba být případně příslušenstvím jiné stavby či pozemku, kdy pak většinou sleduje jejich právní režim v situacích, kdy jde o stavbu, jež se nezapisuje do katastru nemovitostí.²² Typicky je tomu tak u studní, které jsou zásadně samostatnou věcí, nikoliv součástí pozemku a současně příslušenstvím buď domu, či pozemku.

²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cdo 1305/96 či sp. zn. 22 Cdo 737/2002

²² § 2 odst. 2 zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění

Zvláštní kategorií objektu sousedských práv jsou pak již zmíněné byty a nebytové prostory jako součásti stavby, kde stěžejním na tomto poli je zák. č. 72/1994 Sb. - zákon o vlastnictví bytů. Specifickými mohou zde být např. tzv. domovní imise (u bytů typicky a nejčastěji hluk) a zvláštní přístup je nutno volit také v případech tzv. společných prostor či společného příslušenství.

4. PRÁVNÍ DŮVODY UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Právními důvody užívání nemovitostí lze rozumět právní vztahy legitimující jednotlivé subjekty k užívání nemovitostí, tedy lze za ně považovat takové instituty zejména občanského práva hmotného jako např. vlastnictví, podílové spoluvlastnictví, společné jmění manželů, věcná břemena, oprávněnou držbu, detenci, nájem či speciálně pak tzv. režim stavby na cizím pozemku.

Vztah každého z těchto institutů **k sousedským právům** je dán tím, že mají, každý svým specifickým způsobem, význam do určité míry z hlediska obsahu a rozsahu sousedských práv (ovlivňují jednotlivá oprávnění a povinnosti), i když některá práva a povinnosti (typicky právo na ochranu proti neoprávněným zásahům) jsou nezávislá na typu právního důvodu užívání nemovitostí. Vlastnictví či věcná břemena jsou typickým příkladem práva neodvozeného (nezávislého na právu jiné osoby k téže věci), naopak např. nájem či užívání věci rodinnými příslušníky či známými se svolením vlastníka věci jsou typickým příkladem práva odvozeného (závislého na právu vlastníka).

Každý z uvedených tzv. právních titulů by bohatě vystačil na další rigorózní práci, a tak se zde vědomě omezím pouze na velmi stručnou a základní interpretaci těchto právních pojmů.

4.1 Právo vlastnické

Vlastnictví, ať již v podobě vlastnictví výlučného, podílového spoluvlastnictví či společného jmění manželů, je základním právním důvodem užívání nemovitostí, které má navíc ten význam, že od něj mohou být odvozena i jiná užívací práva (ať již trvalá či dočasná) jako další právní důvody užívání nemovitostí. To je zřejmé již ze znění § 127 odst. 1 obč. zákoníku, který hovoří o vlastníku věci (rozuměno movité i nemovité) a teprve z toho je extenzivním výkladem vyvozován

pro oblast sousedských práv i obdobný právní vztah např. vůči držiteli či detentorovi věci. Vlastník věci je přitom povinen dodržet omezení vyplývající z § 127 odst. 1 obč. zákoníku, a tedy je odpovědný i za zajištění tohoto dodržování právní normy ze strany osob, kterým užívání jeho vlastnictví umožnil - tedy např. ze strany členů jeho domácnosti, hostů či jiných uživatelů.²³

Vlastnické právo působí erga omnes, je tedy v tomto smyslu právem absolutním a svým obsahem zahrnuje tzv. vlastnickou triádu - právo věc držet (*ius possidendi*), právo věc užívat a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*) a právo věcí disponovat event. ji i zničit (*ius disponendi, resp. ius abutendi*). Vlastnické právo k nemovitostem, o něž především v úpravě sousedských práv jde, se zásadně nabývá až vkladem do katastru nemovitostí, jde-li tedy o nemovitosti zapisované do katastru nemovitostí. Svým pojetím je vlastnické právo právem jednotným, které nediferencuje na nějaké druhy vlastnictví, jako tomu bylo v dobách dřívějších, kdy existovalo různým způsobem a v různém rozsahu chráněné či naopak postihované vlastnictví soukromé, socialistické a osobní.

Sousedská práva mají svůj základ právě ve vlastnickém právu, které je sice obecně nedotknutelné, avšak jeho alespoň nezbytné omezení je nutné a prospěšné pro všechny, a to již se zřetelem k základnímu pravidlu všech demokratických právních řádů, a sice že **právo jednoho subjektu končí tam, kde začíná právo jiného subjektu**, což je v podstatě základem pro posuzování zákonných omezení vyplývajících z právní úpravy sousedských práv. Ostatně již článek 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod deklaruje, že vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Podstata sousedských práv je pak spatřována v tom, že nikdo nesmí být rušen ve výkonu a

²³ Srov. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M. a kol. : Občanský zákoník. Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha 2004, str. 442 a 443

realizaci práv vyplývajících z výše uvedené vlastnické triády, na což reaguje právě § 127 obč. zákoníku.

4.2 Držba

Držbou se rozumí faktická všeobecná moc nad věcí, tedy na rozdíl od práva vlastnického, které je tzv. právním panstvím nad věcí, je držba panstvím faktickým. Držba má dva pojmové znaky, a sice fyzické ovládní věci (*corpus possessionis*) a úmysl disponovat s ní jako s věcí vlastní (*animus possidendi*), který odlišuje právě držbu od detence (detentorem je tak např. nájemce). Držba může být jednak součástí vlastnického oprávnění (jako *ius possidendi*), anebo držitelem může být i osoba od vlastníka odlišná za předpokladu naplnění obou shora uvedených znaků. Držet lze přitom jak věc, tak právo, které připouští trvalý či opětovný výkon.

Zákon rozlišuje držbu *oprávněnou a neoprávněnou*.²⁴ Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. Význam tohoto členění spočívá v tom, že držitel oprávněný má, nestanoví-li zákon jinak, stejná práva jako vlastník a může se jej v pozitivním slova smyslu dotknout také institut **vydržení** ve smyslu § 134 obč. zákoníku, prostřednictvím něhož, za splnění podmínek v tomto paragrafu uvedených, může být oprávněná držba přeměněna *ex lege* v právo vlastnické. Neoprávněný držitel je naopak povinen věc vlastníkovi vydat, a to spolu s plody a užitky, a také nahradit případnou škodu, která neoprávněnou držbou vznikla.

Průkaznost dobré víry u realizace držby bývá ovšem v praxi častokrát velmi nesnadná, a to již z toho pohledu, že držitel musí být v dobré víře „se zřetelem ke všem okolnostem“, a to objektivně, nikoliv pouze z jeho subjektivního hlediska. Na dobrou víru lze většinou usuzovat jen z řady nepřímých důkazů,

²⁴ §§ 130 a 131 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

kdy podstatnou roli hraje např. to, zda držitel byl seznámen s jistými skutečnostmi, které u něj objektivně musely vzbudit pochybnosti o oprávněnosti jeho držby, pokud by postupoval s běžnou mírou opatrnosti.²⁵ Jde-li např. o držbu pozemků, pak se při střetech tohoto typu často zkoumají odpovědi na takové konkrétní otázky, jako zda došlo někdy v minulosti k rozměření pozemků, kdy se tvrzený držitel seznámil s jeho výsledky, zda např. při převodech vlastnictví v minulosti nebyla otázka spornosti vlastnictví účastníky zkoumána, zda docházelo ke střetům sousedů, pokud jde o sporný pozemek či jeho část, kdo fakticky vykonával činnosti s držbou spojené (např. sekání trávy), jaké byly okolnosti ohledně právního důvodu nabytí práva a tak podobně. V praxi jde nejčastěji o spornost vlastnictví k části pozemku, která je situována na pomezí skutečných vlastnických hranic dvou sousedních pozemků dle katastru nemovitostí, kdy pak v rámci soudního řízení je potřeba vyhotovit geometrické zaměření a toto učinit z pohledu určitosti nedílnou součástí rozhodnutí soudu. Povinnost tvrzení a povinnost důkazní u soudu přitom tíží tvrzeného držitele v dobré víře. Právě z toho důvodu, že průkaznost dobré víry prostřednictvím těchto nepřímých důkazů není snadná, stanoví obč. zákoník, že v pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná, což je právní domněnka vyvratitelná a uplatní se pouze v případech, kdy soud má o dobré víře skutečně pochybnosti. Vždy je totiž třeba mít na mysli tu skutečnost, že v případě střetu oprávněné držby a vlastnického práva je nutno dát přednost právu silnějšímu, tedy právu vlastnickému, které je nadto *expressis verbis* chráněno i Listinou základních práv a svobod.

²⁵ Viz. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000 či sp. zn. 22 Cdo 1253/99

4.3 Právní režim stavby na cizím pozemku

Tento právní režim řeší v rámci občanského práva faktické i právní situace vzniklé v důsledku toho, že v našem současném právním řádu neplatí již ze starověkého Říma známá premisa *superficies solo cedit*, ale zcela opačná teze, tedy že stavba a pozemek pod ní mohou mít různého vlastníka. Přitom lze říci, že je zásadně žádoucí, aby vlastník stavby i pozemku byl totožný subjekt, popř. měl k pozemku alespoň právo, které se svým obsahem právu vlastnickému blíží, a není-li tomu tak, pak musí být právo stavebníka zřídit stavbu na cizím pozemku, mimo nutnost splnit podmínky stanovené stavebně-právními předpisy, podloženo i občanskoprávně.

Zde je potřeba přísně odlišovat situaci, kdy stavebník neměl pro zřízení stavby vydáno stavební povolení či nesplnil podmínku ohlášení stavby a jde tedy o tzv. stavbu černou²⁶ od situace, kdy tyto správně-právní podmínky splněny mohou být, ale stavebník postavil stavbu na cizím pozemku. Mohou pak nastat v podstatě dvojí situace. Za prvé mohl stavebník zřídit stavbu na cizím pozemku na základě dohody či svolení vlastníka pozemku, kdy za takové situace půjde o právně bezvadný stav. Jako druhá možnost je dán právě tzv. režim neoprávněné stavby, kdy stavebník zřídil stavbu na cizím pozemku, ač k tomu neměl žádné právo ani svolení (či jiný občanskoprávní titul) vlastníka pozemku. V současné praxi již tyto situace téměř nevznikají (jinou otázkou však je, kolik takových případů přetrvává z hlediska právního řádu před r. 1989), neboť stavební úřad v takovém případě by nevydal pro stavbu stavební povolení, pokud tedy pomíjím případy, kdy jde o neoprávněnou stavbu a současně o stavbu tzv. černou anebo případy dočasně zřízených staveb, které nebyly po uplynutí sjednané doby odstraněny.

²⁶ Srov. § 54 a násl. zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

V případě tzv. neoprávněné stavby, kdy od samého počátku neexistoval právní titul opravňující stavebníka stavbu zřídit na cizím pozemku, soud na návrh vlastníka pozemku může rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady jejího zřizovatele. Pokud by takový postup nebyl účelný, přikáže jí soud za náhradu do vlastnictví vlastníkovi pozemku, ovšem za předpokladu, že s takovým řešením souhlasí. Jako eventualita, které soud může kdykoliv využít, je možnost uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu věcné břemeno, které ve prospěch vlastníka stavby bude váznout na dotčeném pozemku a je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.²⁷ Jak je patrné, možností je v daném případě hned několik a soud zde není ani vázán návrhem účastníků řízení s odkazem na § 153 odst. 2 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu. Na tyto případy se tedy nevztahuje obecná vlastnická žaloba podle § 126 obč. zákoníku, která by umožňovala pouze řešení spočívající v odstranění neoprávněné stavby a mohla by tak znamenat v řadě případů nepřiměřenou tvrdost zákona, která by nebyla účelná a v nespočtu případů také rozporná s dobrými mravy či s principem ochrany práv nabytých v dobré víře.²⁸

4.4 Věcná břemena

Institut věcných břemen upravuje současný občanský zákoník v § 151n a násl. a znamená jednu z forem omezení vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch určité oprávněné osoby tak, že vlastník nemovitosti je povinen něco trpět (např. právo chůze a jízdy přes pozemek či právo opření stavby o stavbu sousední apod.), něčeho se zdržet (např. závazek nepostavit na svém pozemku stavbu či nepřekročit dohodnutou vzdálenost staveb apod.) nebo něco konat (např. právo doživotního užívání vymezené části rodinného domku či povinnost zřídit a udržovat

²⁷ § 135c odst. 1, 2 a 3 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

²⁸ K tomu viz. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 432/2002

opěrnou zeď nebo plot apod.). Právě v susedských vztazích v jejich širším pojetí dochází pak ponejvíce k uplatňování institutu věcných břemen, která mezi vlastníky susedních nemovitostí řeší určité právní i faktické situace a předchází tak soudním sporům mezi nimi.

Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti (věcná břemena *in rem*) a jako taková pak přecházejí na pozdější právní nástupce oprávněného, když takovýto nabyvatel se pak sám stává oprávněným namísto původního subjektu (např. právo cesty přes susední tzv. povinný pozemek mající zajišťovat přístup k nemovitosti oprávněného subjektu), nebo taková práva patří určité osobě (věcná břemena *in personam*), kdy nepřecházejí na právní nástupce (např. věcné břemeno doživotního bezplatného užívání části darovaného rod. domku).

Věcná břemena vznikají písemnou dohodou, na základě závěti ve spojení s výsledkem řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemeni lze také získat vydržením. Věcná břemena naopak mohou zaniknout zejména rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona, popř. smlouvou (resp. dohodou). Věcné břemeno dále zanikne, nastanou-li takové změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněného, nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká. Zánik způsobuje také v určitých případech smrt či zánik oprávněného (věcná břemena *in personam*), uplynutí času či splnění rozvazovací podmínky. Právo odpovídající věcnému břemeni podléhá také promlčení, a to pokud není po dobu deseti let vykonáváno a důležitým je také § 151p odst. 3 obč. zákoníku, který umožňuje soudní zrušení či omezení věcného břemene v případě vzniku hrubého nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného v důsledku změny poměrů. Ke vzniku či zániku věcného břemene k nemovitosti smlouvou je nutný jeho vklad do katastru

nemovitostí, když na příslušném listu vlastnictví povinného bude zapsáno v oddíle „C“ jako omezení vlastnického práva.

Pokud jde o smlouvy týkající se věcných břemen, pak lze více než doporučit, aby práva a závazky subjektů byly vymezeny co možná nejpřesněji, což bývá v praxi poměrně často opomíjeno, a to při vědomí, že současná situace, jež vede ke zřízení věcného břemene, se může do budoucna také změnit, neboť jde o poměrně dlouhodobý vztah mezi dotčenými subjekty, který je tímto založen. Například pokud jde o nejčastěji realizované právo chůze a jízdy přes povinný pozemek ve prospěch oprávněného, pak v praxi je vhodné, v zájmu předejití budoucím případným sporům, s přihlédnutím k výše uvedenému ve smlouvě upravit i takové zdánlivé detaily, jako např. kolik průjezdů za jaké časové vymezení, jakým typem vozidla a za jakým účelem je povoleno v rámci zřízeného věcného břemene tohoto typu. Rozsah takto určený pak není možno svévolně překračovat. Stejně tak by se mělo vždy uvažovat o tom, zda se věcné břemeno nezřídí jen v rámci části pozemku, kdy v takovém případě je v zájmu určitosti smlouvy nezbytné vyhotovit geometrické zaměření s vyznačením dotčené části pozemku, popřípadě jiným dostatečně určitým způsobem tuto část pozemku označit a vymežit. Stejná podmínka nezbytné určitosti se pak týká jakýchkoliv věcných břemen.²⁹

²⁹ K tomu viz. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cdon 227/96

5. OBČANSKOPRÁVNÍ ÚPRAVA SOUSEDSKÝCH PRÁV

5.1 § 127 občanského zákoníku

Úprava tzv. sousedských práv je obsažena, odhlédneme-li od regulace ze strany správního a jiných právních odvětví a pokud budeme považovat za bernou minci pouze úzké vymezení tohoto pojmu v rámci občanského práva hmotného, konkrétně pak zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, pouze v jediném paragrafu, a to v § 127 občan. zákoníku, který sestává celkem ze tří odstavců. Díkce zákona pak deklaruje :

v odst. 1 :

Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit susedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat susedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na susedící pozemek a nešetřně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahujícího na jeho pozemek.

v odst. 2 :

Je-li to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání susedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit.

v odst. 3 :

Vlastníci susedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování susedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je

ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit.³⁰

Takto poměrně relativně úzce jsou sousedská práva zachycena v paragrafovém znění současně platného obč. zákoníku, když vše ostatní, co by, vezmeme-li v úvahu názvosloví a lingvistický význam termínu „sousedská práva“, mohlo spadat pod toto slovní spojení v jeho širším slova smyslu, jako např. již v úvodu této práce zmíněné spory o vlastnictví pozemků mezi sousedy nebo např. slovní potyčky a jiné konflikty tohoto typu mezi sousedy atd., je řešeno jinými právními instituty občanského práva, resp. dokonce v rámci zcela jiných právních odvětví, např. v rámci práva přestupkového.³¹

Důvody a význam této úpravy jsem, domnívám se, snad dostatečným způsobem objasnil již v úvodu této rigorózní práce, kdy snad bych pouze dodal, že tyto normy jsou významné zejména pro posouzení otázky, zda a za jakých podmínek lze žádat ochranu proti takovému výkonu vlastnického práva, jehož důsledky přesahují hranice vlastnickovy věci. **Sousedská práva** lze pak označit za *souhrn občanskoprávních norem upravujících vztahy vlastníka a třetích osob při užívání věci, pokud jde o účinky užívání věci na tyto osoby, resp. jejich majetek*. Nejčastějším příkladem takové věci pak bývají nemovitosti, pro něž jsou tzv. sousedské spory příznačné a typické.

Již v úvodu této rigorózní práce jsem se zmiňoval o návaznosti § 127 obč. zákoníku na Listinu základních práv a svobod, konkr. pak její článek 11. § 127 obč. zákoníku má kromě toho také úzkou souvislost se **zásadou „nerušit jiného ve výkonu jeho práv“**, když tato není *expressis verbis* vyjádřena v českém obč. zákoníku, ale je víceméně odvoditelná z dikce § 3 odst. 1 obč. zákoníku týkajícího se tzv. zákazu zneužití

³⁰ § 127 odst. 1, 2 a 3 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

³¹ §§ 47 – 50 zák. č. 200/1990 Sb., zák. o přestupcích v platném znění, jako přestupky proti veřejnému pořádku, proti občanskému soužití anebo proti majetku

práv a rozporu s dobrými mravy : „Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy“.³² Souvislost lze také spatřovat v jedné z nejobecnějších zásad „**neminem leadere**“, která našla své vyjádření v § 415 obč. zákoníku : „Každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí“.³³

Významnou pro tuto oblast je také tzv. Evropská úmluva o lidských právech, ve znění dodatkových protokolů, která je pro Českou republiku jako členský stát této Úmluvy závazná, a to zejména její článek 8, který deklaruje právo každého na respektování, mimo jiné, jeho soukromého života a obydlí a článek 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě, který deklaruje, mimo jiné, právo každé fyzické či právnické osoby pokojně užívat svůj majetek. Tato Úmluva byla vyhlášena sdělením federálního Ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb. o vyhlášení Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod ve znění protokolů č. 3, 5 a 8. Individuální stížnost lze však k Evropskému soudu pro lidská práva ve Štrasburku podat jen proti smluvnímu státu Úmluvy, nikoliv proti jednotlivci, a to v souladu s čl. 34 a násl. Úmluvy.

Z výše uvedeného, jistě ne úplného výčtu je zcela zřejmé, že úprava sousedských práv má v našem právním řádu své nezastupitelné místo, jehož základy jsou položeny v normách hierarchicky nejvýše postavených, tj. zejména v Ústavě a Listině základních práv a svobod a také v obecných zásadách právních.

³² § 3 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

³³ § 415 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

5.2 Generální klauzule

Generální klauzulí se rozumí v tomto případě text zákona obsažený ve větě první § 127 odst. 1 : „Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv“.

Z této obecné zásady tedy vyplývají dvě základní omezení:

- 1) **zákaz obtěžovat** jiného **nad míru přiměřenou** poměrům a
- 2) **zákaz vážného ohrožování** výkonu práv jiného,

přičemž rozdíl spočívá v tom, že vážné ohrožování se dotýká přímo výkonu práv chráněného vlastníka, kdežto obtěžování nad míru přiměřenou poměrům (někdy jednorázový zásah, jindy pak opakovaný či trvajícím) samo ještě takovému výkonu nebrání, ale činí jej obtížným, nepříjemným či hůře snesitelným. U vážného ohrožování výkonu práv jiného, na rozdíl od obtěžování jiného nad míru přiměřenou poměrům, je pak otázka míry právně bezvýznamná, nicméně relevantní je jen skutečně vážné ohrožování, nikoliv pouze běžné.³⁴ U obou těchto kategorií bych ale viděl jako společný bod samozřejmě to, že jde o jednání rozporné s právem.

Tato dikce generální klauzule má hned několik úskalí a zajímavostí, na něž je třeba upozornit.

Jedná se, a to je třeba zdůraznit, nejenom o ochranu a povinnost bezprostředního souseda, se kterým nás spojuje společná hraniční čára mezi našimi pozemky, ale **každého, i vzdálenějšího subjektu**. Pojem „sousedská“ práva je zde tedy chápán značně extenzivně, když za takovou osobu lze považovat, například při velmi hlasité noční produkci hudby, i „suseda“, který je takto rušen nad míru přiměřenou poměrům na druhém konci města, než odkud taková hudební produkce vychází. Zákon tento extenzivní výklad umožňuje svou dikcí „vlastník věci“ (tzn. jakýkoliv vlastník věci, ne jen sused) a „jiného“ (tzn. opět kterýkoliv subjekt práva, ne jen sused).

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003

Dalším důležitým momentem je pak slovní spojení „vlastník věci“. Jak jsem uvedl již výše, § 127 obč. zákoníku se v praxi týká zejména **nemovitostí** (staveb či pozemků). Toto konstatování však neubírá nic na faktu, že takovou věcí může být **i věc movitá**, což lze demonstrovat kupříkladu na situaci, kdy fyzická osoba, vlastník výkonné magnetofonové soupravy, svou hlasitou hudební produkcí obtěžuje nad míru přiměřenou poměrům jiné vlastníky okolních věcí, např. nemovitostí, v jejich poklidném a spořádaném užívání. Na rozdíl tedy od tradičních pojetí sousedského práva jsou povinnosti v § 127 odst. 1 obč. zákoníku uloženy nejen vlastníkům věcí nemovitých, ale i věcí movitých. Jinými příklady, které demonstrují nutnost, potřebnost a prozíravost takovéto úpravy zahrnující i věci movité, mohou být např. vlastnictví motorových vozidel či rekreačních chatek, které v tom kterém případě nemusí být nemovitostí a u kterých taktéž může dojít ke sporům tohoto typu, ať již na straně oprávněného či povinného subjektu, rušitele či poškozeného. Konstantní judikatura samozřejmě ochranu proti imisím poskytovanou i proti vlastníkům věcí movitých připouští, což vyplývá právě ze slovního spojení „vlastník věci“, nikoliv s omezením pouze na vlastnictví nemovitosti, na rozdíl od odst. 2 a 3 citovaného paragrafu.

Stejně jako je extenzivně vykládán pojem „soused“ či „sousední“, tak je vykládán extenzivním způsobem i pojem **vlastník** věci, kdy povinnými subjekty sousedských práv ve smyslu § 127 odst. 1 obč. zákoníku nemusí být jen a pouze vlastníci, ale **i např. držitelé, nájemci, popř. i jiné osoby užívající věc** na základě obligačního práva odvozeného od práva vlastnického.³⁵ Účastníkem tohoto právního vztahu na straně oprávněné dožadovat se soudní ochrany pak nemusí být taktéž

³⁵ Srov. zpráva o rozhodování soudů ve věcech sousedských vztahů, projednaná občanskoprávním kolegiem bývalého Nejvyššího soudu SSR, sp. zn. Cpj 67/84, uveřejněná pod č. R 37/1985 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

jen osoby mající nějaký právní vztah k nemovitosti, ale každý, koho užívání věci druhým subjektem obtěžuje způsobem uvedeným v § 127 odst. 1 obč. zákoníku, popř. výkon jehož práva toto užívání vážně ohrožuje. I když v praxi půjde většinou právě o vlastníky nemovitostí.

Dovozuje se tak, že pokud bude rušitelem uživatel věci, který nebude jejím vlastníkem (např. nájemce bytu), je možno případnou žalobu uplatnit jak proti vlastníku (který takovéto užívání věci trpí a je za povinného označen přímo zákonnou dikcí § 127 odst. 1 obč. zákoníku), tak proti uživateli věci (který takové užívání přímo realizuje) per analogiam.³⁶ Pokud jsou obtěžovány osoby užívající nemovitosti se svolením jejich vlastníka, může se ochrany domáhat kromě nich i vlastník nemovitosti.

Dalším slovním spojením, či dá se říci právním obratem, který si žádá podrobnějšího rozboru, je pojem **obtěžování „nad míru přiměřenou poměrům“**. Jelikož tento obrat nachází ale své použití a uplatnění zejména u problematiky imisí, budu se jím podrobně zabývat právě v této části mé rigorózní práce, tedy v bodě 5.4. Zatím bych pouze uvedl, že z hlediska hodnocení přiměřenosti není zásadně relevantní subjektivní stanovisko rušitele či rušeného subjektu (až na případ „soukromého“ posouzení situace a dobrovolného zdržení se imisí bez účasti rozhodování třetím nezávislým orgánem), ale objektivní a nestranné následné posouzení soudní.

Co se týká druhé skutkové podstaty - **vážného ohrožování výkonu práv** jiného, zde je otázka míry právně irelevantní. Jak jsem již uvedl, musí se však vždy jednat jen o vážné ohrožování, nikoliv běžné. Další zajímavou skutečností je samotný gramatický výklad slova ohrožování. V dikci zákona je totiž popsáno, že právně reprobovaného jednání se dopustí ten, kdo „by vážně ohrožoval výkon cizích práv“, nikoliv kdo by

³⁶ Srov. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M. a kol. : Občanský zákoník. Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha 2004, str. 442 a 443

tento výkon práv vážně „ohrozil“. Při striktně gramatickém výkladu tohoto slova by se pak, dle mého názoru, nemělo jednat o ohrožení ve smyslu singulárním, tj. ohrožení ojedinělé, ale mělo by se jednat o ohrožování, tj. buď jednání trvalejšího rázu, nebo opakované. Toto je ovšem jen mým subjektivním názorem, když v odborné literatuře jsem se setkal s tím, že jednotliví autoři pojmy „ohrožování“ a „ohrožení“ zaměňují.³⁷ Zajisté bude ale jinak v praxi možno za určitých okolností poskytnout ochranu i vážnému ohrožení výkonu práv jednorázovému s tím, že buď bude trvat po delší dobu, anebo ani této podmínky nebude někdy třeba, neboť z judikatury se dovozuje, že negatorní žalobu je možno podat i v případě, že rušení již ustalo, pokud zde hrozí např. nebezpečí jeho opakování (viz. blíže bod 6.4. této rigorózní práce).

Význam uvedené generální klauzule spočívá v tom, že je jakousi obecnou (generální) kategorií, za níž sice pak následuje **demonstrativní** (nikoliv taxativní) **výčet** některých nejčastějších případů rušení, nicméně toto nebrání a nevyklučuje, a je to vlastně účelem a smyslem generální klauzule, ochranu proti případu zde demonstrativně neuvedenému (např. chemický postřik, golfové míčky z golfového hřiště, hlodavci jakožto zvířata nikoliv chovaná, plevel atd.), tj. takovému, na který zákonodárce, i při své nejlepší dobré vůli, pamatovat nemůže ve více či méně kazuistickém výčtu konkrétních příkladů rušebních jednání.

5.3 Ohrožení susedovy stavby či pozemku

V § 127 odst. 1, v počátku věty druhé obč. zákoníku je řešena problematika ohrožení susedovy stavby či pozemku následujícím způsobem : „*Vlastník věci nesmí ohrozit susedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na*

³⁷ Viz. např. Holub, M.; Bičovský, J.; Spáčil, J.; Mareček, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a Evropské úmluvy o lidských právech, Linde, Praha 2005, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.4.2005, str. 148

něm zřízené, aniž by učinil dostatečná opatření pro upevnění stavby nebo pozemku".³⁸

Z uvedené dikce je zcela evidentní, že zde nejde o nějaký přímý zásah, ale o ohrožení a toto ustanovení plní zejména funkci preventivní (ve smyslu předcházení škodám), když zakazuje např. činnosti na pozemku či stavbě vlastníka, které by mohly způsobit pohyb, poškození nebo sesutí půdy nebo stavby ve vlastnictví souseda. Slovo „úpravami“ pak nasvědčuje tomu, že se lze takto bránit pouze vůči aktivní činnosti vlastníka sousedního pozemku nebo stavby. Může se jednat např. o různé výkopy, podkopy, hloubení příkopů, odstranění sousední opěrné zdi, ale i např. používání trhavin v kamenolomech apod. Důležité je si také uvědomit, že zákon používá termíny „pozemek a stavba“ a tyto rozhodně nelze zaměňovat s pojmem „nemovitosti“, poněvadž stavba vždy za všech okolností nemovitostí být nemusí, ostatně jak jsem již uváděl v předešlých kapitolách této práce.

Nejde však o absolutní zákaz takových činností ex lege, ale vlastník věci musí učinit **dostatečná opatření**, aby sousedův pozemek či stavbu takovou činností neohrozil. Samozřejmě že pojem dostatečných opatření v praxi závisí na konkrétním posouzení situace, navíc téměř vždy s nutností posouzení situace soudním znalcem z příslušného oboru, bez jehož znaleckého posudku se soud při svém rozhodování jen stěží obejde. Faktem také je, že většinou se toto posouzení dostatečnosti, či spíše nedostatečnosti opatření děje bohužel až zpětně, a to v rámci zcela jiného soudního řízení, které bylo zahájeno již nikoliv preventivně žalobou na náhradu způsobené škody, tedy za situace, kdy již předpokládané porušení nastalo.

Roli jisté pojistky by měl v těchto případech sehrát vždy příslušný stavební úřad, který vydává pro převážnou většinu

³⁸ § 127 odst. 1, věta druhá zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

stavebních činností a jiných úprav či oprav stavební povolení, v němž vymezuje, jaká všechna opatření je nutno provést.³⁹ Pokud se pak podmínkami ve stavebním povolení stanovenými stavebník neřídí, dotčený soused má hned několik možností, jak se proti takovému jednání účinně a rychle bránit. Zejména má možnost podat podnět příslušnému stavebnímu úřadu, který může zjednat nápravu či případně udělit porušiteli sankci ve formě pokuty, popřípadě další možnost lze spatřovat např. v podání návrhu na vydání předběžného opatření k místně příslušnému obecnému soudu ve smyslu § 74 a násl. občanského soudního řádu. V praxi se však poměrně často setkávám s tím, že „obyčejný“ člověk si nemůže tento návrh dovolit soudu podat, neboť, až na stanovené výjimky, je tato možnost spojena po novele provedené zák. č. 59/2005 Sb. s povinností složení tzv. jistoty ve výši 50.000,- Kč. Osobně v tomto ustanovení spatřuji pro obyčejné občany do značné míry negaci jejich práva na přístup k soudnímu projednání jejich záležitosti ve smyslu čl. 36 Listiny, což ovšem zmiňuji pouze okrajově. I s ohledem na délku soudních řízení jsem také nucen konstatovat, že dotčený subjekt v praxi raději vyhledá pomoc ze strany stavebního úřadu než ze strany soudu.⁴⁰

Pokud zde existuje stavební povolení, pak je třeba z něj v souladu s § 135 odst. 2 o.s.ř. vycházet, kdy ale soud může uložit povinnost provedení konkrétních opatřovacích a zabezpečovacích činností.

Co se týká možné **škody**, tak jestliže její vznik, a to ve smyslu vážného ohrožení, teprve hrozí, může soud podle § 417 odst. 2 obč. zákoníku nařídit provedení vhodného a přiměřeného opatření k odvrácení hrozící škody, např. to, aby se určitá osoba zdržela určité činnosti, z níž by škoda mohla vzniknout, nebo aby se aktivně škodě zabránilo. Důležité je tedy zejména to, že s odkazem právě na § 417 odst. 2 obč.

³⁹ § 66 a násl. zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁴⁰ Zejména § 94 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

zákoníku se zde připouští i žaloba na uložení povinnosti něco konat. Jako druhá situace může nastat ta, kdy v důsledku prováděných úprav ke škodě již došlo, kdy v takovém případě je nutno postupovat podle § 442 občan. zákoníku a obecně samozřejmě ve smyslu § 420 občan. zákoníku.⁴¹ Jako škoda se rozlišuje škoda skutečná (*damnum emergens*) a ušlý zisk (*lucrum cessans*).

5.4 Problematika imisí

Imisí se rozumí většinou *pronikání účinků* činnosti konané na jedné nemovitosti na nemovitost druhou. Nejde ale samozřejmě vždy jen o nemovitosti, protože imisi lze charakterizovat také jako *obtěžování jiných osob vlastníkem* (či uživatelem) účinky vzniklémi v důsledku užívání (či neužívání) vlastní věci (tj. i věci movité).⁴²

V těchto případech tedy nejde o užívání zejména vlastního pozemku nebo stavby, ale o **účinky činnosti**, případně ale také **nečinnosti**, především na vlastním pozemku nebo na stavbě, které se určitým škodlivým způsobem projevují na pozemku nebo stavbě cizí, sousedově. Samozřejmě že zcela v souladu s extenzivním výkladem generální klauzule uvedené výše nemusí jít jen o nemovitosti se společnou hranicí, ale může jít i o vzdálenější objekty.

Pokud by zdroj těchto účinků nevznikl v souvislosti s činností či nečinností realizovanou na vlastní věci, ale přímo na věci (nejčastěji pozemku) sousedově, pak by se nejednalo o imisi podle § 127 odst. 1 občan. zákoníku, ale o zásah do práva jiného ve smyslu § 126 občan. zákoníku. Např. může jít o složení materiálu přímo na sousedově pozemku.

⁴¹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 25 Cdo 1754/2001

⁴² Srov. Spáčil, J. : Sousedské právo, Ad notam, 2001, číslo 5-6, str. 103 či např. zpráva o rozhodování soudů ve věcech sousedských vztahů, projednaná občanskoprávním kolegiem bývalého Nejvyššího soudu SSR, sp. zn. Cpj 67/84, uveřejněná pod č. R 37/1985 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

Imise tvoří velmi významnou a v praxi velmi často se vyskytující součást sousedských práv, resp. jejich porušení. Podle dikce zákona **se jedná zejména o:**

- *obtěžování hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi, zákaz vnikání chovaných zvířat na sousedící pozemek.*

Jde tedy o **demonstrativní** výčet, který není uzavřen, a slovo „zejména“ se zde, ačkoliv je v textu zákona umístěno před částí týkající se výše citovaného ohrožení sousedovy stavby či pozemku, vztahuje i na text následující, tedy na výčet imisí. Z toho je tedy zřejmé, že zákonodárci nešlo a ani nemohlo jít o použití enumerativní metody. Speciálním případem může být např. často diskutované chování včel (k tomu viz také dále), které nelze podřadit pod pojem chovaných zvířat. Současná právní úprava neobsahuje dokonce ani právo stíhat roj včel na cizím pozemku, jako tomu bylo u v.o.z. z r. 1811 a řešení problému je nutno hledat v rámci výkladu a použití ustanovení obecně se týkajících vlastnictví jako takového. Pokud jsem se již dotkl rozdílu mezi současnou úpravou a úpravou podle v.o.z. z r. 1811, pak musím konstatovat, že zákaz nadměrných imisí je podle současné úpravy dán již ze zákona a není třeba susedova zákazu. Současná právní úprava navíc nerozeznává imise přímé a nepřímé či obyčejné nebo kromobyčejné, ale operuje pouze s mírou přiměřenou poměrům, která diferencuje imise na **přípustné a nepřípustné**, resp. **podstatné a nepodstatné**.

Pokud jde o **kategorizaci imisí**, je významná v podstatě pouze teoreticky a může se jednat např. o dělení na imise :
materiální (pevné odpady) a nemateriální (např. pachy);
pozitivní a negativní (např. stínění); imise způsobené činnostmi (např. hluk) a naopak nečinnostmi (např. pronikání zvířat); trvalé imise, opakující se imise a jednorázové imise;

imise přímé a nepřímé (toto dělení je známo z v.o.z. z r. 1811, nikoliv však dnešnímu § 127 obč. zákoníku).⁴³

- přímé imise jsou takové, k nimž dochází přímým vedením zejména fyzikálních látek na sousední pozemek (např. svod vody)
- nepřímé imise jsou naopak takové vlastnické úkony, jejichž bezprostřední účinek se projevuje na vlastním pozemku a pouze z důvodu mimo vůli vlastníka a bez jeho přispění i na pozemku sousedově (např. spad popílku způsobený větrem)

Imise je **objektivní** kategorií, což je velmi podstatné zdůraznit především v tom smyslu, že dotčený vlastník věci nemusí u škůdce prokazovat jeho úmysl a dokonce ani nedbalost, které v důsledku mohly vést a vedly k pronikání imisí nad míru přiměřenou poměrům na jeho pozemek či stavbu. Škůdce za takové jednání, ať už omisivní či komisivní odpovídá **bez ohledu na své zavinění**. Imisi tedy může způsobit dokonce i osoba zbavená způsobilosti k právním úkonům a i proti takové se lze domáhat ochrany. Ochrana ale není preventivní, nýbrž represivní, tj. žaloba je možná až tehdy, nastal-li škodlivý účinek.

Jako nejčastěji se vyskytující případ imise bude pravděpodobně obtěžování nadměrným *hlukem* (popř. také *vibracemi*). Při posouzení míry přiměřené poměrům se musí přihlídnout zejména k prostředí, ve kterém se tak děje (větší město či vesnice, rezidenční čtvrt' či průmyslová zóna apod.), dále zda se jedná o hlučení jednorázové či soustavné a v jaké intenzitě, když intenzitu hluku lze samozřejmě i měřit. Vhodným se jeví v určitých případech, z hlediska unesení případného důkazního břemene, zadání vypracování znaleckého posudku na posouzení hladiny hluku, či např. vyžádání si odborného vyjádření autorizovaného subjektu v této oblasti. Důležité také je, že při tomto druhu imise se často v praxi prolíná ochrana poskytovaná dle § 127 obč. zákoníku

⁴³ Blíže ke klasifikaci imisí srov. Spáčil, J. : Sousedské právo, Ad notam, 2001, číslo 5-6, str. 104

s ochranou podle práva přestupkového⁴⁴, případně dalších správně-právních odvětví.⁴⁵

V řadě případů závažnějším zásahem než je hluk mohou být imise jako *prach, popílek, kouř, plyny, páry a pachy*, poněvadž zde se můžeme snadno dostat již i do oblasti ekologické a sféry práva životního prostředí, tedy do oblasti veřejných zájmů. Konkrétně se pak může jednat např. o případy různých nadměrných a poškozujících exhalací a produktů průmyslových podniků, kde je situace o to poněkud složitější, pokud bylo na příslušnou činnost vydáno úřední povolení.⁴⁶ Stejně jako u každé jiné imise i zde se musí vycházet především z hlediska místních poměrů a ve vztahu k určitému druhu činnosti (viz. dále v této části rigorózní práce). Jako praktická se v těchto případech častěji jeví spíše ochrana v rámci správního práva.⁴⁷

Jde-li pak o problematiku *pachů a pevných a tekutých odpadů*, pak lze více než doporučit, aby různé žumpy, komposty či skládky odpadů byly zřizovány dále od sousedových hranic. Svůj význam zde bude mít i to, zda jde o umístění na vesnici či ve větším městě, kde budou kritéria pro posouzení míry přiměřené poměrům zcela jiná. Tekuté odpady mohou zahrnovat samozřejmě také obtěžování vodami, a to zejména v případě, kdy soused úpravami pozemku či stavby změnil přirozené odtokové poměry dešťových vod. Tuto situaci jsem také v praxi řešil v případě mezi dvěma sousedy, kdy jeden z nich realizoval úpravy zeminy na svém pozemku, v důsledku čehož začala stékat přirozená odtoková voda na pozemek druhého souseda a to dokonce s hrozícím zatopením jeho sklepení. Situace se naštěstí vyřešila mimosoudní cestou ve smyslu závazku ke zpětným úpravám pozemku souseda tak, aby voda na pozemek

⁴⁴ Zák. č. 200/1990 Sb., o přestupcích, v platném znění, konkr. např. § 47 odst. 1 písm. b) - rušení nočního klidu či např. § 49 odst. 1 písm. c) - úmyslné narušení občanského soužití schválnostmi či jiným hrubým jednáním

⁴⁵ Např. §§ 30 - 36 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění

⁴⁶ K tomu viz. také dále v rámci této kapitoly a zejména pak v bodě 6.3. a 6.4. této rigorózní práce

klienta dále nestékala. Obdobnou cestu shody našli také jiní dva sousedé, kteří se ve smlouvě o zřízení věcného břemene pro vstup na soukromý pozemek a umístění stavby dohodli na výstavbě odtokové kanalizace vedené u hranice sousedních pozemků tak, aby přirozenými odtokovými vodami nebyl rušen ani jeden ze sousedů. Faktem však je, že takto rozumnou cestu mimosoudní shody o řešení svých problémů nacházejí sousedé jen zřídka.

Méně frekventovanými, oproti předešlým dvěma kategoriím, pak budou imise stíněním, které mohou mít souvislost například se stromy a keři umístěnými na sousedním pozemku a mohou být spojeny za určitých zákonem předpokládaných podmínek s možností odstranění převisů (k tomu viz. bod 5.6. této rigorózní práce), ale řešení bude v praxi o to složitější, že bránit se nelze preventivně, tedy ještě za situace teprve postupného růstu stromů.⁴⁷ V případě častěji namítaného stínění staveb je nutno mít na zřeteli zejména tu skutečnost, že odstupy staveb, a nejen je, závazně významným způsobem normuje také správní právo a lze se tak domáhat ochrany i proti imisím, které teprve v budoucnu ze zamýšlené stavby hrozí, tedy i preventivně, a to v rámci stavebního řízení.⁴⁸ K této otázce se pak konkrétněji vyjadřují také v bodě 6.3. této rigorózní práce (ochrana poskytovaná správními orgány).

Na tomto místě je vhodné zabývat se podrobně stěžejním souslovím § 127 odst. 1 obč. zákoníku, a sice spojením „**nad míru přiměřenou poměrům**“. Ať již se vztahuje ke generální klauzuli § 127 obč. zákoníku, nebo následně pak k problematice právě konkrétních imisí, je velmi důležitým interpretačním vodítkem pro výklad sousedských práv, respektive pro posouzení, zda se tvrzený škůdce skutečně

⁴⁷ Např. zák.č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění; zák.č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění či vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 356/2002 Sb.

⁴⁸ K tomu viz. také dále i poznámky ke konci tohoto bodu rigorózní práce (bod 5.4.)

⁴⁹ Viz. § 8 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavu, v platném znění

dopouští protiprávního jednání či nikoliv. Imise jsou totiž nepřípustné, a tak právně relevantní pouze a jedině tehdy, pokud znamenají obtěžování právě nad míru přiměřenou poměrům, což vylučuje tolerovatelná běžná jednání.⁵⁰ Jestliže zásah do vlastnického a od něj odvozených práv nedosáhne této hranice, resp. ji nepřekročí, nejedná se pak o neoprávněný zásah ve formě obtěžování a nelze se proti němu samozřejmě ani domáhat jakékoliv právem aprobované ochrany. I když např. soused záměrně změnil podmínky pro odtok dešťové vody ze svého pozemku tak, že začne ve větší míře než předtím pronikat na sousední pozemek, nebude toto jednání považováno za nepřípustný zásah dle § 127 občan. zákoníku, pokud takový odtok vody nepřesáhne míru přiměřenou poměrům a nebude ani poškozovat cizí pozemek. Běžné obtěžování je imisí nepodstatnou, proti níž se nelze domáhat ochrany, pokud by ovšem nešlo o případ tzv. šikany ve smyslu § 3 odst. 1 občan. zákoníku, kdy by takový záměrný výkon práva odporoval tomuto paragrafu a šlo by tak i zde o imise relevantní. Každý je totiž povinen snášet imise z obyčejného, normálního užívání pozemku.⁵¹ Je nutno ale přihlížet nejen k **intenzitě** zásahů, ale také k jejich **četnosti**, a tak se nad míru přiměřenou poměrům obtěžujícím jednáním může stát např. výsledek určité činnosti, který, byl-li by pouze jediným a neopakujícím se, nebyl by posouzen jako jdoucí nad tuto přiměřenou míru, ale pokud se takovýchto výsledků určité činnosti „sejde“ několik, resp. se častěji opakují, pak v souhrnu mohou přesáhnout míru přiměřenou poměrům, případně může jít právě o šikanózní výkon práva. Při tomto posuzování je nutno četnost takových případů zasadit do rámce určitého časového úseku a celý tento komplex vztahů

⁵⁰ Srov. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M. a kol. : Občanský zákoník. Komentář, 6. vydání, C.H.Beck, Praha 2001, str. 450

⁵¹ Srov. např. zhodnocení rozhodování soudů a státních notářství s uplatňováním ustanovení novelizovaných v roce 1982, projednané občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu SSR, sp. zn. Cpj 13/85, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 50/1985

posuzovat pak také z hlediska jeho délky. Míra přiměřená poměrům může být nastavena v rámci jednotlivých případů různě.

Dlužno také zdůraznit, že míra přiměřená poměrům je pro posouzení přípustnosti významná pouze u imisí, které představují pouhé obtěžování a je bez právní relevance tam, **kde jde o vážné ohrožení práva** (viz bod 5.2. této rigorózní práce) nebo zásah do vlastnického práva podle § 126 občan. zákoníku, kdy je třeba ochranu poskytnout dotčenému subjektu **bez ohledu na míru přiměřenou poměrům.**

Pokud by imise nedosahovaly výše uvedené intenzity nebo četnosti, ale přesto nebyly zanedbatelnými, bylo by možno se snad domáhat **ochrany** podle ustanovení § 126 občan. zákoníku, které chrání **vlastnictví** jako takové a vůči němuž je § 127 ustanovením speciálním. **§ 126 odst. 1** občan. zákoníku totiž tvrdí, mimo jiné, že „vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje.“⁵², tedy ochranu poskytuje nezávisle na posuzování míry přiměřené poměrům bez ohledu na intenzitu zásahu či frekventovanost jejich opakování. Obdobné právo má přitom i držitel či ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe, resp. ji užívat.

Dle § 127 občan. zákoníku se budou posuzovat zejména již zmíněné kategorie, jako například intenzita zásahů či jejich frekvence, objektivita posuzování zásadně bez přihlédnutí k subjektivním hlediskům apod., to vše po zhodnocení místních poměrů.⁵³ Svě nezastupitelné místo zde zcela jistě bude mít i jedno z neobecnějších pravidel obsažené v § 3 občan. zákoníku, stejně často v advokátní praxi používané a využívané jako např. institut promlčení, a sice **zákaz šikanózního výkonu práv** (tj. takového, který bez právního důvodu zasahuje do práv a oprávněných zájmů jiných) **a rozporu s dobrými mravy**. Dobré mravy přitom lze definovat jako určitou právně významnou hodnotu v právu poměřující právní normy a jejich realizaci buď

⁵² § 126 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

⁵³ K tomu viz. dále v rámci tohoto bodu rigorózní práce

s mravním smyslem právní normy, nebo s ekvitou, přičemž jsou považovány za základní zásadu soukromého práva a jejich konkrétní posouzení by mělo náležet především aplikujícímu soudci.⁵⁴ Odvolání se na toto pravidlo pak v některých případech může být dobrou volbou při ochraně a prosazování oprávněného a spravedlivého zájmu klienta, když právě zde je i značný prostor pro uplatnění a zhodnocení právě nejen místních poměrů, ale i konkrétní situace poškozeného, která vyžaduje zohlednění ze strany soudu. Aplikace dobrých mravů, respektive námitka rozpornosti s nimi umožňuje totiž přihlédnout také ke kategorii jisté spravedlnosti tam, kde by striktní aplikace textu zákona mohla znamenat jeho nepřiměřenou tvrdost. Jakmile jsou ale dobré mravy takto aplikovány, lze se domnívat, že byly tímto jakoby „přetaženy“ z kategorie spíše morální do kategorie juristické a zákonné. Je třeba však důsledně respektovat zásadu, aby použití kategorie dobrých mravů na druhé straně nevedlo k nežádoucímu oslabování právní jistoty účastníků právních vztahů, což s sebou samozřejmě v praxi přináší v mnoha případech značnou a evidentní opatrnost aplikujícího soudu při využití tohoto právního institutu.⁵⁵

Otázkou také zůstává, jak by se k námitce či připomínce poškozeného, který žádá přihlédnutí ke svým konkrétním poměrům, postavil obecný soud. **Obtěžování, resp. překročení míry přiměřené poměrům** je totiž třeba chápat **zásadně objektivně**, tj. z hlediska obvyklých společenských názorů. Proto by např. neprošlo tvrzené subjektivní obtěžování rozhlasovými vlnami. To znamená, že *soudy se nespokojují se subjektivním stanoviskem žalobců*. K tomuto objektivnímu pojetí a k otázce podstatných imisí se pak blíže vyjadřuje také nesčetná soudní judikatura a výklady.⁵⁶ I po zjištění

⁵⁴ Viz. Hendrych, D. a kol. : Právnický slovník, C.H.Beck, 2001, 1. vydání, str. 129

⁵⁵ Srov. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M. a kol. : Občanský zákoník. Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha 2004, str. 39

⁵⁶ Viz. např. zpráva občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 203/86, publikovaná pod č. 3/1988 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

objektivních zásahů je dovoleno užívání věci, které je běžné a normální podle platných názorů společnosti v té které době, i když případně obtěžuje souseda, poněvadž je imisí tzv. nepodstatnou. V praxi se pak tato objektivizace opírá nutně o svědecké výpovědi, místní ohledání a znalecké posouzení či odborná vyjádření, např. okresní hygienické stanice.

Pouze ve velmi závažných případech je možné odklonit se od objektivního posuzování a přihlédnout **i k subjektivnímu hledisku** konkrétního vlastníka, pokud jde o jeho osobu či poměry. Může však jít jen o okolnosti, které svou závažností tento ohled vyžadují. V odborné literatuře je často v této souvislosti zmiňován případ souseda, který má vážnou alergii na včelí jed.⁵⁷ Chov včel je obecně společensky prospěšný a žádoucí a nelze nikdy zajistit, aby nevnikaly na sousední pozemky za žádných okolností. Jiná situace ovšem nastává v případě, že včely nalétávají na sousední pozemek přímo, ve velkém množství, anebo se jedná o tak závažnou subjektivní skutečnost, jakou je např. právě sousedova alergie na včelí bodnutí. Výjimečnost přihlédnutí i k subjektivnímu hledisku a následné poskytnutí ochrany i před jednáními, která formálně pod § 127 občán. zákoníku nespádají a nejde tak o překročení míry přiměřené poměrům, je potřeba však kvalifikovaně odůvodnit v rozhodnutí soudu a podepřít jej např. odvoláním na to, že takové zásahy zároveň **porušují i jiná ustanovení**, např. § 11 a násl. či § 417 odst. 2 občán. zákoníku, který zní, cituji : „Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody“. V opačném případě je nutno přihlížet pouze k objektivnímu měřítku míry přiměřené poměrům tak, jak by se jevila průměrnému občánovi. Dle mého názoru by mělo svou významnou roli při tomto rozhodování hrát i to

⁵⁷ Viz. např. Holub, M.; Bičovský, J.; Spáčil, J.; Mareček, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a Evropské úmluvy o lidských právech, Linde, Praha 2005, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.4.2005, str. 143 a násl.

hledisko, kdo z účastníků žije v dané lokalitě déle a zda se případně buď rušitel či poškozený nepřistěhovali, či nezapočali s danou činností až později, a to právě z pohledu kategorie dobrých mravů. V rámci žaloby na základě § 417 odst. 2 občán. zákoníku lze pak žalovanému případně i uložit povinnost určitého pozitivního konání, na rozdíl od negatorní žaloby podle § 127 odst. 1 občán. zákoníku, což může spočívat např. v povinnosti přemístění úlů, snížení jejich počtu či zbudování zábran, ovšem s tím, že náklady s tím spojené by měl nést žalobce, a to z toho důvodu, že žalovaný nikterak objektivně neporušil své povinnosti.⁵⁸

Svou polemiku na téma dobrých mravů bych tedy uzavřel tím, že tato kategorie je, stejně jako v řadě jiných sporů, samozřejmě použitelná i pro případ posuzování porušení sousedských práv. Otázkou ovšem zůstává její aplikace či interpretace jednotlivými soudy v konkrétních případech, když, ačkoliv jde o zcela zjevnou snahu po přiblížení práva morálce a spravedlnosti jako takové, stále přeci jen je nutno i tento pojem dobrých mravů vykládat pouze v mezích pozitivního práva, když opačný přístup by na druhé straně vedl k neúměrnému oslabování právní jistoty. Jde o klasický spor mezi *ius naturalismem* a *ius pozitivismem* a také o věčný právní spor o posouzení a přisouzení důležitosti a významu dvou poměřovaných zájmů.

Dalo by se uvažovat o tom, zda za nepřípustné obtěžování se v intencích § 127 občán. zákoníku dá považovat i *obtěžování pohledem* ze strany vlastníka či uživatele sousední nemovitosti, anebo by se jednalo o právně bezvýznamné jednání. Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného ve výkonu jeho práv a dle mého názoru pokud by takové obtěžování pohledem dosáhlo určitého počtu opakování či intenzity bylo by lze je považovat za

⁵⁸ Viz. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003

nepřípustnou imisi dle § 127 obč. zákoníku, to však evidentně pouze v případech mimořádného zřetele hodných. Nepochybně by totiž šlo o výkon vlastnictví k nemovitosti v tom smyslu, že se na ní pohybují tak, abych „se díval“ nepřiměřeně často a intenzivně k sousedům. Otázka na straně druhé však vyvstává ta, čeho by se touto interpretací dosáhlo, když ochrany před obdobným jednáním se lze domoci spíše na základě jiných ustanovení, např. dle § 11 obč. zákoníku, řešícího problematiku osobnostních práv, či na základě zcela jiných právních odvětví - např. práva trestně-správního, tedy přestupkového, když pomíjím raději možné důsledky trestněprávní při určitém zvýšení úsilí rušitele. Toto nic nemění ale na tom, že formálně-právně bych i tuto „imisi“ díky demonstrativnímu výčtu a generální klauzuli § 127 obč. zákoníku pod pojem sousedská práva zařadil. Rozhodující v této věci pravděpodobně pak bude mimo jiné i otázka, zda se tak děje vědomě a cíleně, zda soustavně, o jakou oblast zástavby jde, když např. v činžovních rezidenčních čtvrtích prakticky nelze tuto skutečnost vyloučit a dále by měla být předmětem řešení otázka pořízení např. žaluzií, což je v dnešní době již zcela obvyklou záležitostí.⁵⁹ Jinou záležitostí je to, že těmto imisím se lze do budoucna bránit již ve fázi výstavby jednotlivých objektů, a to sice v rámci stavebního řízení prostřednictvím uplatnění námitek účastníka řízení (viz dále).

Jak ve výše uvedené souvislosti tak i obecně je nutno konstatovat, že obtěžování musí působit buď na jiné osoby, nebo na věci ve vlastnictví (či v užívacím vztahu) někoho jiného **prokazatelně negativně**. To neznamena, že musí být vidět nebo cítit, ale musí být např. měřitelné (radioaktivita) a být škodlivé (což např. není dáno u vln šířených televizním vysílačem).

⁵⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1629/99

Zůstal jsem ještě při svém výkladu přípustnosti imisí dlužen bližšího konkretizování pojmu posuzování dle **místních zvyklostí či poměrů**. Pokud si za příklad zvolím nejtypičtější z imisí, a sice obtěžování nadměrným hlukem, je logické, že hranice přípustnosti se bude jinak hledat např. u provozu diskotéky v neobydlené části města a v rezidenční čtvrti nebo např. u průmyslových exhalací se hranice přípustnosti bude „posunovat“ v závislosti na tom, zda se jedná o město průmyslové či naopak lázeňské. Rozhodující je přitom stav v době rozhodování soudu a značnou roli, samozřejmě neoddiskutovatelně, hraje soudcovské uvážení. V současnosti například řeším případ žaloby na zdržení se zásahů do vlastnického práva podané sousedkou, jejímž prostřednictvím se domáhá proti klientům zamezení „pronikavého štěkotu psa“.⁶⁰ Pokud pomínu veškeré vedlejší otázky v soudním řízení již nastíněné, jako např. stěžovatelčiny již několikeré účasti u přestupkových komisí na straně obviněné v rámci projednávání přestupků proti občanskému soužití, výpovědi svědků a dalších sousedů a v neposlední řadě i otázku, do jaké míry se na štěkotu psa žalobkyně sama podílí vlastními provokacemi, pak jednou ze stěžejních argumentací v tomto soudním řízení je právě poukaz na obvyklost místních poměrů na menší vesnici a na čistě subjektivní náhled žalobkyně.

V tom kterém konkrétním případě se nemusí pak jednat jen o otázku místních poměrů, ale i o otázku **poměrů** daných **k určitému druhu činnosti** - např. hasičská zbrojnice a její tzv. siréna - pokud jí není jakkoliv zneužíváno, je samozřejmě nutné připustit její nadměrný hluk v určitých případech v zájmu ochrany vlastnictví, životů a zdraví a také životního prostředí, tedy zájmů veřejných, které v tomto případě jistě převyšují konkrétní soukromý zájem konkrétního vlastníka. Tedy při posuzování místních poměrů, např. při provozu parkoviště,

⁶⁰ Soudní řízení vedeno u Okresního soudu ve Zlíně pod sp. zn. 11 C 178/2005

je třeba přihlížet jak k poměrům daným skutečně místem, kde je taková činnost vykonávána, ale také v souvislosti s druhem činnosti, jež je vykonávána, a co je pro ni obvyklé.

K zásadní otázce místních poměrů a jejího významu v souvislosti s případnou ochranou vlastnického práva se ještě vyjádřím na jiném místě této rigorózní práce, a sice v části týkající se soudní ochrany.

Podstatnou skutečností na závěr výkladu o imisích je to, že § 127 odst. 1 občán. zákoníku chrání *dosavadní stav před zhoršením, nejde tedy o to nastolit optimální stav.*⁶¹ K nastolení optimálního stavu slouží zákonodárci již zmiňované předpisy správního práva, pomocí nichž se např. omezí přípustná hladina hluku či exhalací.

Poslední otázkou, k níž bych se v souvislosti s imisemi vyjádřil, je otázka **promlčení a vydržení**.

V případě imisí neplatí patrně obecná tříletá promlčecí lhůta, poněvadž dovolat se ochrany proti imisím musí být možno bez ohledu na plynutí času, když nemůže být rozhodné, že např. poškozený jistou dobu situaci respektoval a trpěl, je rozhodné, že mu začala vadit nyní a z tohoto pohledu je stěží také určit počátek běhu promlčecí doby. Tento názor je však v odborné literatuře označován jako sporný.⁶² Jedná se např. o situaci, kdy původně nízko vzrostlý stromek na sousedově pozemku neznamena pro jeho souseda žádné rušení, nicméně s plynutím času a s nabýváním stromku na jeho objemu i výšce se může ukázat, že je nezbytné řešit nově nastalou situaci ve smyslu nadměrného rušení, a to ať již stíněním či např. nadměrným spadem ovoce či prorůstáním kořenů do sousedního pozemku a narušováním statiky vedlejší budovy. *Námitka promlčení by tedy měla být bez významu.*

⁶¹ Srov. Spáčil, J. : Sousedské právo, Ad notam, 2001, číslo 5-6, str. 106

⁶² Srov. např. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M. a kol. : Občanský zákoník. Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha 2004, str. 444 nebo např. Holub, M.; Bičovský, J.; Spáčil, J.; Mareček, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a Evropské úmluvy o lidských právech, Linde, Praha 2005, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.4.2005, str. 154

V uvedeném případě se musí také zvážit, zda je vhodnější ochránit zájem jednoho souseda na tom, aby na jeho pozemek nebylo stíněno, anebo uchránit zdravý a plodící strom před nutností případného vykácení. V těchto případech může nastat docela komplikovaná situace, kdy se pak do popředí dostávají takové otázky, jako např. zda strom není v blízkosti i jiné sousedovy stavby, kterou by svými podrosty mohl ohrožovat, zda obdobné stromy pěstují oba sousedé, či jen jeden z nich, zda jde o menší zahrádky, či méně prostorné okolí staveb, anebo o rozlehlejší pozemky apod.. Proto zde lze víc než vřele doporučit prevenci ze strany souseda sázejícího mladé stromky poblíž sousedova pozemku, tedy aby si uvědomil, že v budoucnu se proti nepřiměřeným imisím může jeho soused bránit, a to dokonce úspěšně. Zanedbání principu prevence by totiž patrně v těchto případech mělo jít k tíži toho, kdo stromek bez rozmyslu na nevhodném místě takto vysadil, a to bez ohledu na to, že bude např. nucen pokácet zdravý a plodící strom.

U *vydržení*, které je možné jen v případě, že oprávněný držitel je se zřetelem ke všem skutečnostem v dobré víře, že mu právo patří, pokud by tyto podmínky byly splněny, je pravděpodobně možné, aby *vydržením* práva na trpění imisí bylo možno vydržet jakési právo obdobné věcnému břemeni, pokud by imise mohla být jeho obsahem. Dodávám však to, že zde musí být dán za všech okolností i soulad s kategorií dobrých mravů.

5.5 Vnikání chovaných zvířat

Jedná se v podstatě o specifický druh imisí, který souvisí také s možným stanovením povinnosti podle § 127 odst. 2 obč. zákoníku, a sice povinností oplocení pozemku. Z dikce zákona lze vyvodit, že se jedná o zákaz *nechat vnikat na sousedící pozemek pouze chovaná hospodářská a jiná zvířata*, nikoliv např. volně žijící zvířata, která spadají obecně pod pojem

imise jako takové z hlediska generální klauzule § 127 obč. zákoníku. Z jazykového výkladu slova „vnikat“ lze pak vydedukovat, že se bude požadovat vnikání opakované, nikoliv pouze jednorázové, ostatně to by snad ani nebylo lze označit za obtěžování.

Dále bych rozlišil situaci, kdy zatím vnikáním zvířat nevznikla žádná škoda, kdy je vhodná z hlediska soudní ochrany negatorní žaloba a situaci, kdy již škoda vznikla. V tomto případě je naopak účelná žaloba na náhradu škody, ovšem nejlépe v kombinaci také se žalobou negatorní. Na místě v těchto případech je i užití přiměřené formy svépomoci (k tomu výklad v části týkající se ochrany sousedských práv). Např. není vyloučeno chycení a zajištění zvířete na určitou nezbytnou dobu, a to přiměřeným způsobem. Uvažovat lze také v určitých extrémnějších situacích o užití krajní nouze za splnění zákonných podmínek.

Je třeba také podotknout, že vybudování plotu samo o sobě ještě nezbavuje souseda povinnosti zabránit zvířatům ve vnikání na sousedící pozemek a dále, že chovaná zvířata nemusí být nutně ve vlastnictví toho, koho stíhá povinnost dle uvedeného zákonného vymezení.

Povinným subjektem a pasivně legitimovaným je ten, kdo rušení způsobil a kdo mu může také zamezit, tedy ten, z jehož pozemku nebo z jehož činnosti rušení vzchází, nikoliv soused rušeného subjektu, přes jehož pozemek zvířectvo proniká.⁶³

5.6 Převisy a podrosty

Paragraf 127 odst. 1 in fine obč. zákoníku stanoví :
*„Vlastník pozemku nesmí nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstranit ze své půdy kořeny stromu nebo odstranit větve stromu přesahující na jeho pozemek“.*⁶⁴

⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1233/99

⁶⁴ § 127 odst. 1 in fine zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Nejde zde tedy rozhodně o omezení absolutní. Soused, do jehož práva podrosty a převisy stromu zasahují, může odstranit ze své půdy, resp. prostoru nad ní, kořeny stromů a větve na jeho pozemek přerůstající. Tato možnost je ale omezena jednak časově na **vhodnou roční dobu**, tj. může tak učinit většinou v době tzv. vegetačního klidu, jednak na *rozsah a způsob* takového zásahu (**šetrnost**) a nelze tedy ve valné většině případů odstranit větší část kořenového systému tak, že by narušila jakýmkoliv způsobem životnost stromu, resp. zásadnějším způsobem jeho vzhled. Zde je nutno také respektovat to, že některé stromy mohou být navíc také např. památkově či jinak chráněny a v některých případech k podobnému zásahu bude třeba získat nejprve úřední povolení.

Odstranění kořenů či ořezání přesahujících větví ve smyslu ustanovení § 127 občan. zákoníku přitom znamená určitý druh svépomoci.⁶⁵ Lze ale více než vřele doporučit konzultaci takového kroku se sousedem, kterému strom vlastnický patří (i když jeho souhlas k tomuto úkonu vyžadován není), aby se tak předešlo případným sporům či nedorozuměním do budoucna. Tímto krokem je samozřejmě naplňována stěžejní zásada prevence.

Občanský zákoník v § 127 výslovně neřeší otázku, komu patří **plody** na větvích stromů přesahujících na pozemek souseda, popř. plody spadlé na sousedův pozemek. Zde je tedy nutno vycházet z jiných ustanovení občan. zákoníku. Plody zde je nutno považovat za součást stromu a ten vlastnický patří vlastníkovu pozemku, z něhož strom vyrůstá, neboť je jeho součástí. Pokud se plody oddělí a spadnou na sousedův pozemek, přestávají sice být součástí stromu a stávají se věcí samostatnou v právním slova smyslu, ale jejich vlastnictví se nemění a patří rovněž vlastníkovu stromu, který se může

⁶⁵ Srov. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M. a kol. : Občanský zákoník. Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha 2004, str. 66 a shodně také srov. Holub, M.; Bičovský, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva, Linde, Praha 1999, 2. aktualizované vydání, str. 130

domáhat jejich vydání na základě reivindikační žaloby, tedy žaloby na vydání věci. V praxi však samozřejmě by bylo v takovém případě nutno unést důkazní břemeno v řízení před soudem spočívající mimo jiné v prokázání množství spadaného ovoce, toho že vůbec spadlo na sousedův pozemek a v neposlední řadě že zůstalo na pozemku souseda. Pochopitelně takové důkazní břemeno, dle mého právního názoru, v převážné většině případů unést nelze, a tedy spor tohoto typu by byl, pokud ne již předem prohraný, tak minimálně alespoň hodně paradoxní. Navíc během let průběhu soudního sporu by jaksi věc, o kterou jde, tedy plody, ztratila na své původní kvalitě. Na místě je tedy dohoda mezi vlastníky sousedících pozemků, ať již ve smyslu povolení vstupu za účelem sesbírání spadaného ovoce, nebo, třeba jen konkludentně, o tom, že spadané ovoce si ponechá ve vlastnictví vlastník sousedního pozemku, popř. že jej posbírá a odevzdá jejich pravému vlastníku. Vyloučena není stejná úprava ani u převisů, které ovšem považují za věci téměř bezcenné, samozřejmě za předpokladu, že nedojde k ořezání větví i s případnými plody. Svůj význam zde bude mít také § 127 odst. 3 občán. zákoníku o povinnosti umožnění vstupu na sousední pozemek na nezbytnou dobu a v nezbytné míře, pokud to vyžaduje nezbytně obhospodařování sousedních pozemků.

Nelze se nedotknout také v praxi často řešeného případu *spadaného listí*. Stejně jako je tomu i u ovoce, resp. plodů, tak i toto spadané listí je nutno považovat za oddělenou původní součást věci, která po svém osamostatnění je stále ve vlastnictví vlastníka stromu. Bylo by protismyslné, aby vlastník stromu měl právo na sběr svého spadaného ovoce a naopak neměl žádnou povinnost při opadávání listí. Takovou skutečnost je totiž třeba považovat za nedovolenou imisi a jako takové se i proti ní lze samozřejmě přiměřeně bránit.

Zcela samostatně bych se nyní chtěl vyjádřit k problematice podrostů a převisů tak, jak je nastíněna

kupříkladu v člancích pánů M. Kindla a O. Davida.⁶⁶ S některými závěry v těchto člancích uvedenými bych si dovolil, snad to nebude ode mne příliš smělé, poněkud polemizovat. Bylo by nad rámec této rigorózní práce popisovat většinu názorů, které jsou v obou člancích čtenářům předestřeny (zde bych přímo na uvedené články odkázel), a tak se soustředím jen na jejich podstatné závěry. M. Kindl se ve svém článku zabývá tím, zda podrosty a převisy jsou vlastnictvím vlastníka stromu, či vlastníka pozemku, nad kterým visí, resp. do nějž prorůstají. Závěry autora se přiklánějí k posléze uvedené tezi, když argumentuje zejména pak tím, že porosty vysázené na pozemcích jsou součástí toho kterého pozemku a podrosty a převisy (potažmo i ovoce na nich) pak nelze považovat za součást stromu, ale součást pozemku, a to z toho důvodu, že již samotný strom je součástí pozemku a součást v právním slova smyslu nemůže mít ještě další součást. Autor zde dále vychází z toho, že pozemkem se rozumí i prostor pod a nad určenou částí zemského povrchu a že převisy a podrosty jsou takto vlastnický přetaty kolmicemi na povrchové vlastnické hranice, a tudíž že patří vlastnický vlastníku pozemku pod nebo nad nímž jsou. S tímto vysloveným názorem si však dovolím nesouhlasit. Dle mého názoru je třeba vyjít z té skutečnosti, že § 127 obč. zákoníku poskytuje ochranu před specifickými neoprávněnými zásahy do vlastnického práva sousedů. U převisů a podrostů pak jde o právě takový druh zásahu do vlastnictví jiného subjektu, kterému nelze dost dobře předejít a zabránit mu, a proto zákon stanoví možnost užití tohoto zvláštního druhu svépomoci, jež je vymezena negativně tím, co takový oprávněný subjekt nesmí (*odstranit nešetrně a v nevhodné roční době*). A contrario pokud jsou tyto podmínky splněny, pak jde o druh svépomoci zákonem dovolené a svépomoc jako takovou přeci nelze použít vůči vlastnímu majetku či vlastnictví (v tomto

⁶⁶ Srov. Kindl, M. : Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů), Právník, 1999, číslo 5, str. 474
Srov. David, O. : Poznámka k zamyšlení o podrostech a převisích, Právník, 1999, číslo 7, str. 678

případě vůči převisům či podrostům). Navíc lze argumentovat, dle mého názoru, i tím, že nemohu do svého vlastnického práva zasahovat „svými“ převisy či podrosty. Ty pak logicky musí být součástí toho pozemku, z něhož vyrůstá ten který strom či porost. Druhý autor, O. David, pak na uvedený článek svého kolegy reaguje tím, že celou záležitost pojímá v intencích běžné soudní praxe a aplikace, nicméně dospívá v podstatě k souhlasnému stanovisku s tím, že v závěru svého článku doplňuje argumentaci v tom smyslu, že občan, který by vysekal podrosty, by musel nalézt složitě jejich vlastníka a podrosty mu vrátit, aby mu nevzniklo bezdůvodné obohacení. Vysuzuje proto, že podrosty jsou ve vlastnictví toho vlastníka pozemku, pod nímž se nalézají, protože opačný výklad by vedl k takto popsaným absurdnostem, které je v právu nutno odmítnout ve prospěch interpretace rozumnější. Zde si dovoluji oponovat tím, že dle mého názoru by zde v žádném případě o bezdůvodné obohacení nešlo, jelikož takto separované podrosty jako takové jsou věcí zcela bezcennou, a tedy by nebyla zásadně naplněna skutková podstata bezdůvodného obohacení jako majetkového prospěchu na úkor jiného, o souvislostech s kategorií dobrých mravů ani nemluvě. Dále je v článku obsažena argumentace srovnávající podrosty s trubkami v zemi s tím, že mezi nimi nečiní fakticky rozdíly, a to i s odvoláním na tvrzení, že i tyto přípojky jsou součástí pozemku. Jednak jsem toho názoru, že tyto dvě věci nelze bez dalšího ztotožňovat a jednak odkazuji také na již zmíněný (v kapitole 3. této rigorózní práce) rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003, kdy tato argumentace je v současnosti již překonána novou rozhodovací činností soudů a novou zákonnou úpravou. Tolik tedy můj vlastní názor k nastíněné problematice.

5.7 Povinnost oplotit pozemek

Paragraf 127 obč. zákoníku ve svém odst. 2 se zabývá problematikou případného oplocení pozemku jako součástí

nemovitosti a to tak, že „Je-li to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit“.⁶⁷

Z uvedeného je zcela evidentní, že **nejde o žádnou povinnost** stanovenou **ex lege** přímo právním předpisem (jako tomu bylo do 1.1.1951 za účinnosti v.o.z. z r. 1811), ale že jde o možnost soudu takovou povinnost provedení aktivní činnosti nařídit v určitých odůvodněných případech. Tento postup nařízeného povinného oplocení je vhodný a účelný zejména v případech pronikání chovaného zvířectva na sousední pozemky, kdy se tak má zabránit nepřipustnému opakovanému pronikání takovýchto „imisí“ a naplňuje se tak, kromě jiného, i princip prevence do budoucna. Povinnost zřídit a zachovat oplocení pozemku pak trvá, dokud se nezmění poměry. Poté by bylo lze např. plot odstranit. Je třeba ovšem také podotknout, že obrat „soud může“ je někdy také vykládán jako otázka povinnosti soudu nařídit oplocení, jestliže jsou dány podmínky podle zákona, čili spíše „soud by měl“.⁶⁸ Jsou-li totiž všechny zákonné podmínky splněny, pak je otázkou, z jakého důvodu by soud takovou povinnost oplocení mohl odmítat stanovit s tím, že by musel své rozhodnutí také náležitě zdůvodnit.

Zmíněným stanoviskem příslušného stavebního úřadu, tak jak jej má na mysli toto ustanovení, soud v žádném případě vázán není. V praxi jej bude ale třeba respektovat s vědomím, že jinak by následně stavební úřad mohl v povolovacím (či ohlašovacím) řízení takovou stavbu plotu zamítnout, pokud by bylo pro takovou stavbu plotu vybráno např. místo, kde oplocení podle správně-právních předpisů být postaveno nesmí.

Nutnost stanovení případné povinnosti oplocení přitom soud posuzuje čistě z občanskoprávního hlediska, nikoliv správně-

⁶⁷ § 127 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

⁶⁸ Srov. Holub, M.; Bičovský, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva, Linde, Praha 1999, 2. aktualizované vydání, str. 136

právního, když v rozhodnutí pak vysloví pouze povinnost oplocení. Občanskoprávním kritériem se pak rozumí právě **potřebnost**, ovšem chápáno zásadně objektivně (např. pokud dochází k neoprávněným zásahům do práv souseda - vnikání zvířat) a dále **nebránění účelnému využívání sousedních staveb a pozemků** (např. v otázce přístupu na pozemky či stavby a možnosti jejich užívání). Při posuzování této podmínky bude nutno respektovat zásadu vzájemnosti a bude třeba také přihlídnout např. k druhu pozemku dle jeho vymezení v katastru nemovitostí i v terénu. Jiný přístup k posouzení této podmínky tak bude nutno zvolit např. u zahrady, jiný u ostatní plochy.⁶⁹

Konkrétní způsob oplocení pak bude následně vymezen rozhodnutím stavebního úřadu, a to včetně stanovení parametrů plotu a dodržení odstupu jednotlivých staveb, tedy žalobce v rámci občanskoprávního řízení se nemůže v žádném případě domáhat vůči žalovanému nějakého konkrétního typu oplocení, např. drátěného či naopak kamenného. V soudním řízení lze definovat budoucí plot jen velmi obecně tak, aby to odpovídalo řádné ochraně narušených sousedských práv a vztahů.

V zásadě je citované ustanovení potřebné jako možnost za výše uvedených podmínek z hlediska toho, že žádný právní předpis nestanoví povinnost oplotit svůj pozemek. Takovýto postup je na zvážení toho kterého vlastníka pozemku, když i v minulosti většinou dodržované a v současnosti stále ještě do jisté míry respektované tzv. *pravidlo pravé ruky* je pouze pravidlem morálním či fakticky uznávaným. Jeho obsah je ten, že pravou stranu pozemku si tzv. oplotí každý vlastník sám, když takto je zachována kontinuita oplocení ze strany druhé konkrétního pozemku a konkrétního souseda. Celá tato záležitost je ale vzhledem k právní nezávaznosti tohoto pravidla věci dohody mezi vlastníky bezprostředně sousedících

⁶⁹ Srov. zpráva občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČSR, sp. zn. 203/86, publikovaná pod č. 3/1988 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

pozemků, když navíc je sporným, zda pravou stranou se v daném případě myslí strana pravá z pohledu od nebo k pozemku.

Jako jistý problém vidí někteří autoři skutečnost, proč by měl soud stanovovat povinnost oplotit pozemek sousedovi, když si žalobce může plot postavit sám.⁷⁰ To zůstává spornou otázkou dle mého názoru jen do té doby a do té míry, než se zde ze sousedova pozemku „objeví“ např. nějaké imise, které by vlastníka pozemku sousedícího obtěžovaly nad míru přiměřenou poměrům. Ohledně imisí soud sice nemůže stanovit konkrétní způsob řešení, tedy např. postavení plotu, když vysloví pouze povinnost zdržet se těchto imisí, ale právě pro existenci § 127 odst. 2 obč. zákoníku týkajícího se povinného oplocení soud může toto přikázat právě např. s ohledem na existující imise, samozřejmě za předpokladu, že je tímto způsobem formulován žalobní petit. V tomto ohledu osobně spatřuji možnou odpověď na otázku, proč by plot měl stavět sused a ne žalobce. Jeho jednání způsobující imise by mu totiž mělo v tomto smyslu jít, dle mého názoru, k tíži.

V případě, že povinný nesplní dobrovolně to, co mu pravomocné soudní rozhodnutí ukládá, případně v rámci následného řízení u stavebního úřadu činí neodůvodněné obstrukce či jinak brání splnění výroku soudu, oprávněný se může obrátit na soud ve věci výkonu rozhodnutí či případně exekuce, kdy v tomto konkrétním případě by v úvahu připadalo užití § 350 o.s.ř., tedy že by oprávněný postavil, či dal postavit plot sám na náklady povinného. Jinou možností je samozřejmě § 351 o.s.ř. pojednávající o vymožení splnění nepeněžitě povinnosti prostřednictvím ukládání peněžitých pokut.⁷¹

⁷⁰ Srov. Holub, M.; Bičovský, J.; Spáčil, J.; Mareček, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a Evropské úmluvy o lidských právech, Linde, Praha 2005, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.4.2005, str. 180

⁷¹ K tomu srov. Holub, M.; Bičovský, J.; Spáčil, J.; Mareček, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a Evropské úmluvy o lidských právech, Linde, Praha 2005, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.4.2005, str. 182 a 183

Jeden z prvních případů, se kterými jsem se ve své praxi v advokátní kanceláři seznámil, se týkal problematiky vydržení, kde jsem ve spise našel názor konstatovaný ústně do protokolu o tom, že postavení oplocení např. uvnitř pozemku, tedy nikoliv na jeho hranicích - ať už faktických či zapsaných a vyznačených v katastru nemovitostí, nemění nic na vlastnickém právu ke zbytku pozemku nacházejícím se v takovém případě za oplocením. Zdánlivě jasná záležitost byla však protistranou argumentována zcela opačně, a to právě s poukazem na tvrzené vydržení vlastnického práva. Nutno tak podotknout, že stavby plotů a jejich umístění by vlastníky pozemků rozhodně neměly být nikdy podceňovány, a to právě z důvodů předejití i těmto vlastnickým sporům.

5.8 Vstup na sousední pozemek či stavby

Poslední, v pořadí třetí, odstavec § 127 obč. zákoníku se týká problematiky vstupu na sousední pozemky či stavby. Jde o poměrně významné omezení vlastníka nemovitosti (u movitých věcí je užití tohoto ustanovení z povahy věci samozřejmě vyloučeno), jehož obsah bývá příčinou častých sporů :

„Vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit.“⁷²

Z dikce zákona lze vyvodit, že půjde o údržbu a obhospodařování pouze staveb či pozemků *bezprostředně a přímo sousedících* s nemovitostí souseda, když ovšem nikoliv každé obhospodařování pozemku či údržba stavby zakládá právo takového vstupu, což samozřejmě vyplývá z toho, o jak

⁷² § 127 odst. 3 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

významné omezení vlastníka sousedních nemovitostí se jedná. Takováto **údržba nebo obhospodařování pozemku či stavby musí takovýto vstup nezbytně vyžadovat**, kdy nezbytnost se musí posuzovat *zásadně objektivně* a nikoliv dle subjektivního dojmu toho kterého subjektu. V praxi se pak může jednat např. o potřebu omítnutí stěny rod. domku, opravy střechy či plotu apod., ale kupříkladu lze za tuto situaci považovat i potřebu sklizně ovoce z převisů.

Nelze se např. takto domáhat vstupu za účelem sběru spadaneých plodů, když zde by teoreticky přicházela v úvahu reivindikační žaloba, tedy žaloba na vydání věci z titulu vlastnického práva, resp. bezdůvodného obohacení. Tímto způsobem se pak nelze ani domáhat zejména zajištění opakovaného a pravidelného přístupu na sousední pozemky, když tuto situaci by bylo nutno řešit úpravou pomocí institutu zřízení věcného břemene, a to zásadně za náhradu. Problematika věcných břemen vůbec je poměrně úzce spojena právě s problematikou sousedských práv, když u obojího se jedná o významné a zásadní omezení vlastnického práva a obojí zasahuje značnou měrou do citlivých sousedských vztahů. Navíc § 127 odst. 3 obč. zákoníku lze považovat za druh jednoho z legálních věcných břemen.

Povinnost sousedního vlastníka nemovitosti (ve smyslu pouze *bezprostředního souseda*) strpět vstup na svůj pozemek či stavbu není a ani nemůže být samozřejmě neomezená, ať již časově nebo rozsahem, kdy obč. zákoník toto vystihuje souslovím „**na nezbytnou dobu a v nezbytné míře**“.⁷³ Podstatnou skutečností je to, že vstup může být realizován **jen se souhlasem** vlastníka sousední stavby či pozemku (dikce „*povinni umožnit*“), nikoliv svévolně či svépomocně. V případě nesouhlasu, kdy vstup je nedůvodně odmítán, je možné se domáhat cestou soudní toho, aby rozhodnutí soudu nahradilo

⁷³ K otázce této nezbytnosti viz. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002

neposkytnutý souhlas sousedního vlastníka, přičemž by mělo dostatečně přesně vymezit podmínky vstupu, jeho obsah a způsob, účel a rozsah povolení, popřípadě časové či jiné omezení. Při existenci odpovídajícího pravomocného rozsudku soudu je pak možno uvedený vstup vynutit soudní cestou v rámci řízení exekučního či o výkon rozhodnutí.

Vstupem na sousední pozemek se přitom rozumí i pobyt na něm po dobu nezbytnou k realizaci úkonů, které nezbytně vyžaduje údržba či obhospodařování nemovitostí, když rozsah tohoto vstupu smí být pak jen takový, jaký je nezbytně nutný.⁷⁴ Nemusí se jednat jen o jednorázový vstup, ale i o vstup tolikrát opakovaný, kolikrát to nezbytně vyžaduje příslušná údržba. Dále se nemusí jednat pouze o povolení ve prospěch osoby sousedního vlastníka, ale i dalších osob, např. řemeslníků, kteří tímto vlastníkem na provedení dané činnosti byli objednáni.⁷⁵ Umožněn musí být také přísun materiálu a nářadí.

Občanskoprávní úprava se samozřejmě žádným způsobem nedotýká speciálních regulací vstupu na soukromé pozemky zejména řešené právem správním.⁷⁶ Důležité je také odlišit toto ustanovení od § 128 obč. zákoníku, který říká: *„Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak“*⁷⁷. Jde zde o výjimku z ustanovení § 126 obč. zákoníku, která umožňuje zasahovat do práv kteréhokoliv vlastníka, ovšem za tristiho dodržení všech daných podmínek, tj. „stav nouze“ či „naléhavý veřejný zájem“, dále použití na „nezbytnou dobu“, „v nezbytné míře“ a „za náhradu“, a to vše za podmínky subsidiarity, tedy

⁷⁴ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000

⁷⁵ Srov. zpráva o rozhodování soudů ve věcech sousedských vztahů, projednaná občanskoprávním kolegiem bývalého Nejvyššího soudu SSR, sp. zn. Cpj 67/84, uveřejněná pod č. R 37/1985 Sbirky soudních rozhodnutí a stanovisek

⁷⁶ Viz. např. § 134 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

⁷⁷ § 128 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

„nelze-li účelu dosáhnout jinak“. Bližší komparace těchto dvou ustanovení jde však mimo vymezený rozsah této rigorózní práce.

Jestliže dojde v souvislosti se vstupem **ke vzniku škody**, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit bez ohledu na to, zda ji zavinil, a této odpovědnosti se nelze zprostit, když tato dikce zákona odpovídá tzv. koncepci **absolutní objektivní odpovědnosti**, resp. odpovědnosti za výsledek, a to bez možnosti liberace odpovědného subjektu. Jedná se zde o jeden z případů speciální úpravy odpovědnosti za škodu, kdy sousloví „ten, kdo škodu způsobil“ bývá vykládáno tak, že jde o osobu, v jejíž prospěch byl vstup povolen, tedy např. vlastník sousedního pozemku či stavby a nikoliv osoba, která škodu fakticky způsobil, tedy např. dělník, který vlastní opravu nemovitosti provádí.⁷⁸ Smyslem je pak usnadnit poškozenému, tedy tomu, na jehož pozemek byl vstup povolen, jeho postavení v rámci uplatňování náhrady škody, pokud jde o otázku pasivní legitimace. Ve smyslu § 442 obč. zákoníku se škoda hradí zásadně relutárně, pouze v případě, že o to požádá poškozený a je-li to možné a účelné, přichází v úvahu naturální restituce. Lze však také dovodit, že tímto není a ani nemůže být dotčeno právo takto povinného vlastníka sousedních nemovitostí domáhat se regresním způsobem náhrady škody naopak vůči tomu, kdo škodu fakticky svým jednáním způsobil a za jehož pochybení tak byl tento subjekt povinen vzniklou škodu poškozenému nahradit, a to na základě obecných ustanovení o odpovědnosti za způsobenou škodu.⁷⁹

⁷⁸ Srov. Holub, M.; Bičovský, J.; Spáčil, J.; Mareček, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a Evropské úmluvy o lidských právech, Linde, Praha 2005, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.4.2005, str. 189

⁷⁹ K této otázce viz. také v kapitole 8 této rigorózní práce – úvahy de lege ferenda

6. OCHRANA SOUSEDSKÝCH PRÁV

Pokud dojde k porušení či ohrožení sousedských práv, tedy zejména § 127 občán. zákoníku, existuje několik způsobů, jak se takovému jednání či naopak nečinnosti bránit. Dotčený subjekt může v první řadě využít některého ze smírných typů urovnání sporu. Ve vymezených případech může užít také institutu svépomoci dle § 6 občán. zákoníku či ustanovení § 5 občán. zákoníku o ochraně pokojného stavu ze strany příslušného pověřeného obecního úřadu. Dále se může dovolávat ochrany u příslušného správního orgánu v rámci státní správy, a to na podkladě správněprávních norem, popřípadě podnětem k příslušné přestupkové komisi pro podezření ze spáchání přestupku dle přestupkového zákona. V neposlední řadě pak samozřejmě může přikročit k nejzazšímu způsobu ochrany svých práv předpokládanému § 4 občán. zákoníku, a sice k podání civilní žaloby u věcně a místně příslušného obecního soudu. V každém případě je nutno pečlivě zvážit rozsah a způsob zásahu a zvolit k tomu také nejadekvátnější formu právní ochrany. V případech vzniku konfliktnější situace nebo složitějšího skutkového či právního stavu bývá pak prozřetelnějším obrátit se s žádostí o poskytnutí právní pomoci na některou z advokátních kanceláří.

Normy sousedského práva jsou obsaženy sice v jediném paragrafu - § 127 občán. zákoníku, ale je nutno zmínit, že ochrana souseda, kupř. proti imisím, a to dokonce i teprve budoucím, je zajištěna také řadou norem veřejného práva a je tak, dá se říci, zdvojená a do jisté míry se překrývá.⁸⁰ Vztahy v této souvislosti vznikající tak mohou mít povahu jak občanskoprávní, tak i administrativně-správní.

Ochrana sousedských práv také samozřejmě úzce souvisí i s problematikou odpovědnosti, která může v těchto intencích

⁸⁰ K tomu viz. blíže bod 6.3. této rigorózní práce

nabýt podoby odpovědnosti trestněprávní, správně-právní, ale zejména pak občanskoprávní.

6.1 Smírná jednání mezi sousedy, mediace, princip prevence

Jako první krok při řešení citlivých sporů vyvěrajících ze susedských práv a povinností přichází v úvahu některý z druhů smírného jednání, respektive tzv. alternativního řešení k řešení soudnímu. Efektivní mimosoudní dohoda je zde, dle mého názoru, většinou tím nejlepším možným řešením, když cesta soudního sporu bývá velmi zdlouhavá, nákladná, psychicky vyčerpávající a nestává se málokdy i to, že pokud v soudním sporu nakonec účastník uspěje a příslušný soud, ke kterému se po letech vyplněných řádkou odvolání, dovolání, stížností a námitek účastníků věc vrátila k novému projednání a meritornímu rozhodnutí se závazným právním názorem soudu vyšší instance, rozhodne v enunuciátu rozsudku spravedlivě, v souladu s právem a s účastníkem navrženým žalobním petitem, tak i přesto se jako vítěz sporu účastník zajisté cítit příliš nemůže. Navíc vedle onoho souseda, nad kterým byl tzv. vyhrán soudní spor, musí žalobce přeci ještě dlouhá léta poté žít a vzájemné vztahy již dávno vzájemnými v onom kladném slova smyslu nejsou. Případy obrany proti takovým rušením, jako je např. skutečně výjimečné a ojedinělé přeběhnutí susedovy kočky přes cizí pozemek, lze doporučit snad jen notorickým stěžovatelům. Jinak v takových a podobných případech bývá vhodná buď tolerance, samozřejmě při pečlivém zkoumání souladnosti rušebního jednání či naopak nečinnosti s dobrými mravy a se zákonem, či popř. lze doporučit osobní projednání formou ústní, či písemnou.

Cestou může tedy být alternativní řešení k soudnímu projednání, když téměř zcela vylučují z povahy susedského sporu jako povětšinou nemajetkového ve vlastním slova smyslu

možnost arbitráže.⁸¹ Zbývá tedy **vyjednávání**, kdy se strany samy snaží dosáhnout akceptovatelného řešení. V závažnějším případě pak mohou využít i pomoci svých právních zástupců a vyjednávat jejich prostřednictvím. Význam působení právních zástupců, zejména pak advokátů, v těchto sporech spočívá pak v tom, že jejich účast na řešení sporu s sebou přináší do značné míry prvek objektivního přístupu k řešení vzájemného sporu tam, kde emocionální stránka účastníků sporu je již natolik rozvinuta, že neumožňuje jejich rozumný přístup k věci, navíc souladný s právem. Pokud však ani tato volba nevnese mezi sporné strany reálnou možnost dosažení vzájemného a akceptovatelného kompromisu, ať již z pohledu neústupnosti obou stran anebo z toho pohledu, že advokáti mají vedle snahy o nalezení kompromisního řešení sporu povinnost také primárně a především hájit základní pozice zájmů svých klientů, pak lze využít navíc i tzv. **mediace**.⁸²

Mediace znamená alternativu k soudnímu řešení sporu, kdy strany za pomoci **mediátora** jednájí o sporných otázkách, a to za účelem dosažení dohody. Jedná se tedy o tzv. asistované vyjednávání za aktivního přístupu stran, které samy projeví svou dobrou vůli řešit spor mimosoudně a poskytují mediátorovi požadovanou součinnost. Hlavní rozdíl od arbitráže - rozhodčího řízení, pak spočívá v tom, že mediátor nevydává žádné závazné rozhodnutí (u rozhodčího řízení naopak rozhodnutí vydané rozhodcem ad hoc či rozhodčím soudem je vybaveno závazností pro strany sporu a taktéž následnou vynutitelností). Učinit pro sporné strany závazné rozhodnutí ve formě písemné dohody je zcela v kompetenci stran sporu, kdy mediátor jim pouze naznačí a případně doporučí možná řešení, přijatelný kompromis či již zmíněnou dohodu, jejíž obsah by měl vyjadřovat shodu stran sporu na přijatém řešení, poněvadž

⁸¹ Srov. § 1 odst. 1 zák. č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, v platném znění

⁸² Tato alternativa dosud není legislativně zakotvena, nicméně její využívání lze fakticky vysledovat zejména v souvislosti s jistou doplňkovou činností některých rozhodčích center, viz. např. www.mediace.cz

následná plnění stran podle takové dohody jsou a budou realizována na čistě dobrovolném základě, bez jakéhokoli možného donucení ze strany kteréhokoli subjektu soukromého či veřejného práva. Dohoda vzniklá jako důsledek mediace není vykonatelným či exekučním titulem a i po jejím uzavření stále hrozí mezi účastníky možný soudní spor. V tomto momentu bohužel spočívá nebezpečí mediace jako takové, když na straně druhé, dle mého názoru, každou alternativu k soudnímu sporu je potřeba využít z důvodů výše uvedených. Výhody mediace jsou totiž v tomto kontextu nesporné a jsou jimi např. nižší finanční nákladnost, menší formálnost, vyšší flexibilita mediace, diskrétnost, řízení není tak zdoluhavé a zejména nenaruší vzájemné vztahy stran sporu tak zásadním způsobem, jako tomu je u soudního řízení, což je otázka nad míru aktuální zejména u sousedských vztahů a sporů z nich vyplývajících.⁸³

Ať již je shody mezi spornými stranami dosaženo jakýmkoliv z výše uvedených způsobů, lze poukázat na starou a osvědčenou právní tezi, že i poněkud méně výhodná dohoda je vždy lepší než soudní rozsudek v nedohledné době a s nejistým výsledkem.

Na tomto místě je také vhodné připomenout a zmínit jednu ze základních zásad českého právního řádu, která prochází všemi jeho právními odvětvími, a sice **zásadu prevence**, která klade důraz na předcházení každého ohrožení či porušení právních povinností. Své vyjádření nachází tato zásada v rámci občanského zákoníku hned na několika místech, když obecně je upravena v § 415 jako generální prevenční ustanovení před vznikem škody na zdraví, majetku, přírodě a životním prostředí. Každý subjekt, který nerespektuje takto obecně uloženou právní povinnost, jedná zásadně v rozporu s objektivním právem. Jiným prevenčním ustanovením je např. §

⁸³ K problematice mediace viz. dále i kapitola 8. této rigorózní práce – návrhy de lege ferenda

3 odst. 2 obč. zákoníku, který deklaruje, že „fyzické a právnické osoby, státní orgány a orgány místní samosprávy dbají o to, aby nedocházelo k ohrožování a porušování práv z občanskoprávních vztahů a aby případné rozpory mezi účastníky byly odstraněny především jejich dohodou.“⁸⁴ Zde lze také vysledovat normativní základ pro dohodu mezi účastníky, tedy pro smírné řešení sporu, mediaci a jiné alternativy soudního řízení založené na dohodě stran. Významný dosah pro prevenci má také ustanovení § 417 obč. zákoníku : „Komu škoda hrozí, je povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.“⁸⁵ Zde je tedy zakotvena povinnost ohroženého aktivně zakročit k odvrácení škody, a to způsobem přiměřeným, nikoliv excesivním a dále v případě vážného ohrožení ať již zdraví, či majetku (pro oblast sousedských práv např. podmáčení nemovitosti vodou stékající ze sousedova pozemku) přiznání práva ohroženého se domáhat u soudu, aby ohrožovateli byla uložena povinnost provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení závažně hrozící škody.⁸⁶ V těchto případech tedy soud může uložit ohrožovateli uložení nejen povinnosti zdržet se určitého jednání, z něhož může škoda vzniknout, což je typické pro tzv. negatorní žaloby (viz. dále), ale i provedení aktivního zákroku.

6.2 Svépomoc

Tzv. svépomoc je zvláštním případem ochrany narušených právních, a tedy i sousedských vztahů, kdy subjekt využívající tohoto institutu jedná samostatně vůči tomu, kdo nebo co jej ohrožuje. Je však nutno dodržet striktně zákonem stanovené

⁸⁴ § 3 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

⁸⁵ § 417 odst. 1, 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

⁸⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1599/99

podmínky užití svépomoci tak, aby se poškozený pohyboval stále ještě intra legem, tedy v mezích zákonnosti a aby naopak tuto hranici mezi zákonností svého jednání a naopak jeho protiprávností nepřekročil a sám se tak nestal z poškozeného škůdcem. Zmiňovanými podmínkami je pak to, že jde o **přiměřený způsob odvracení neoprávněného zásahu do práva ze strany ohroženého subjektu**, a to pouze v případě, že tento zásah **hrozí bezprostředně**.

Dikce § 6 občán. zákoníku zní : „Jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je tak ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.“

K ochraně narušených či ohrožených práv jsou totiž zásadně povolány státní orgány, tedy orgány soudní, popřípadě správní a jen zcela výjimečně je za striktního naplnění podmínek shora uvedených připuštěna zmíněná svépomoc, kdy se jedná zejména o ty případy, kdy je zcela zřejmé, že pomoc ze strany státních orgánů by byla poskytnuta již pozdě.

V případě svépomoci dle občán. zákoníku je k tomuto jednání oprávněn *pouze ohrožený subjekt*, resp. jeho zástupce, ať již zákonný či zmocněnec. Není tedy povolena pomoc, jako je tomu např. v případě nutné obrany v rámci trestního práva. Ohroženým subjektem ovšem nemusí být vždy pouze vlastník věci, ale například i ten, jemuž svědčí právo držby.

O neoprávněný zásah do práva nejde např. v případě vstupu na sousední pozemek podle § 127 odst. 3 občán. zákoníku za splnění zákonných podmínek, když zákon ukládá naopak dokonce povinnost takový vstup umožnit. Za neoprávněný zásah zcela zřetelně nelze také považovat ani zásah k tomu povolaného státního orgánu, pokud se pohybuje ve stanovených mezích. Je nutno také podotknout, že ustanovení § 127 občán. zákoníku o možnostech odstranění převisů a podrostů je speciálním ustanovením právě k § 6 občán. zákoníku.⁸⁷

⁸⁷ Srov. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M. a kol. : Občanský zákoník. Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha 2004, str. 66

Splněna musí být i další zákonem vyžadovaná podmínka, a sice *bezprostřední hrozba zásahu*. Může se jednat např. o bezodkladné zamezení neoprávněného přístupu k nemovitostem, či naopak jednání směřující k zajištění přístupu tam, kde tomuto je neoprávněně bráněno, anebo zamezení zásahu do jiného práva bezodkladně po zjištění těchto skutečností, tedy v době, kdy se zásah buď chystá, anebo byl již započat a zatím neukončen, popřípadě hrozí reálně jeho opakování do budoucna. Jinými slovy svépomoc nelze užít v případě, že zásah již byl ukončen a nehrozí již ani jeho opakování.

Další podmínkou je *přiměřenost* svépomoci, a to jak intenzitou, prostředky, tak i rozsahem. Nesmí zde tedy být hrubý nepoměr mezi porušením práva a jeho ochranou svépomocí. Kupříkladu v situaci, kdy sousedův pes denně běhá přes náš pozemek, se jeví přiměřeným např. zatlouci díru v dřevěném plotu, ačkoliv je ve vlastnictví souseda, kdy se zde tedy jedná sice o zásah do sousedova vlastnictví, nicméně toto jednání je přiměřené jeho vlastním zásahům. Rozhodně tak nemůže být přiměřeným způsobem svépomoci jednání, kdy k zamezení takovýchto zásahů použijeme např. střelnou zbraň.

Občan. zákoník neobsahuje *expressis verbis* ustanovení o tom, že by proti svépomoci již žádná další navazující svépomoc nebyla dovolena, nicméně toto pravidlo je dle mého názoru obsaženo implicitně již v ustanovení § 6 občan. zákoníku tak, že u slova *zásah* je k němu připojeno adjektivum *neoprávněný*. Svépomoc splňující veškeré zákonem vyžadované podmínky je tedy, ač výjimečně, jednáním právem aprobovaným a proti takovému již žádná další svépomoc přípustná není.

Otázkou stále ovšem zůstává kdo, kdy a jak bude schopen kvalifikovaně posoudit přípustnost či nepřípustnost zásahu a následné svépomoci v konkrétním případě, když zodpovědět si tuto otázku může být, a také to tak bývá, pro obyčejného člověka poměrně nelehkým. Tyto skutečnosti by musel zpětně

samozřejmě posuzovat soud či jiný k tomu povolaný orgán, který by měl vždy zohlednit konkrétní situaci.

6.3 Ochrana poskytovaná správními orgány

Dotčený soused má mimo jiné také další možnosti jak nastalý problém z oblasti sousedských práv řešit a to ještě před tím, než se rozhodne podat k místně příslušnému obecnému soudu civilní žalobu anebo i současně s tímto. Ochranu mu totiž mohou poskytnout také orgány státní správy, popřípadě též místní samosprávy.

Prvou možností v této oblasti je dovolání se **předběžné ochrany proti zásahu do pokojného stavu** na základě § 5 **občan. zákoníku** u místně a věcně příslušného orgánu státní správy (pověřený obecní úřad), kdy tento správní orgán může *předběžně zásah zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav*. Jedná se zde o taxativní výčet možností rozhodnutí, takže jiné způsoby narovnání vzniklého stavu přípustné nejsou.

Par. 5 občan. zákoníku zní : „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.“⁸⁸

Uvedené řízení nelze zahájit na základě zásady oficiality, poněvadž jde o čistě návrhové řízení, a to řízení správní, řídicí se zák. č. 500/2004 Sb., správním řádem, ačkoliv je konáno na podkladě občanskoprávní normy. Výhodou a vůbec důvodem takové výjimečně stanovené pravomoci správního orgánu v jinak občanskoprávní záležitosti je rychlost a účinnost ochrany, kterou poskytuje pověřený obecní úřad v souladu s § 11 zák. České národní rady č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

⁸⁸ § 5 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Důvod tedy, proč subjektivnímu oprávnění vyplývajícímu z občanskoprávní normy je takto výjimečně poskytována ochrana správním orgánem a nikoliv soudem, je zřejmý. Jedná se o snahu zajistit větší operativnost v tomto směru a snahu snížit zahlcení justice spory řešitelnými určitým způsobem a za určitých podmínek i na jiné úrovni, než je realizace moci soudní. Také jde o to, že správní orgány obvykle lépe znají místní poměry a jsou stranám sporu blíže, myšleno jak vzhledem k vzdálenostem, tak také vzhledem k postojům, než formalizované soudnictví. Ochrana narušeného vztahu tak může být v daném případě poskytnuta mnohem efektivněji a rychleji, když možnost podat žalobu kdykoliv v budoucnu či i současně s návrhem na rozhodnutí dle § 5 obč. zákoníku, popřípadě po zjištění nespokojenosti se správním rozhodnutím, není nikdy vyloučena. V takovém případě není soud samozřejmě správním rozhodnutím podle § 5 obč. zákoníku nikterak vázán a nejde zde ani o vztah prejudiciality.

Půjde-li tedy o uvedený zřejmý zásah do pokojného stavu, pak je pověřený obecní úřad oprávněn takový zásah předběžně zakázat či uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Citované příslovce „**předběžně**“ pak v žádném případě ale neznámá, že ochranu lze v tomto smyslu poskytovat preventivně ještě před zásahem. Tomu nasvědčuje i dikce § 5 obč. zákoníku „*došlo-li ke zřejmému zásahu*“. Jde zde pouze o vyjádření předběžnosti vzhledem k případnému soudnímu sporu v téže věci, když tato možnost je ale pouze fakultativně dána na zvážení stran sporu, stejně jako je fakultativní i to, zda se účastníci rozhodnou podat přímo žalobu k soudu a nehledat ochranu u správního orgánu podle § 5 obč. zákoníku.⁸⁹ Orgány státní správy samozřejmě nemohou závazně posuzovat občanskoprávní meritum věci a vydávat definitivní rozhodnutí, když tyto záležitosti řeší z hlediska faktického stavu, a to navíc tedy „**předběžně**“.

⁸⁹ Srov. Knapp, V. : *Quieta non movere* (§ 5 obč. zák.), *Právní praxe*, 1993, číslo 4, str. 268

Z pohledu soudního přezkumu těchto rozhodnutí v rámci nynějšího správního soudnictví s ohledem na jejich „předběžnost“ si dovolím poukázat na § 70 písm. b) zák. č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, dle kterého jsou ze soudního přezkoumání vyloučeny „úkony správního orgánu předběžné povahy“. Pod písm. a) jsou vyloučeny úkony, které nejsou rozhodnutími, z čehož se dá vyvodit názor, že následné písm. b) naopak zahrnuje jako úkony správního úkonu i rozhodnutí, zde předběžné povahy. V dřívější době byl veden právní spor o to, zda rozhodnutí podle § 5 občan. zákoníku je možno či dokonce nutno považovat za takové předběžné rozhodnutí, a tudíž jej vyloučit ze soudního přezkumu (tehdy ještě v rámci části páté občanského soudního řádu). Výkladová nejednotnost v tomto směru však již byla vyřešena tím, že bylo deklarováno, že správní rozhodování podle § 5 občan. zákoníku je chápáno jako **předběžné vůči případnému soudnímu rozhodování**, kdežto předběžnost dle § 248 odst. 2 písm. e) tehdy platného o.s.ř. („*Soudy nepřezkoumávají rozhodnutí správních orgánů předběžné, procesní nebo pořádkové povahy ...*“) se vztahuje na další řízení správní, nikoliv soudní.⁹⁰ Jelikož v současné době je správní soudnictví upraveno již v novém zák. č. 150/2002 Sb., soudním řádu správním a nikoliv v části páté o.s.ř., lze tento závěr, s ohledem na obdobnou zákonnou dikci obsaženou v § 70 s.ř.s., vztáhnout jistě i na tuto novou právní úpravu, když na tomto výkladu nemění nic to, že formálně je daná otázka zařazena v právním řádu na jiném místě. Ve výsledku je tedy nutno přezkum těchto rozhodnutí v rámci správního soudnictví povolovat.

Správní orgán musí v konkrétním případě v první řadě jednoznačně zjistit, jaký vlastně je, respektive byl, „**pokojný stav**“, tzn. např. na základě čeho a zejména jakým způsobem se dotčené vlastnické či jiné tvrzené právo realizovalo v období

⁹⁰ Viz. náleží Ústavního soudu ČR, sp. zn. III. ÚS 142/1998

těsně před daným zásahem. Pokojným stavem věci se zde rozumí poslední nerušený stav ve věci před zásahem, kdy pojem „poslední“ je nutno vykládat nikoliv striktně jako časovou délku poměrně co nejkratší zpětně od doby zásahu, ale naopak jako časovou délku trvající po určité dané delší období tak, aby mohlo zakládat tvrzení např. o pokojném držení věci apod.⁹¹ Pokojným se přitom rozumí i stav, o jehož změnu někdo usiluje reinvindikační či negatorní žalobou.⁹²

Podstatnou skutečností je zejména to, že správní orgán zde *neřeší právní stránku věci - právní spor, ani nemůže konstitutivně uspořádat vztahy sousedů na novém základě*. Nejde tedy o nastolení optimálního stavu souladného s právem, ale o zachování určité jeho kvality, která zde existovala dříve. Dřívější dikce tohoto ustanovení (ve znění do novely zák. č. 509/1991 Sb.) obsahující sousloví „zásah do práva“ byla nahrazena pojmoslovím „zásah do pokojného stavu“, čímž vznikl stav, kdy je možno takto poskytnout, svým způsobem do jisté míry paradoxně, ochranu **i pokojnému stavu, který je protiprávní.**⁹³ Jde totiž o to, že správní orgán zde nezkoumá např. oprávněnost titulu držby, ale zjišťuje, kdo např. držel danou věc po určitou dobu zpětně od zásahu a podle toho pak rozhoduje. Může tak ochránit i držbu, která je sice neoprávněná, nicméně pokojná. Není tedy rozhodné, zda bylo porušeno něčí právo, ale to, že byl svémocně změněn pokojný stav. Ochranu podle § 5 obč. zákoníku lze přitom poskytnout do té doby, než se stav, který vznikl zásahem do stavu pokojného, sám nestal stavem pokojným.⁹⁴

Na výše uvedenou zásadní problematiku jsou pak možné dva různé pohledy. První z nich může deklarovat, že chránit

⁹¹ K zásadnímu pojmu pokojný stav srov. blíže např. Sborník statí z konference o rekodifikaci občanského práva, ASPI Publishing 2006, 1. vydání, str. 114 a násl. – referát JUDr. J. Nykodýma (dosud nevydáno)

⁹² Srov. Knapp, V. : *Quieta non movere* (§ 5 obč. zák.), *Právní praxe*, 1993, číslo 4, str. 271

⁹³ Srov. např. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp. zn. 16 Ca 425/98

⁹⁴ Srov. Holub, M.; Bičovský, J.; Wurstová, J. : *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*, Linde Praha 1999, 2. aktualizované vydání, str. 171

pokojný stav, byť i protiprávní, je v těchto souvislostech zcela na místě (navíc tomu odpovídá i současná zákonná dikce). Druhý názor pak naopak může argumentovat tím, že je poněkud paradoxní, aby správní orgán takto bránil i protiprávní stav a že by měl naopak (ovšem při zachování či obnovení původní zákonné dikce „zásah do práva“) posuzovat daný zásah i z hlediska práva, oprávněnosti či naopak protiprávnosti. Faktem však je, že jakkoliv se takové řešení zdá být paradoxní, nelze požadovat po pracovnících obecních úřadů kvalifikované a erudované právní posouzení věci a jakési, byť prozatímní, meritorní přiznání práva a nelze jim toto právo ani zákonem udělovat, neboť to je věcí soudů. Úloha správních orgánů ve smyslu § 5 občan. zákoníku spočívá v poskytnutí rychlé ochrany určitého faktického stavu, byť protiprávního, s tím, že nespokojený účastník správního řízení se může obrátit s žalobou ve věci ochrany svých práv na soud v rámci občanského soudního řízení. Bohužel jsem nucen konstatovat, že jistou druhotnou ochranu zde fakticky zřejmě nemůže zajišťovat ani systém správního soudnictví, byť v plné jurisdikci přezkoumává jak zákonnost, tak i věcnou správnost správních rozhodnutí, poněvadž pokud správní orgán posoudí správně a zákonným způsobem zřejmost zásahu, pokojný stav a splní i všechny ostatní hmotně-právní i procesní podmínky, pak mu dikce § 5 občan. zákoníku dovoluje rozhodnout i o ochraně případně protiprávního pokojného stavu a takto by jeho rozhodnutí muselo být v rámci správního soudnictví pravděpodobně potvrzeno jako zákonné i věcně správné. Na danou problematiku se v odborné literatuře objevil i názor třetí a sice, že by bylo vhodné tuto agendu přesunout do kompetence soudů, které by ji vykonávaly v rámci zvláštního soudního řízení ve zvlášť stanovené krátké lhůtě.⁹⁵ Tento názor je však

⁹⁵ Srov. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárková, M. a kol. : Občanský zákoník. Komentář, 6. vydání, C.H.Beck, Praha 2001, str. 71, kdy ale tento názor byl posléze revidován samotnými autory – viz. shodný komentář k občanskému zákoníku, 9. vydání z r. 2004, str. 61

třeba pečlivě zvažovat právě s ohledem na to, že praxe přináší s sebou situace, které je nutno řešit neodkladně a s dobrou znalostí místních poměrů, a také s ohledem na možné další zatížení i tak již dosti zahlcené justice. Institut předběžných opatření podle příslušných ustanovení o.s.ř. dle mého názoru nemůže tuto pravomoc dostatečně substituovat.⁹⁶ Nesporným se však jeví to, že by bylo více než vhodné a účelné upravit zákonným a specifickým způsobem lhůty, a to jak pro zahájení řízení dle § 5 občán. zákoníku, tak i pro vydání samotného rozhodnutí, aby byl skutečně dodržen smysl tohoto ustanovení, a sice poskytnout ochranu rychle a účinně. Použití úpravy lhůt v rámci obecného správního řízení se z tohoto pohledu jeví jako zcela nepřiměřené.

Termín „**zřejmý zásah**“ pak skrývá úskalí v tom smyslu, že se musí jednat o takový nepochybný zásah do pokojného stavu věcí, který je rozeznatelný v podstatě ihned, bez nutnosti složitějšího dokazování, jež by popíralo zásadu poskytnutí rychlé a účinné ochrany podle uvedeného ustanovení. I přesto je však nezbytné, aby existence zřejmého porušení pokojného stavu byla postavena najisto, tzn. že správní orgán je povinen si zjistit a zajistit alespoň nezbytné důkazy k prokázání zřejmosti daného zásahu, když vhodné v řadě případů jistě bude provést i šetření na místě samém. Pokud by však správní orgán zjistil, že daná otázka je sporná, pak nezbývá než účastníky sporu odkázat s jeho řešením na soud. V praxi pak může jít o zásah např. ve smyslu znemožnění oprávněné držby, zabránění ve vstupu do domu či bytu, zabránění výkonu práva vyplývajícího ze skutečného či domnělého práva odpovídajícího věcnému břemeni, ale i zásah ve smyslu imisí apod.. Za „zásah“ lze považovat přitom nejen zásah spočívající v lidském chování, ale také zásah na lidském chování nezávislý (např. pád střechy

⁹⁶ K tomu viz. blíže také i v následujícím bodě této rigorózní práce

způsobený silným poryvem větru). Problém je pak zde ale spíše v otázce pasivní legitimace.⁹⁷

Následné rozhodnutí pověřeného obecního úřadu, *pokud není dotčeno posléze návrhem na zahájení řízení před soudem*, lze považovat, s touto výjimkou, za rozhodnutí konečné a vykonatelné, a to pomocí vykonávacího řízení správního ve smyslu zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu. Rozhodně však nikdy nemůže jít o konečnost v tom smyslu, že by dané rozhodnutí závazně určovalo právní stav, a to i v případě, že legitimovaná osoba nepodá žalobu k soudu.⁹⁸ Jestliže účastníci uplatní své právo na soudní ochranu a soud vydá meritorní pravomocný rozsudek, původní správní rozhodnutí pozbývá účinnosti. Obě řízení, tj. jak správní, tak i soudní, pak mohou probíhat i paralelně vedle sebe, neexistuje zde překážka litispendence. Pokud však v průběhu správního řízení rozhodne pravomocně soud, znamená to *res iudicata* pro obecní úřad.⁹⁹

Jedná-li se pak o skutečnou efektivitu využití § 5 obč. zákoníku v praxi a s tím související polemiku přiřazení kompetence k rozhodování této agendy právě správním orgánům a nikoliv soudům, nelze nevyslyšet kritické názory, které tvrdí, že jsou dány mnohaleté negativní zkušenosti s realizací této ochrany právě ze strany pověřených obecních úřadů, a to i z toho pohledu, že se u těchto orgánů projevuje jednak jistý nedostatek erudice v tomto směru a jednak i určitá neochota tyto rychlé a účinné zásahy realizovat.¹⁰⁰ Osobně se domnívám, a to i s ohledem na výše uvedené, že by tento argument neměl bez dalšího znamenat důvod k přesunutí této agendy do pravomoci soudů. Faktem je, že v praxi je tohoto způsobu ochrany dotčených sousedských práv poměrně hojně využíváno, a

⁹⁷ Srov. Knapp, V. : *Quieta non movere* (§ 5 obč. zák.), *Právní praxe*, 1993, číslo 4, str. 275

⁹⁸ Srov. Knapp, V. : *Quieta non movere* (§ 5 obč. zák.), *Právní praxe*, 1993, číslo 4, str. 267

⁹⁹ Srov. Knapp, V. : *Quieta non movere* (§ 5 obč. zák.), *Právní praxe*, 1993, číslo 4, str. 268

¹⁰⁰ Srov. Sborník statí z konference o rekodifikaci občanského práva, ASPI Publishing 2006, 1. vydání, str. 118 a 119 – referát JUDr. J. Nykodýma (dosud nevydáno)

to zejména na menších městech, kde řešení věci před pověřeným obecním úřadem může mít u řady osob mimo jiné také jistý psychologický efekt. Bohužel je také pravdou, že v řadě případů tato ochrana skončí ve fázi projednání kauzy dotčeného subjektu s představitelem města či městského úřadu a neefektivním sekundárním projednáním s konkrétním narušitelem, tedy v rámci jakéhosi pouze mezilidského pohovoru, aniž by linie naznačená § 5 občan. zákoníku byla dotažena do konce. Zde je třeba v první řadě zdůraznit potřebnou právní erudici a kvalifikaci správních orgánů v tomto směru, tedy aby poškozený vlastník posléze nebyl odbyt kupř. konstatováním, že „soused si přeci se svým vlastnictvím může dělat co chce a úřad to prostě ovlivnit nemůže“, kdy i s takovýmito zdůvodněními jsem se měl možnost v praxi setkat. Znovu na tomto místě připomínám stěžejní právní premisu o tom, že práva jednoho končí tam, kde začínají práva druhého. Za předpokladu, že by tato právní erudice ohledně možností efektivního využití § 5 občan. zákoníku v těchto vztazích byla zajištěna, jsem toho názoru, že může být ochrana v tomto smyslu dostatečně zajištěna právě na úrovni pověřených obecních úřadů. Uvažovat v těchto souvislostech je možno jak o případných vhodných školeních konkrétních pracovníků správních orgánů, tak i o nápravě systémových nedostatků, které spatřuji v praxi zejména v tom, že dotčenému subjektu se na příslušném úřadě někdy ani nedostane relevantní informace o tom, kdo a jakým způsobem konkrétně je oprávněn nastalou situací řešit, a to ani ne tak z nezájmu, jako spíše z neznalosti. Pokud danou problematiku řeší obvykle ty osoby, které projednávají přestupky podle zákona o přestupcích, pak ve výhodě jsou ta města či obce, kde jsou např. zřízeny komise k projednávání přestupků, v nichž často předsedají právně vzdělané osoby. Problém však je v tom, aby se daný podnět k těmto osobám od „obyčejných“ pracovníků obecních úřadů vůbec dostal, tedy aby i tito měli jednoznačnou povědomost o postupu, který při konkrétním oznámení zvolit.

Od užití § 5 občán. zákoníku v čistě občanskoprávních intencích, ač se jedná o ochranu poskytovanou orgánem státní správy, je pak nutno odlišovat **ochranu poskytovanou zejména proti imisím podle správního práva správními orgány**. I správní právo obsahuje totiž určitou materii, která má úzkou návaznost na sousedská práva v pojetí občanskoprávním, a ačkoliv toto není obsahem mé rigorózní práce, nemohu se alespoň stručně o ní nezmínit, jelikož i tato úprava zajišťuje svým významným způsobem ochranu sousedských práv. *Překročení limitů stanovených jednotlivými normami právních předpisů, respektive přípustné míry imisí dle těchto norem (viz dále) bývá přitom zásadně považováno současně i za obtěžování nad míru přiměřenou poměrům*, jak to má na mysli občán. zákoník ve svém § 127 odst. 1 a naopak.^{101 102} Vychází se zde z principu jednoty právního řádu a to přesto, že dle mého názoru ne v každém případě nezbytně nutně musí tyto pojmy znamenat totéž.

Zásadní rozdíl mezi občanskoprávní a správně-právní úpravou spočívá v tom, že prvá poskytuje ochranu proti *imisím již nastalým*, kdežto druhá proti *imisím teprve hrozícím*. Jak z právní teorie, tak také z konstantní judikatury se přitom vyvozuje závěr, že *o námitce budoucích imisí musí stavební úřad rozhodnout sám a nemůže s touto námitkou odkazovat účastníky na soud, neboť tyto námitky a rozhodnutí o nich nepřekračují rozsah pravomoci stavebního úřadu a dotčených orgánů státní správy*.¹⁰³ V současnosti lze konstatovat, že stavební úřady v převážné míře tento právní závěr již bez dalšího, až na výjimky, akceptují. V době mé praxe v advokátní kanceláři během studií jsem se však setkal i s opačným názorem stavebního úřadu, kdy v daném případě - č.j. Výst. 328-

¹⁰¹ Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2929/99

¹⁰² S pojmem „přípustná míra“ v tomto smyslu *expressis verbis* pracovala dříve platná vyhl. č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, konkr. v § 8 odst. 2, když současně platná vyhl. č. 137/1998 Sb. odkazuje na „limity uvedené v příslušných předpisech“

¹⁰³ Viz. např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 Ca 58/2001, usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1150/99 či rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 1889/97

11133/99/Fi odkázal stavební úřad Městského úřadu Vsetín, odbor výstavby a územního plánování, účastníka řízení na soud s jeho námitkou budoucích imisí s tím, že není kompetentní danou věc posoudit a rozhodnout a následně tak přerušil řízení až do vyřešení této předběžné otázky. Soud však následně, zcela po právu, žalobu zamítl jako nedůvodnou, a to z toho hlediska, že žaloba na ochranu proti imisím je předčasná s tím, že se této ochrany lze domáhat až v případě skutečně nastalých imisí. Následně vznikla ale právně poměrně paradoxní situace, kdy poté stavební úřad, hledaje v zamítavém rozsudku soudu nějakou oporu pro své další rozhodnutí, námitku účastníka ohledně budoucích imisí bez dalšího zamítl, ovšem pouze s poukazem na jeho neúspěch i před orgánem soudním, což je samozřejmě zdůvodnění naprosto absurdní. Problematikou občanskoprávních námitek a případného odkázání účastníků na soud se pak přímo zabývá § 137 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, kdy ovšem z výše uvedeného je zřejmé, že ne každá námitka, a to dokonce i občanskoprávní, je důvodem k přerušení řízení podle tohoto paragrafu a odkazování účastníků na soud.¹⁰⁴ Naopak stavební úřady si mají tyto otázky v co největší možné míře řešit samostatně jako prejudiciální a odkázat na soud jen s takovými námitkami, jako jsou např. spory o existenci práva, o hranice pozemků, spoluvlastnické spory, spory vyplývající z § 126 obč. zákoníku apod., tedy jen s podstatnými občanskoprávními námitkami, jejichž řešení přesahuje rozhodovací pravomoc stavebního úřadu či dotčených orgánů státní správy.¹⁰⁵ Podstatou je totiž to, že § 127 obč. zákoníku poskytuje ochranu proti již existujícím zásahům, nikoliv proti teprve hrozícím (výjimku tvoří jen § 417 odst. 2

¹⁰⁴ Ve znění nového zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), účinného od 1.1.2007, jde konkrétně o úpravu obsaženou v § 89 odst. 5

¹⁰⁵ Srov. Mareček, J.; Marschal, S. : Sousedské spory při povolování staveb občanů, Správní právo, 1984, číslo 2, str. 115 a obdobně též Spáčil, J. : K projednávání námitek účastníků územního nebo stavebního řízení, týkajících se budoucích imisí, soudem, Právní rozhledy, 2002, číslo 1, str. 1

občan. zákoníku, který však stanovuje podmínku zamezení vážného ohrožení), kdy tyto skutečnosti je nutno posoudit právě v rámci zákonem vymezené pravomoci stavebních úřadů.

Dlužno podotknout, že pro dané řízení před správním orgánem z hlediska popsaného posuzování případných budoucích imisí je významná **vyhláška** Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., **o obecných technických požadavcích na výstavbu**, která odkazuje ve svém § 13 („Vliv staveb na životní prostředí“) na **povinnost nepřekročit limity imisí upravované a stanovené v rámci příslušných předpisů.**¹⁰⁶ V tomto paragrafu se pak hovoří o *negativních účincích staveb a jejich zařízení na životní prostředí, zejména pak o škodlivých exhalacích, hluku, teple, otřesech, vibracích, prachu, zápachu, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov.* Otázku vzájemných odstupů staveb pak řeší § 8 vyhlášky č. 137/1998 Sb. Problematiku hluku a vibrací, kterou se dříve zabývala často citovaná vyhláška č. 13/1977 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, nyní nalezneme v §§ 30 – 36 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, kdy je třeba upozornit také na poměrně nový prováděcí předpis, a sice nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Pokud pak jde o ochranu při obtěžování zápachem, je nutno upozornit na zák. č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, a prováděcí předpis – vyhlášku Ministerstva životního prostředí č. 356/2002 Sb., kterou se stanoví seznam znečišťujících látek, obecné emisní limity, způsob předávání zpráv a informací, zjišťování množství vypouštěných znečišťujících látek, tmavosti kouře, přípustné míry obtěžování zápachem a intenzity pachů, podmínky autorizace osob, požadavky na vedení

¹⁰⁶ Zák. č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, v platném znění; zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a odkaz zahrnuje také vyhlášku č. 13/1977 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, která však byla zrušena vyhláškou č. 20/2001 Sb., když problematiku hluku a vibrací převzal do svých ustanovení zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění (§§ 30 – 36)

provozní evidence zdrojů znečišťování ovzduší a podmínky jejich uplatňování. Dalším zákonem z této oblasti je např. zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění.

Jde-li např. o zmíněný zákon o ochraně ovzduší, pak ten např. v § 12 stanoví povinnosti provozovatelů malých stacionárních zdrojů znečišťování či např. v § 3 povinnosti fyzických a právnických osob. V § 40 zákona jsou pak vymezeny sankce jako účinný nástroj státního donucení pro případy porušení povinností dle tohoto zákona. Obtěžovaný občan se například může dle § 50 zákona obracet na příslušný obecní úřad, který v přenesené působnosti kontroluje dodržování povinností uvedených v tomto zákoně. Mimo to lze využít možnosti podat oznámení či podnět k prošetření případného přestupku na úseku ochrany životního prostředí dle § 45 zák. č. 200/1990 Sb., o přestupcích.

Z uvedeného výčtu je patrné, že správní právo může v řadě případů poskytnout dostatečně účinnou ochranu, a to i preventivní, před případnými imisemi a podnět příslušným správním orgánům může také být často cestou k rychlejší a účinnější ochraně dotčeného subjektu, než by byla cesta soudního řešení věci. Proto se také touto problematikou na tomto místě zabývám. Popis konkrétní materie ve výše uvedených předpisech je poměrně zajímavý, avšak jeho bližší rozbor by již značně přesahoval obsah této rigorózní práce vymezené občanskoprávní úpravou sousedských práv. Musím však také konstatovat, že i pokud jde o tato zákonná (či na základě zákona provedená) vymezení povinností jednotlivých subjektů v rámci správního práva, pak nabývá od doby zavedení systému správního soudnictví do našeho právního řádu na významu také soudní judikatura a výklady spojené s rozhodnutími zejména Nejvyššího správního soudu ČR.¹⁰⁷

¹⁰⁷ Viz. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR, sp. zn. 2 As 44/2005 – 116, zabývající se velmi zajímavým pojmem „pohoda bydlení“ (§ 8 odst. 1 vyhl. č. 137/1998 Sb.) a hledisky k výkladu tohoto pojmu, nebo dále např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 Ca 58/2001

Zvláštní případ v rámci sousedských práv v této oblasti pak mohou představovat **imise vznikající v důsledku úředně povolené činnosti**, kdy k tomuto tématu se budu ještě vyjadřovat také v následujícím bodě této rigorózní práce (ochrana poskytovaná soudními orgány). Z konstantní judikatury totiž vyplývá, že pokud se bude vytýkaný výkon vlastnického práva opírat o povolení, které bylo vlastníkovvi vydáno příslušným orgánem, pak bude namíste považovat tento výkon většinou za opodstatněný, nedošlo-li však v mezidobí ke změně poměrů.¹⁰⁸ Je ovšem třeba každý jednotlivý případ také zkoumat individuálně, a to zejména a v první řadě v tom smyslu, zda účastník skutečně postupoval ve shodě s příslušnými předpisy a zda nepřekročil rozsah oprávnění uvedených v povolení správního orgánu. Dokonce ale i v případě, že výkon práva je v souladu se správními předpisy, resp. k činnosti, která je zdrojem obtěžování, bylo vydáno úřední povolení, není absolutně vyloučeno, aby nebyl tento výkon práva sankcionován jako jdoucí „nad míru přiměřenou poměrům“ a aby byla zajištěna ochrana dle § 127 občán. zákoníku. Zde se tedy do jisté míry střetává veřejné právo se soukromým, kdy povolení k určité činnosti vydané správním orgánem nemůže automaticky znamenat, že by dotčený subjekt byl nucen trpět za všech okolností negativní důsledky takové činnosti a že by toto povolení mělo opravňovat k zásahům do sousedských práv ve smyslu § 127 odst. 1 občán. zákoníku.¹⁰⁹ Typicky může jít např. o úředně povolenou a zkolaudovanou provozovnu restaurace, diskotéky či obdobně provoz průmyslového podniku a s tím související problematiku

¹⁰⁸ Srov. Zpráva o rozhodování soudů ve věcech sousedských vztahů, projednaná občanskoprávním kolegiem bývalého Nejvyššího soudu SSR, sp. zn. Cpj 67/84, uveřejněná pod č. R 37/1985 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek

¹⁰⁹ Srov. Holub, M.; Bičovský, J.; Spáčil, J.; Mareček, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a Evropské úmluvy o lidských právech, Linde, Praha 2005, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.4.2005, str. 191, taktěž srov. např. Spáčil, J. : Sousedské právo, Ad notam, 2001, číslo 5-6, str. 108

imisí, jako například obtěžování hlukem, prachem, odpady a podobně.

V uvedených případech je třeba důsledně dbát ochrany sousedských práv již ve fázi příslušného správního řízení, ve kterém má následně dojít k povolení zamýšlené činnosti, neboť jak bylo uvedeno již výše, lze v těchto řízeních vznášet námitky budoucích imisí, když řada limitů je upravována právě i nemalým množstvím správně-právních norem. Tyto námitky budoucích imisí však lze zásadně vznášet pouze v takových řízeních o povolení příslušné činnosti, nikoliv až později v řízení soudním, a to v souladu se zásadou koncentrace, což platí zejména pro územní a stavební řízení.¹¹⁰ Důvodem je předcházení možným škodám a maření nákladných investic. Vyloučit v těchto souvislostech nelze však ani případné využití petičního práva.

Je-li daná činnost povolena, lze se domáhat již „pouze“ ochrany proti imisím jdoucím nad míru přiměřenou poměrům, a to poměrům novým, daným např. zřízením povolené provozovny, s ohledem na všechna kritéria, která byla uvedena již v bodě 5.4. této rigorózní práce, neboť úřední povolení nezahrnuje, jak již bylo uvedeno, i povolení zasahovat provozem činnosti či stavby do práv souseda, ale pouze právo např. na umístění stavby či na provoz činnosti. To koneckonců vyplývá i z toho faktu, že účinky provozu jsou ve fázi povolovacího řízení zatím nejisté, a proto o nich nelze definitivně rozhodnout na rozdíl od rozhodnutí o povolení činnosti.¹¹¹ Proto se lze zásadně domáhat soudní ochrany i proti např. hluku z diskotéky či imisím z průmyslového podniku. Podání negatorní žaloby na zdržení se imisí je tedy v těchto případech přípuštěno, když

¹¹⁰ Srov. např. § 61 odst. 1, odst. 3 a § 80 odst. 2 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. V novém zák. č. 183/2006 Sb., územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném od 1.1.2007 jde např. o § 52 odst. 3, § 89 odst. 1, § 93 odst. 3, § 112 odst. 1, odst. 2, § 114 odst. 2

¹¹¹ Shodně viz. Spáčil, J. : K projednávání námitek účastníků územního nebo stavebního řízení, týkajících se budoucích imisí, soudem, Právní rozhledy, 2002, číslo 1, str. 6, in fine

ovšem značně problematické může být posouzení překročení míry přiměřené poměrům, neboť tu je třeba objektivně posuzovat dle nového stavu a nových místních poměrů, které úředním povolením stavby či činnosti doznají vždy změny, čímž se posouvá i hranice tohoto kritéria. Zákaz povolené činnosti jako takové však žádat nelze.

Nelze také v neposlední řadě minimálně nepřipomenout i možnou ochranu, kterou prostřednictvím svých sankčních ustanovení poskytuje tzv. **přestupkové právo**, tedy zák. č. 200/1990 Sb., o přestupcích, v platném znění, a to například ve svých ustanoveních § 47 odst. 1 písm. b) (porušení nočního klidu), § 47 odst. 1 písm. h) (neoprávněná skládka), § 47b odst. 1 písm. d) (neudržování pořádku a čistoty), § 49 odst. 1 písm. c) (úmyslné narušení občanského soužití mj. schválnostmi), § 45 (ochrana životního prostředí) apod.. Výčet samozřejmě není zcela uzavřen.

Zbývá podotknout, že jistou formu ochrany mohou v oblasti správně-právní poskytovat v případech dotýkajících se sousedských práv i **obecně závazné vyhlášky** jednotlivých obcí či měst, a to zejména vůči provozovatelům diskoték, tanečních zábav či podobných akcí, kdy může například docházet k narušování nočního klidu nadměrným hlukem apod. Ještě poměrně v nedávné době se k této problematice vyjadřoval Ústavní soud ČR tak, že se spíše stavěl na stranu těchto provozovatelů s odkazem na Listinu základních práv a svobod, konkrétně pak na čl. 4 odst. 1 („Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.“) a čl. 26 odst. 1 („Každý má právo na svobodnou volbu povolání a přípravu k němu, jakož i právo podnikat a provozovat jinou hospodářskou činnost.“), kdy před právem obcí regulovat tyto vztahy dostávala přednost svoboda podnikání. Změnu však přinesl nový zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, a to v jeho § 10, který deklaroval výslovně právo obcí ukládat v samostatné

působnosti povinnosti obecně závaznými vyhláškami, mimo jiné např. v případech zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku, kdy obec může např. stanovit, které činnosti tohoto se dotýkající lze vykonávat pouze na místech a v čase obecně závaznou vyhláškou určených či např. stanovit povinnosti pro pořádání tanečních zábav a diskoték v rozsahu nezbytném k zajištění veřejného pořádku. Od účinnosti tohoto nového zákona je tak možno těmito obecně závaznými vyhláškami omezovat pořádání např. tanečních zábav, plesů, diskoték apod.¹¹², ale i např. provoz v době nočního klidu pokud jde o prostory barů, restaurací, klubů apod.¹¹³

6.4 Ochrana poskytovaná soudními orgány

Ochrana narušených práv je a musí být samozřejmě zajištěna především soudně. Toto deklaruje již Ústava ve svém článku 90, když mimo jiné konstatuje, že „soudy jsou povolány především k tomu, aby zákonem stanoveným způsobem poskytovaly ochranu právům.“¹¹⁴ nebo např. čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod : „každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.“¹¹⁵. Tyto stěžejní zásady, jejichž porušení by znamenalo zásadní a nežádoucí odepření spravedlnosti, jsou pak blíže rozvedeny zejména v zák. č. 99/1963 Sb., občanském soudním řádu, v platném znění a v intencích této rigorózní práce také v § 4 občan. zákoníku, který prohlašuje, že „proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno jinak, je tímto orgánem soud.“.

¹¹² K tomu srov. náleží Ústavního soudu ČR, sp. zn. Pl. ÚS 4/2000

¹¹³ Viz. např. obecně závazná vyhláška č. 4/V/2004 o zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku,

vydaná zastupitelstvem města Zlína, přístupná na www.mestozlin.cz

¹¹⁴ Čl. 90 ústavního zák. č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění

¹¹⁵ Čl. 36 odst. 1 Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

Je třeba také v první řadě zdůraznit, že základní podmínkou úspěchu žalob, které se týkají vlastnického práva, je prokázání tohoto vlastnického práva náležejícího žalobci, a tím i aktivní legitimace v soudním řízení, kdy teprve poté se zkoumá opodstatněnost tvrzeného nároku. Významnou skutečností, která se může v rámci soudního řízení v těchto souvislostech objevit, je otázka zjištění hranic mezi pozemky účastníků sporu, a to v podstatě jako otázka prejudiciální, kdy by se zásadně mělo vycházet z vlastnických hranic vyznačených v katastru nemovitostí, a to i případně za pomoci znalce v oboru geodézie. Vyloučit však nelze v řadě případů ani to, že se svých nároků bude jako vlastník domáhat osoba, která není v katastru nemovitostí jako vlastník zapsána, popřípadě je zde zapsán jiný subjekt, a to například s odůvodněním tvrzené neplatnosti převodní smlouvy, byť tzv. zavkladované, což by mohlo působit rozpor mezi stavem skutečným a stavem zapsaným v katastru nemovitostí. Bližší výklad k těmto otázkám však shledávám mimo vymezený obsah této rigorózní práce.

Ochrana sousedských práv zejména ve smyslu § 127 odst. 1 obč. zákoníku sice obecně náleží každému, kdo je v důsledku výkonu vlastnického práva jiného omezován nad míru přiměřenou poměrům anebo vážně ohrožován ve výkonu svých práv, nicméně faktem je, že nejčastěji se projeví ve vztazích mezi dvěma vlastníky nemovitostí, jejich držiteli, resp. také osobami, které svá práva od nich odvozují.¹¹⁶ Je třeba zdůraznit, že odpovídající povinnost chování souladného se zákonnou dikcí sousedských práv má nejen vlastník, ale i spoluvlastník, držitel, detentor či např. nájemce (zejména nemovitostí, ale také i věcí movitých). Pokud jsou např. nadměrným hlukem obtěžovány osoby pobývající oprávněně na sousední nemovitosti, může se ochrany domáhat kromě nich i vlastník nemovitosti, a

¹¹⁶ Srov. Zpráva o rozhodování soudů ve věcech sousedských vztahů, projednaná občanskoprávním kolegiem bývalého Nejvyššího soudu SSR, sp. zn. Cpj 67/84, uveřejněná pod č. R 37/1985 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

to i v případě, že sám takovou imisí obtěžován není, což znamená další výhodu ve směru ochrany imisí rušených subjektů právních vztahů. Vlastnickou žalobu přitom může podat proti třetí osobě i jen jeden z podílových spoluvlastníků věci, o jejíž ochranu jde, a obdobná práva platí také v případě společného jmění manželů.¹¹⁷ Výhodou dále je, že pokud bude rušitelem uživatel věci, který nebude jejím vlastníkem, je možno případnou žalobu uplatnit *jak proti vlastníku, tak proti uživateli věci*.¹¹⁸ Jestliže by v takovém případném soudním sporu vlastník věci nebyl úspěšný a byl zavázán ke zdržení se zásahů vymezených ve výroku rozsudku soudu, je jeho věcí a v jeho kompetenci, jak uživateli věci zabránit v dalším rušení (viz. dále). Svou povinnost vyplývající z pravomocného a vykonatelného rozsudku ovšem splnit bezpodmínečně musí.

Ochranu proti tomu, kdo neoprávněně zasahuje do vlastnického práva občana, nemůže přitom soud odeprít vlastníkovu věci jen z toho důvodu, že zjištěným neoprávněným zásahem způsobený závadný stav znemožňující obvyklé užívání věci je vyvolán současně i jednáním vlastníka věci. Tím spíše to pak platí pro případy, kdy závadný stav je vyvolán jednáním více osob, kdy vlastník se může domáhat ochrany proti kterékoliv z nich.¹¹⁹ V konkrétním soudním sporu byl řešen případ, kdy voda byla vypouštěna na pozemek žalobkyně třetí osobou přes pozemek žalovaného a s jeho souhlasem, kdy soud určil, že žalobkyně se může domáhat vůči tomuto žalovanému, aby se zdržel i vypouštění této vody, kdy pak bude na něm, jak tomuto vedení vody přes jeho pozemek zamezí.

Jako nejčastější způsob obrany při zvolení cesty soudní, zejména u imisí, je využívána **negatorní (zápůrčí) žaloba**, na jejímž základě pak soud rozsudkem rušiteli zakáže jednání

¹¹⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 1794/96

¹¹⁸ Srov. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M. a kol. : Občanský zákoník. Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha 2004, str. 443

¹¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003

neslučitelné s dikcí zákona či rozporné s dobrými mravy, a to tak, že mu uloží **povinnost zdržet se přesně vymezených zásahů**.¹²⁰ Těchto žalob se pak využívá v praxi například v situacích neoprávněného přecházení přes pozemek vlastníka, u přesahů oken či okapů na sousední pozemek, v případech, kdy chovaná zvířata vnikají na sousední pozemek, dále při ohrožení sousedovy stavby či pozemku úpravami na sousedních nemovitostech a samozřejmě v případech všech typů imisí, jak o nich bylo již pojednáno. Jakým způsobem ovšem povinný subjekt dostojí uvedenému příkazu vyplývajícimu z výroku rozsudku soudu o povinnosti zdržení se vymezených zásahů je již zcela v jeho kompetenci a na jeho zvážení. Může např. přemístit skládku produkující odpad, či ji zcela odstranit, anebo jinak zajistit tak, aby nenarušoval sousedovo vlastnické právo nad míru přiměřenou poměrům. V žádném případě tedy nelze takto v petitech negatorních žalob a následně pak v enunciátech vydávaných rozsudků požadovat či přikazovat povinnost pozitivního konání či např. uložit rušiteli povinnost konkrétního opatření (např. odstranění stromu, který nadměrně stíní na sousedův pozemek).¹²¹ Účinnost a dostatečnost rušitelem zvoleného prostředku jak dostát povinnosti uložené v enuciátu pravomocného soudního rozsudku se dá poté posuzovat až ve fázi případného výkonu rozhodnutí. K výjimkám z uvedeného pravidla nepřípustnosti návrhů na stanovení povinnosti pozitivního konání viz také dále v textu tohoto bodu rigorózní práce.

Je nutno mimo jiné zdůraznit, že občanskoprávní **ochrana** není preventivní, ale **represivní**, tj. že negatorní žaloba je zásadně možná teprve tehdy, nastal-li škodlivý účinek a dále i to, že § 127 odst. 1 občan. zákoníku **chrání dosavadní stav**

¹²⁰ Srov. např. Zpráva občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČSR, sp. zn. 203/86, publikovaná pod č. 3/1988 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

¹²¹ Srov. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M. a kol. : Občanský zákoník. Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha 2004, str. 445, dále srov. např. Zprávu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČSR, sp. zn. 203/86, publikovanou pod č. 3/1988 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

před zhoršením, kdy nejde tedy o to nastolit stav optimální, neboť to je předmětem úpravy v rámci správně-právních předpisů, např. pomocí již zmiňovaného omezení přípustné hladiny hluku.

Důležitou skutečností je i to, že zásadně lze připustit, aby činnost, která má být zakázána, byla vymezena i širěji a zahrnovala i takové rušivé zásahy, k nimž prozatím ještě nedošlo, ale jsou obdobné, nebo je lze bezprostředně očekávat. Je možno také podat úspěšně negatorní žalobu i po jen jediném rušebním činu, pokud nelze vyloučit, že by nehrozilo do budoucna reálně opakování takového zásahu.¹²² V případě, že by byl v průběhu soudního řízení odstraněn žalovaný závadný stav, nebylo by již možno žalobě na odstranění přímo tohoto konkrétního závadného stavu vyhovět. Tím se ovšem nic nemění na žalobě směřující k vyslovení povinnosti zdržet se i nadále takových zásahů. K přípustnosti negatorní žaloby v těchto případech není třeba, aby zásah, před kterým se má chránit, trval v době podání žaloby, nebo aby předtím měl charakter opakovatelnosti či soustavnosti.

Negatorní žalobou se lze mimo jiné domáhat nejen uložení povinnosti zdržení se neoprávněných zásahů, ale v určitých případech i **odstranění jejich následků**.¹²³

Rozsudkem, který v důsledku zní na povinnost něčeho se zdržet, se může oprávněný vlastník bránit i proti každému dalšímu neoprávněnému rušení téhož druhu a vést na jeho základě výkon rozhodnutí. Důležité však je to, aby v odůvodnění soudního rozhodnutí o podané negatorní žalobě například na ochranu proti imisím bylo výslovně uvedeno, jakou míru obtěžování soud shledal jako ještě přiměřenou poměrům a jaká je míra obtěžování v konkrétním případě, kdy se následně

¹²² Srov. Holub, M. a kol. : Občanský zákoník Komentář, 1. svazek § 1 – 487, Linde, Praha 2002, str. 276

¹²³ K tomu blíže viz. např. Holub, M.; Bičovský, J.; Spáčil, J.; Mareček, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a Evropské úmluvy o lidských právech, Linde, Praha 2005, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.4.2005, str. 238 a 239

z těchto údajů vychází v řízení o výkonu rozhodnutí či v exekučním řízení v otázce posouzení, zda výrok rozhodnutí soudu byl ze strany povinného dodržen či nikoliv.¹²⁴ Zde je třeba také dbát preciznosti již při formulování žalobního petitu, neboť jím je soud zásadně vázán v tom smyslu, že nemůže, až na zákonné výjimky, kdy například přímo ze zákona vyplývá určitý způsob vypořádání mezi účastníky, přisoudit ani více práva, než je žádáno, ani tím spíše něco zcela jiného. Takové rozhodnutí pak vytvoří překážku *rei iudicatae*, tedy věci pravomocně rozsouzené a ve stejné věci týchž účastníků se již nelze domáhat změny jinak než např. složitou cestou mimořádných opravných prostředků. Důraz na přesnost a preciznost formulace enunciátů rozsudků znějících na „*omittere*“ je nutno klást právě i s ohledem na případný následný výkon rozhodnutí, kdy nestačí samo o sobě, že rozhodnutí, jehož se vymáhající strana dovolává, je v právní moci, ale je nutno se zabývat také tím, zda toto rozhodnutí je také dostatečně určité a materiálně vykonatelné, aby podle něho výkon rozhodnutí vůbec mohl být veden.¹²⁵ Pokud rozsudek neukládá povinnému žádnou zcela konkrétní povinnost, tedy například jakého konkrétního jednání se má zdržet, aby oprávněného neobtěžoval například imisemi, pak jde o nevykonatelné soudní rozhodnutí.¹²⁶

Jde-li o výjimky z již výše uvedeného pravidla nepřipustnosti návrhů na stanovení povinnosti pozitivního konání v rámci žalob vyplývajících ze sousedských vztahů, pak se jedná v první řadě o možnost uložení povinnosti pozitivního konání, pokud se to týká *ohrožení sousedovy stavby či pozemku úpravami pozemku či staveb na něm zřízených ve smyslu § 127 odst. 1 obč. zákoníku*. V tomto případě připadá v úvahu buď

¹²⁴ Viz. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003

¹²⁵ K tomu viz. Haderka, J. : K otázkám exekuční vykonatelnosti podkladových rozhodnutí znějících na „*omittere*“, Právní praxe, 1998, číslo 4, str. 246

¹²⁶ Srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 14 Co 90/95

kombinace žalobního petitu ve smyslu negatorním a ve smyslu požadavku provedení určitých opatření, anebo je možno použít pouze **žalobu na pozitivní plnění**. Toto ustanovení má poměrně blízko k § 417 odst. 2 obč. zákoníku, čímž se zdůvodňuje právě přípustnost i žaloby na uložení povinnosti něco konat. Faktem však je, že v těchto případech bude v praxi často mnohem více efektivní domáhat se nápravy u příslušného stavebního úřadu. Zcela jinou povahu má samozřejmě povinnost dle § 127 odst. 2 obč. zákoníku - povinnost oplotit pozemek, kdy negatorní žaloba nepřipadá vůbec v úvahu a naopak je nutno své právo hájit pouze žalobou na pozitivní plnění. Zvláštní postavení pak mají žaloby na pozitivní plnění založené na § 417 odst. 2 obč. zákoníku, které směřují k tomu, aby bylo žalovanému uloženo provedení určitých vhodných a přiměřených opatření, kterými se má zabránit hrozící škodě nebo jinému vážnému ohrožení sousední nemovitosti.¹²⁷ Také tento typ žalob lze kombinovat s negatorními. V praxi se pak může jednat například o žaloby v případě ohrožení stavby podmáčením vodou pronikající ze sousedního pozemku. Podstatné je to, že touto žalobou se lze domáhat pouze zákazu zásahů, které ještě jen hrozí, zatímco žalobou dle § 126 obč. zákoníku (viz dále) se lze v zásadě domáhat zákazu zásahů již vykonaných, jež trvají anebo u nichž hrozí ještě jejich opakování. Ustanovení § 417 obč. zákoníku poskytuje přitom ochranu pouze proti hrozící vážné škodě, kdežto ustanovení § 126 obč. zákoníku poskytuje vlastníkovvi ochranu před jakýmkoliv zásahem.

Negatorní žaloba dle § 127 obč. zákoníku je ve vztahu speciálním k případné negatorní **žalobě dle § 126 obč. zákoníku**, když ochrana vlastnického práva proti neoprávněným zásahům dle § 126 obč. zákoníku je také mnohem širší a zahrnuje mimo jiné například i **žalobu reivindikační (na vydání**

¹²⁷ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1599/99 či rozsudek Nejvyššího soudu SSR, sp. zn. 6 Cz 42/70

věci). Navíc jí lze postihnout i subjekt, který naruší výkonem svého vlastnického práva tak, jak je to vyžadováno právě v § 127 občan. zákoníku, a lze tak poskytnout soudní ochranu i vůči jiným rušením vlastníka věci, anebo zásahům do vlastnického práva, než těm, které jsou specifikovány v § 127 občan. zákoníku (typicky například pokud někdo složí své věci či odpad neoprávněně na pozemek souseda, když v tomto případě nejde o imisi dle § 127 odst. 1 občan. zákoníku, ale o zásah do vlastnického práva dle § 126 občan. zákoníku).¹²⁸ Žaloby reivindikační jsou žalobami vlastníků či jiných osob oprávněných mít věc u sebe (např. držitelé, viz § 126 odst. 2 občan. zákoníku), a to proti tomu, kdo věc neprávem zadržuje. Věcí v těchto intencích se rozumí přitom nejen věc movitá, jejíž vydání se v žalobním petitu požaduje, ale i nemovitost. V těchto případech se ovšem hovoří jednotně o tzv. *žalobách na vyklizení nemovitosti*.¹²⁹ Tyto žaloby reivindikační připadají v praxi v úvahu například u neoprávněného užívání cizí nemovitosti, u sporů o to, kdo je oprávněn věc mít u sebe a u movitých věcí pak kupříkladu konkrétně v případě požadovaného vydání plodů, které soused neoprávněně zadržuje. V žalobním návrhu je potřeba vždy přesně identifikovat věc, jejíž vydání se požaduje (u movitých věcí tak, aby nebyly pokud možno zaměnitelné s jinými, u nemovitostí pak v souladu s § 5 zák. č. 344/1992 Sb. - katastrální zákon, u částí pozemkových parcel je pak nutno ve většině případů nechat vyhotovit geometrický plán s přesným zaměřením), dále musí být prokázáno vlastnictví žalobce k dané věci a žaloba musí směřovat proti tomu, kdo má věc skutečně u sebe. Jelikož se v praxi však vyskytují i případy, kdy neoprávněný držitel mezitím věc zcizil či zničil, podávají se v těchto situacích preventivně žaloby *s petitum in eventum* formulovaným tak, že pro případ,

¹²⁸ K některým otázkám posouzení vzájemného vztahu § 126 a § 127 občan. zákoníku v těchto intencích viz. v konkrétním případě např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 18 Co 14/95

¹²⁹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 302/97

že žalovaný věc již u sebe nemá a nemůže ji vydat, je povinen zaplatit žalobci částku odpovídající obvyklé ceně věci. Žalovaný pak v soudním řízení může uplatňovat různé námitky proti těmto žalobám, například že má obligační či jiné právo, které mu umožňuje věc u sebe mít, anebo, a často se tak v praxi stává, námitku, že věc vydržel. Je třeba také říci, že pouhá hrozba zásahem do vlastnického práva nezakládá ochranu dle § 126 obč. zákoníku.¹³⁰

Z hlediska vymezení žalob podle § 80 občanského soudního řádu v případě sousedských práv nejsou možné z podstaty věci žaloby statusové, naopak reálně možné jsou **žaloby určovací**, svým charakterem preventivní. U těchto žalob je však třeba prokázat tzv. naléhavý právní zájem na navrhovaném soudním rozhodnutí, který zpravidla, tedy až na výjimky, nebývá dán tam, kde lze žalovat přímo na splnění povinnosti. Naléhavý právní zájem přitom spočívá v tom, že by bez určení, které se požaduje, bylo ohroženo právo žalobce nebo by se jeho právní postavení stalo nejistým. V praxi jsou určovací žaloby podávány zejména v případech určení vlastnických práv k nemovitostem, kdy soudní rozhodnutí pak slouží jako podklad pro zápis změny vlastnického práva záznamem dle zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Nejčastěji ovšem tedy v oblasti sousedských práv připadají v úvahu **žaloby na plnění**, jež zahrnují, mimo již výše citovaných druhů žalob (negatorní, reivindikační, vlastnické na základě § 126 obč. zákoníku apod.), dále například i **žaloby na náhradu škody**.

Již v předchozím bodě této rigorózní práce jsem se zabýval otázkou imisí vznikajících v důsledku úředně povolené činnosti, například pokud jde o provoz hlučných diskoték či restaurací, anebo o provoz průmyslových podniků s produkcemi odpadů různé formy do okolního prostředí. Závěrem bylo

¹³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2162/99

konstatování, že bylo-li vydáno úřední povolení na výkon takové činnosti a nedošlo-li v mezidobí ke změně poměrů, nelze se domáhat zákazu povolené činnosti jako takové, nicméně nejsou v zásadě vyloučeny negatorní žaloby na zdržení se imisí jdoucích nad míru přiměřenou nově vzniklým poměrům. Na určitém místě tak může být např. vystavěna (samozřejmě oprávněně) továrna, která se poté stává součástí místních poměrů. Pokud pak produkuje imise, které jsou ovšem obvyklé s ohledem na vykonávanou činnost a charakter průmyslu a je dodržena také regulace intenzity přípustných imisí s ohledem na příslušné správně-právní předpisy (obecně) či správní rozhodnutí (v konkrétním případě), pak se proti takto produkovaným imisím negatorní žalobou nebude možno účinně bránit. V těchto případech je potřeba tak zejména klást zvýšené nároky na příslušná povolovací řízení a následnou kontrolní a sankční činnost orgánů státní správy, pokud jde o dodržování příslušných závazných norem, ale také na legislativní činnost v oblasti práva správního, práva životního prostředí, hygienických předpisů apod. Jakmile je totiž daná továrna v souladu se všemi zákonnými i podzákonnými normami a v souladu se všemi správními povoleními postavena, stává se součástí místních poměrů. Dosavadní poměry z doby, kdy továrna v místě nebyla zanikají, a nastupují tyto nové, podle nichž je nutno problematiku narušení sousedských práv posuzovat. Námitku, že k imisím dojde v budoucnu, je možno uplatnit jen postupem dle stavebního zákona ve fázi povolovacího řízení ke stavbě továrny, nikoliv později. V praxi přitom může jít o poměrně zásadní faktické i právní problémy z popsaného stavu vyplývající. Příkladem mohou být chemické průmysly jako Spolana a.s. v Neratovicích, či Deza, a.s. ve Valašském Meziříčí, kudy občas projíždím a mohu tak konstatovat, že problém s nadměrnými nepříjemnými pachy v této oblasti je skutečně reálný. Možnosti ochrany osob - vlastníků sousedních nemovitostí, na jejichž pozemky a stavby negativně pronikají

pouze tehdy, pokud továrna byla postavena časově až poté, co vlastník svou nemovitost získal do vlastnictví, lhotejnost zda koupí, výstavbou, jako dědictví apod. Pokud by tomu bylo naopak, pak by si zřejmě nesl riziko snížené hodnoty nemovitosti vlastník sám, neboť stavbu postavil či koupil již s vědomím existence uvedených imisí. Výhodou by při těchto žalobách mohla být subjektivní kumulace na straně aktivně legitimovaných osob, nevýhodou naopak to, že poškození nesou důkazní břemeno prokázání, mimo protiprávnosti jednání škůdce, také existence škody a její výše a též kauzálního nexu mezi jednáním škůdce a vzniklou škodou. Obojí pak může být v daném sporu značně problematické. Ve prospěch poškozených alespoň pak hovoří to, že nejsou nuceni prokazovat zavinění ze strany provozovatele činnosti, když § 420a obč. zákoníku je založen na objektivní odpovědnosti za škodu, tedy bez ohledu na zavinění. Konkrétní judikaturu k případům týkajícím se uvedených souvislostí mezi § 127 a § 420a obč. zákoníku jsem však bohužel nenalezl a ani v praxi jsem se s takovými případy nesetkal.

Další možností (nyní již myšleno obecně a nikoliv pouze v souvislostech se žalobou na náhradu škody), která je namístě v případech, kdy je potřeba zatímně upravit poměry účastníků (pokud byl již realizován určitý zásah do práva), nebo je-li zde obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen, je návrh na vydání **předběžného opatření** ve formě usnesení soudu (ať již před zahájením řízení, či během něj), a to ve smyslu § 74 a násl. a § 102 občanského soudního řádu. Účastníky řízení jsou pak ti, kteří by jimi byli, kdyby šlo o věc samu. Vhodné bude podání tohoto návrhu zejména tam, kde dochází ke zřejmému zásahu do susedských práv, a to opakovaně, přičemž s každým dalším zásahem se situace zhoršuje a hrozí zde nebezpečí vzniku škody, popřípadě tato škoda již vzniká (např. imise vodou zaplavující a znehodnocující susední nemovitosti). Pokud by žalobce vyčkával až do pravomocného rozhodnutí soudu

ve věci, pak by se často mohlo uvedení v předešlý stav, resp. jiná možná náhrada, v souvislosti s množstvím a intenzitou zásahů, stát jen velmi obtížně realizovatelnou, ne-li nemožnou. V takovém případě spatřuji splnění procesních podmínek pro úspěšnost podaného návrhu na vydání předběžného opatření. Prozatímnost předběžných opatření je dána jejich časovou omezeností v souvislosti s důvody jejich zániku upravenými v § 77 o.s.ř.. Obsahem předběžného opatření pak může být uložení jisté povinnosti, z nichž některé jsou demonstrativním způsobem uvedeny v § 76 odst. 1 o.s.ř.. Může jít například o povinnost něco vykonat, něčeho se zdržet či něco snášet, o zákaz imisí, příkaz vykonat opatření proti hrozící škodě apod.. Jak jsem však uvedl již dříve, v praxi se poměrně často setkávám s tím, že „obyčejný“ člověk si nemůže tento návrh dovolit soudu podat, neboť, až na stanovené výjimky, je tato možnost nyní spojena po novele provedené zák. č. 59/2005 Sb. s povinností složení tzv. jistoty ve výši 50.000,- Kč.

Co se týká případného **výkonu rozhodnutí**, pak není-li povinným plněno po právní moci rozsudku ve stanoveném termínu dobrovolně, připadá v úvahu, s ohledem na povahu sousedských práv a rozsudků v těchto souvislostech, v podstatě pouze výkon rozhodnutí k uspokojení práv na nepeněžitá plnění ve smyslu části šesté, hlavy osmé občanského soudního řádu, popřípadě dle hlavy čtvrté, dílu šestého zák. č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Z alternativ poskytovaných občanským soudním řádem v těchto případech je pak realizovatelná pro oblast sousedských práv například možnost předvídaná v § 345 a násl. o.s.ř. - *odebrání věci* (např. u rozsudků o vydání věci), dále § 340 a násl. o.s.ř. - *vyklizení* (zejména u rozsudků o vyklizení nemovitostí) či postup dle § 350 o.s.ř. - *provedení prací a výkonů*, kdy u zastupitelných plnění soud povolí oprávněnému, aby provedl sám práci, o kterou jde, nebo ji dal provést třetí

osobou, a to na náklad povinného (např. u rozsudků ukládajících postavení plotu, zamezení ohrožení sousedovy nemovitosti uložením jisté pozitivní činnosti apod.). U nezastupitelných plnění připadá v úvahu postup podle § 351 o.s.ř. - ukládání peněžitých pokut povinnému za porušení jeho povinností až do výše 100.000,- Kč, a to i opakovaně až do doby, kdy výkon rozhodnutí bude zastaven. Výnosy z pokut nepřipadají ale oprávněnému, nýbrž státu, což znamená, že povinný se jejich zaplacením v žádném případě nezproštuje své povinnosti plnit to, co mu ukládá pravomocný a vykonatelný soudní rozsudek. Jestliže pak nastane situace, kdy i po splnění rozhodnutí dojde ke změně předešlého stavu tak, že ji způsobí povinný porušením uložené mu povinnosti, soud usnesením povolí oprávněnému, aby se na náklady povinného postaral o obnovení v předešlý stav (§ 351a o.s.ř.).

7. SROVNÁNÍ S PRÁVNÍ ÚPRAVOU V ANGLOAMERICKÉM SYSTÉMU PRÁVA

Přiznám se hned na počátku této kapitoly rigorózní práce vztahující se ke srovnání s některou ze zahraničních úprav, že jsem několikrát uvažoval nad tím, že si místo právní úpravy platné ve Velké Británii, potažmo pak v Commonwealthu, Spojených státech amerických, či v systému práva angloamerického jako takového zvolím raději srovnání s úpravou německou či rakouskou. Zde lze totiž nalézt řadu styčných bodů s úpravou českou, což je dáno již tím, že tyto právní systémy jsou zahrnovány do společného kontinentálního právního systému, v němž převažují právní normy, právní akty či dokonce celé právní kodexy, celý systém je mnohem přehlednější a stejně tak jako vím, že „česká sousedská práva“ naleznou v českém občanském zákoníku, pak jejich „německé protějšky“ objevím stejně tak snadno v rámci tzv. Zivilrechtu. Zbytek je již jen otázkou srovnání výhod a nevýhod jednotlivých úprav.

Nakonec jsem se ale přesvědčil o tom, že právě složitost angloamerického systému práva, ve kterém převažují právní obyčeje, precedenty a právní literatura a ona svým způsobem nepřehlednost, kdy právník tzv. „zvenčí“ tohoto právního systému nemá valnou naději nalézt žádný kodex typu občanského zákoníku, v němž by našel úpravu sousedských práv, a je tak odkázán na náročné vyhledávání pouze útržkovitých informací, které musí skládat dohromady z řady precedentních soudních rozhodnutí či právních obyčejů, mě svým způsobem láká k tomu, abych i já se alespoň pokusil o složení některých zajímavých částí skládačky nazvané „sousedská práva v rámci angloamerického systému práva“.

Základní obecné rozdíly kontinentálního a angloamerického systému práva lze naznačit především tyto :

- v pramenech práva - v kontinentálním systému to je právní předpis (zákon), v angloamerickém je nejdůležitější precedent, prosazuje se však mnohost pramenů práva

- v postavení soudců z hlediska tvorby práva - v kontinentálním systému soudci právo nalézají inter partes - netvoří ho, kdežto v angloamerickém systému nalézají soudci právo a vyšší soudy mohou právo tvořit - působí pak erga omnes
- v právních institutech, v právní terminologii a v celkovém chápání práva a v dělení práva na odvětví
- v pojetí právního státu a zákonnosti - kontinentální typ vychází ze zákona, základem je právní stát, anglosaský typ prosazuje vládu práva, tzv. rule of law

Všechny tyto rozdíly je třeba si uvědomit v intencích správného posuzování a následného chápání mimo jiné i sousedských práv v rámci tohoto systému, stejně tak jako je nezbytné si uvědomit základní znaky **soudního precedentu** jako základního stavebního kamene angloamerického práva, který je systému kontinentálnímu zcela neznámý. Jedná se o rozhodnutí soudů, která jsou prvotním (originálním) řešením případů dosud právem neupravených. Každý soud nižší se musí řídit rozhodnutím soudu vyššího. Tato rozhodnutí jsou pak závazná pro obdobné případy a nesou dva znaky:

- originálnost (původnost) - neopírají se o jiné prameny
- formální (obecná) závaznost

Je ovšem třeba říci, že zejména v posledních letech se nejen v Anglii projevují jisté tendence k tomu, aby precedenty alespoň do určité míry ustoupily zákonům, tedy za předpokladu, že existují. Zákonná právní úprava v tomto právním systému je totiž stále zatím pouze útržkovitá a řeší jen některé právní oblasti. I když jde zatím spíše o výjimku než o pravidlo, tak např. ve Spojených státech amerických, konkrétně ve státě Louisiana platí pro oblast neaplikovanějších právních problémů v rámci občanského práva v podstatě anglický překlad francouzského Code Civil, a tedy základ zde tvoří paradoxně kontinentální systém práva.

Výhodou precedentu je to, že představuje pružný model práva, kdy mezera v právu může být rozhodnutím soudu vyplněna. V Anglii se rozhoduje podle přirozeného práva, což je dle mého názoru třeba zdůraznit. Negativním momentem ale naopak je skutečnost, že nevíme, co je po právu, dokud soud nerozhodne, tedy nižší míra právní jistoty. Důležitá je tzv. *zásada distinkce* (rozdílnosti či rozlišování). Soud shledává rozdíly mezi různými precedenty, hledá, který je ten pravý pro konkrétní případ. Jestliže nenalezne vhodný, vytvoří nový, ve kterém argumentuje právě těmito rozdíly. Poté nastupuje tzv. *zásada setrvat u rozhodnutého (stare decisis)*, tedy rozhodnutí se aplikuje na podobné případy. Tomuto zvláštnímu systému jsou např. přizpůsobeny i přednášky civilního práva na angloamerických univerzitách, kdy jejich základ spočívá právě v objasňování a seznamování se s jednotlivými precedentními případy.

Vše, co jsem doposud napsal ve shora uvedených řádcích, jsem psal s vědomím toho, že pro pochopení role a úlohy „sousedských práv“ v rámci angloamerického systému je nutné nejprve proniknout do jeho distinkcí vůči právu kontinentálnímu. Pokud je pak tato základní premisa naplněna, bude snad zřejmé, že i komparace české úpravy sousedských práv s úpravou angloamerickou nemůže nabýt stejných parametrů, jako by tomu bylo v případě úpravy německé, ne tak příliš diametrálně odlišné. Nyní však již konkrétnější materie.

Ať se již jedná o jednotlivé precedentní případy a rozhodnutí, či o některé z pokusů převést tzv. „common law“ do formy práva psaného, většinou jsem narazil na **kombinaci ochrany sousedských práv**, zejména ve formě zákazu imisí, a **náhrady škody**. Jde tedy o to, že buď výjimečně akt psaného práva, či častěji soudní precedent se zabývají např. otázkou imise při současném řešení škody, její náhrady a odpovědnosti za její vznik. Jde pak často i o imise jen jednorázové,

působící ovšem nějakou škodu. V tomto ohledu shledávám tedy zásadní rozdíl mezi českou a angloamerickou úpravou.

Příkladem může být „**Animals act**“ z roku 1971.¹³¹ Tento zákon - akt britského parlamentu se zabývá zejména problematikou přímé odpovědnosti za škodu způsobenou zvířaty, zejména pak hospodářskými, a přímo v jeho úvodních ustanoveních se říká, že nahrazuje v těchto směrech dosud platné obyčejové právo (common law). Týká se také práva na nutnou obranu, ale řeší také problematiku případů, kdy zvíře pronikne na cizí pozemek, možnosti je zadržet apod., což lze za určitých okolností považovat za imisi (tedy „proniknutí“), nikoliv však ve srovnání s naší úpravou, která za porušení vlastnického práva považuje v takovém případě většinou až podobnou imisi opakovanou. Mezi další příklady obdobných aktů, které mají být jen částečnou souvislost se sousedskými právy, patří „**Environmental protection act**“¹³² či „**Rights of way act**“.¹³³

Jedním z nejdůležitějších precedentních rozhodnutí, na které jsem byl odkázán prof. Tetem působícím na Loyola University Law School ve státě New Orleans, Spojené státy americké, je rozhodnutí nejvyššího článku britského soudního systému, tedy House of Lords, z roku 1868 - případ **Rylands vs. Fletcher**. V tomto případě šlo o objednávku vybudování vodojemu, pochybení zhotovitelů díla a následné zatopení sousedních pozemků. Žalobce pak uplatňoval náhradu škody. Tedy zdánlivě se zde nejedná o problematiku sousedských práv, když snad jen při extenzivním výkladu tohoto případu by bylo lze uvažovat o problematice imise v jejím širším slova smyslu. I přesto všechno však význam tohoto případu spočívá v tom, že rozhodnutí formuluje některé zásadní myšlenky, které již více než sto let ovlivňují či ovlivňovaly argumentace a zdůvodnění

¹³¹ Přístupný např. na www.swarb.co.uk/acts/1971AnimalsAct.shtml

¹³² Přístupný např. na www.opsi.gov.uk/acts/acts1990/Ukpga_19900043_en_1.htm

¹³³ Přístupný např. na www.opsi.gov.uk/ACTS/acts1990/Ukpga_19900024_en_1.htm

angloamerických advokátů a soudců i v případech obdobných a následujících. Například, že „vlastníku pozemku může být nahrazena škoda v případě fyzického poškození jeho pozemku způsobeného únikem látek (např. tekutých) z pozemku sousedního vlastníka“. Zde již je snadno vypozerovatelná souvislost s imisemi v pojetí českého občanského zákoníku, i když nahlížena nikoliv z pohledu zákazu imisí, ale z pohledu náhrady škody typické pro tyto případy v rámci angloamerického systému. Tato premisa, shora vyjádřená, byla záměrně mnou oproštěna od všech podmínek, které v jejím originálním znění jsou, jelikož jejich význam je relevantní zejména pro náhradu škody, tedy otázku mimo působnost § 127 obč. zákoníku. Na základě případu *Rylands vs. Fletcher* byly vyvinuty i teorie takzvaně obranné, např. teorie o tom, že souhlas vlastníka pozemku, ať již výslovný či konkludentní způsobuje, že není možno namítat nedbalost a následně i odpovědnost za škodu. Současné právo systému *common law* v oblasti „*private nuisances*“, tedy právně relevantního obtěžování, je založeno na tzv. *strict liability without fault (culpa)*, tedy jakési obdobě české objektivní odpovědnosti bez ohledu na zavinění, která je pro § 127 českého obč. zákoníku typická. Další „obránnou teorií“ je teorie o dovolenosti takového jednání, pokud ji stanoví výslovně zákon či ji způsobí jakýsi zásah vyšší moci („*act of God*“), tedy např. silný déšť, který vytvoří přechodné jezírko na pozemku jednoho vlastníka a které později steče přírodní cestou bez zásahu lidského faktoru na sousední pozemek. Zde se již toto pravidlo bezesporu vztahuje k problematice imisí, i když znovu musím konstatovat, že je řešeno v konkrétním případě zejména z hlediska náhrady škody. Český občanský zákoník takový zásah vyšší moci implicitně respektuje slovy „vlastník věci se musí zdržet ...“, čímž je jasně vyloučena odpovědnost při podobném zásahu vyšší moci.

V případě *Rylands vs. Fletcher* šlo tedy více o náhradu škody než o ochranu před imisemi v pojetí §127 českého obč.

zákoníku, jehož tendence směřují naopak spíše k enunciátu konečného rozsudku, který by zakázal porušování vlastnických práv. Společným jmenovatelem je ovšem právě zásah do práv vlastníka. V následné polemice s prof. Tetem jsem jím byl ujištěn o tom, že můj předpoklad o velmi úzkém spojení sousedských práv, potažmo imisí, a náhrady škody je správný, když právě náhrada škody je preferovanou formou nápravy v systému obyčejového práva. Význam tohoto případu je však možno spatřovat zejména v určení, že obtěžování sousedního pozemku, např. znečišťováním apod., podléhá pravidlu tzv. strict liability, tedy odpovědnosti objektivního charakteru bez nutnosti prokazovat vinu žalovaného nebo jeho vědomé pochybení či nedbalost.

Velmi zajímavým případem je např. rozhodnutí The supreme court of New York ve věci **Bomer vs. Atlantic Cement**, ve kterém šlo o imise prachu, kouře, nečistot a vibrací na sousední pozemky způsobované průmyslovým podnikem - cementárnou. Žalobci v souladu s výkladem výše uvedeným nepodali negatorní žalobu, ale žalobu o náhradu škody. Soud uznal jak nárok žalobců, tak i tvrzené škody, na druhé straně také veřejně prospěšnou činnost žalovaného - chod průmyslu v tomto odvětví. Činnost cementárny nebyla zakázána, ale žalobcům byla přiznána náhrada škody ve výši peněžitých plnění a finančních odškodnění jako kompenzace za současné i budoucí trpění tohoto druhu imisí, které se žalobci takto zavázali trpět.

V britském případě **McKenna vs. British Aluminum** více než třicet žalobců tvrdilo nepřiměřené emise a hluk z blízké továrny a žalovalo tuto továrnu podle pravidla *Rylands vs. Fletcher*, na základě tvrzené „private nuisance“ (viz výše). Mnohem více je však tento případ důležitý z hlediska právní teorie ve vztahu ke common law a k výkladu článku 8 Evropské úmluvy o lidských právech, který deklaruje právo každého na

respektování, mimo jiné, jeho soukromého rodinného života a obydlí.¹³⁴

Kromě spojení sousedských práv, resp. zásahů do vlastnického práva v tomto smyslu a náhrady škody se často také podobným způsobem mísí tato materie v jednotlivých aktech či rozhodnutích s tzv. environment law - tedy s právem životního prostředí a jeho ochranou.

Jedním z důležitých aktů britského parlamentu týkajících se sousedských práv dle českého pojetí je tzv. **Access to Neighbouring Land Act** (1992), tedy volně přeloženo „Zákon o přístupu na sousední pozemek“¹³⁵. Tento zákon umožňuje či opravňuje osobu, která hodlá provádět nějaké práce pro udržování či nutné úpravy svého pozemku, které jsou, volně přeloženo, přiměřeně nutné, získat přístup na sousedící pozemek, a to pouze za tímto účelem. Jak vidno, zákon pracuje s velmi podobnými termíny jako český § 127 odst. 3 občán. zákoníku. Tento zákon předvídá nejprve souhlas vlastníka sousedního pozemku. Teprve v případě, že není takto dán, daná osoba se může obrátit na soud s žádostí o vydání tzv. *access order*, tedy příkazu ke strpění přístupu. Oprávněný (a nejen on, ale i další osoby nezbytné k výkonu prací) pak může na sousední pozemek vstoupit, v souladu s podmínkami vymezenými v příkazu, i bez souhlasu vlastníka pozemku. Zákon klade důraz na přiměřenost a nezbytnost takového jednání („*reasonably necessary*“) a také na jeho subsidiaritu, tedy nelze-li stejného účelu dosáhnout bez větších obtíží i jinak. Je na zvážení soudu, zda *access order* vydá, jestliže by tím byl povinný subjekt ale obtěžován nebo vyrušován v užívání svého pozemku do takové míry, že by bylo „nerozumné“ vydat takovýto příkaz. Je zde tedy používána jakási obdoba českého termínu „nad míru přiměřenou poměrům“. Zákon také demonstrativně

¹³⁴ Čl. 8 sdělení federálního Ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb. o vyhlášení Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod ve znění protokolů č. 3, 5 a 8

¹³⁵ Přístupný např. na www.opsi.gov.uk/acts/acts1992/Ukpga_19920023_en_1.htm

vypočítává, které činnosti jsou považovány za nutné udržovací a obdobné práce, počítá s možností přesvědčení se o nezbytnosti zamýšlených prací a vypočítává také velmi podrobně náležitosti příkazu, když mnohé z nich jsou pro soud ale pouhým vodítkem (zejména pak určení činností či naopak zdržení se činností směřující k prevenci před možným vznikem škody na cizím pozemku, určení doby a času, kdy vstup může být realizován, za jakých podmínek apod.). I v rámci českého právního systému se v těchto souvislostech dovozuje, že soudy by měly přesně vymezit rozsah povoleného vstupu, jeho podmínky, časové či jiné omezení apod. Otázkou ovšem je, zda se v praxi někteří soudci spíše nespokojí s určením povinnosti strpět vstup na sousedův pozemek bez striktní specifikace místního a časového určení, bez konkrétního a jasně vymezeného určení podmínek, resp. s určením těchto podmínek nedostatečně přesným způsobem, což lze v soudní praxi také vysledovat, a to zejména u soudů nižších instancí. Chybu by ale bylo lze zajisté v takovém případě nejednou hledat již ve formulaci samotných žalobních petitů, kdy soudy zásadně nemohou překročit žalobní petit a jsou povinny jej v těchto mezích respektovat, resp. vyzvat žalobce k nápravě formulačně vadného petitu. Problematika náhrady škody a její prevence v uvedeném zákoně - aktu samozřejmě zaujímá přední místo, její právní rozbor je však již mimo vymezený rámec této rigorózní práce. Nelze si však minimálně nepovšimnout také toho, jak často, zcela v souladu se systémem „judicial decisions“ (tedy soudních rozhodnutí) i zákon odkazuje na rozhodnutí a zvážení soudu, kolik prostoru mu tato zákonná úprava, na rozdíl od úprav kontinentálních, ponechává.

Pro ukázkou bych zde rád uvedl volný překlad první části článku 667 **louisianského Civilního kodexu**, jehož základ lze hledat ve francouzském Civilním kodexu a demonstroval tak podobnost s českým občanským zákoníkem a zároveň také pronikání psaného kontinentálního práva do obyčejového práva

angloamerických precedentů. Prvá část článku 667 louisianského Civilního kodexu, který je nadepsán „*Limitations on use of property*“, tedy „*Limity užívání vlastnictví*“, ve volném překladu zní následovně : „*Ačkoliv vlastník může dělat s jeho majetkem cokoliiv chce, nemůže s ním nakládat (či na něm něco konat) tak, že zbavuje jeho souseda svobody užívání jeho vlastnictví, nebo dělat cokoliiv, co mu může způsobit škodu.*“.¹³⁶ Další navazující věty tohoto článku se pak dotýkají zcela souladně s tím, co je uvedeno výše o vzájemném blízkém propojení ustanovení tohoto typu s odpovědností za náhradu škody, právě řešení odpovědnosti za škodu. Podobnost s generální klauzulí § 127 českého obč. zákoníku je více než zřejmá, obojí je založeno obecně na objektivní odpovědnosti bez zřetele na zavinění. Co se týká zejména odpovědnosti za škodu, pak jsem byl informován a takto to vyplývá také z textu citovaného článku, že byl přijat k tomuto článku dodatek, který vyžaduje zjištění nedbalosti („*proof of negligence*“) v tom smyslu, že odpovědnost (ovšem jen za škodu) nastává pouze při zjištění, že porušitel jednal takovým způsobem, že porušil při svém jednání rozumnou míru péče („*exercise of reasonable care*“), kterou od něj lze obecně vyžadovat. Tato změna je údajně projevem tendence v nynějším angloamerickém právním systému zahrnovat do vztahů mezi sousedy, kdy působí na vlastnictví toho druhého jistým negativním způsobem, tuto míru zavinění (minimálně ve formě nevědomé nedbalosti), pokud jde o vznik a následnou odpovědnost za způsobenou škodu.

Jiné články uvedeného louisianského Civilního kodexu, které jsou zajímavé z pohledu sousedských práv, jsou námátkou např. čl. 655 „*Natural drainage*“ (zajímavý z toho pohledu, že nepovažuje za nepovolený zásah situaci, kdy stéká z výše položeného pozemku souseda voda přírodním způsobem, tj. bez

¹³⁶ Ve znění originálu : „*Although a proprietor may do with his estate whatever he pleases, still he can not make any work on it, which pay deprive his neighbor of the liberty of enjoying his own, or which may be the cause of any damage to him.*“, přístupné např. na www.legis.state.la.us/lss/lss.asp?folder=222

zásahu člověka), dále čl. 656 „*Obligations of the owners*“, čl. 657 „*Estate bordering on running water*“, čl. 660 „*Keeping buildings in repair*“ (ustanovení týkající se prevence a odpovědnosti za škodu způsobenou postupem při opravách domu vlastníka např. vůči sousedovi), čl. 662 „*Building near a wall*“, čl. 664 „*Rain drip from roof*“ (zavazující vlastníka domu zajistit nestékání dešťové vody tak, aby to omezovalo souseda - poměrně kasuistické ustanovení), čl. 665 „*Legal public servitudes*“, čl. 668 „*Inconvenience to neighbor*“ (deklarující zásadu, že každý vlastník si na svém vlastnictví může činit cokoli, pouze ne však tehdy a tak, aby to omezovalo souseda či mu způsobovalo škodu - obdobnost s ustanovením čl. 11 Listiny základních práv a svobod je zde více než zřejmé a dále je zde stanoveno právo činit úpravy a změny svého domu jakkoliv vlastník chce, ovšem ne za předpokladu, že to způsobí odnětí světla sousedovi - opět patrná souvislost s § 127 obč. zákoníku, apod.¹³⁷, když takto bych mohl samozřejmě pokračovat dále v tomto výčtu, což by ale přesahovalo značným způsobem hranice vymezené obsahem této rigorózní práce. Zde uvedené je na tomto místě prezentováno zejména z důvodu deklarace souvztažnosti a více či méně obecné obdobnosti úpravy sousedských práv v rámci obč. zákoníku v České republice a v rámci jednotlivých úprav v systému angloamerického právního systému.

Co říci závěrem k výše uvedené komparaci? Snad to, že srovnání angloamerické úpravy s českou není ani zdaleka tak dobře možné, jak by tomu bylo např. u komparace s úpravou německou. Oba systémy jsou totiž příliš diferentní, ale již ze zajímavosti a neobvyklosti tohoto srovnání jsem rád, že jsem se pokusil vystihnout alespoň některé základní opěrné body tohoto systému v intencích sousedských práv. Cizojazyčná odborná literatura na toto téma komparace českého § 127 obč.

¹³⁷ Celý text Civil Code přístupný na www.legis.state.la.us/lss/lss.asp?folder=222

zákoníku a sousedských práv v rámci angloamerického systému práva bohužel neexistuje, a tudíž jsem byl odkázán při svém srovnávání na internetové zahraniční zdroje, které uvádím v rámci pramenů v závěru této rigorózní práce, a dále na texty některých soudních rozhodnutí poskytnutých mi prof. Tetem.

8. ÚVAHY DE LEGE FERENDA

Dosavadní legislativní koncepce sousedských práv je dle mého názoru do značné míry dostačující a efektivní, když předpokládám, vzhledem k výše popsanému historickému vývoji sousedských práv, že došlo k částečnému převzetí předchozích právních úprav tam, kde se osvědčily a dále k jejich upřesněním a doplněním. Jistou spornou otázkou, jak jsem již výše naznačil, může být v tom kterém případě vztah ochrany poskytované v rámci soukromoprávní úpravy a ochrany podle práva veřejného, konkrétně pak správně-právních předpisů.

Do budoucna by bezesporu zasloužila pozornosti a konkrétního legislativního rozpracování **problematika mediace** tak, jak jsem o ní psal již výše a jejíž výhody jsem se snažil snad dostatečným způsobem podtrhnout.

Pravdou je, že mediace jako alternativy k soudnímu řízení se již v současnosti fakticky využívá, avšak bohužel jen zřídka, a to většinou výlučně realizací prostřednictvím psychologů ve sféře manželských krizí, jež by mohly vést k rozvodovému řízení. Jedním z důvodů může být zajisté i nedostatečná obecná informovanost o této možnosti, ale zcela jistě také ta skutečnost, že se jedná o metodu zcela neformální, legislativně nezakotvenou, blíže nerozpracovanou a zejména praxí nedostatečně prověřenou. Přitom například v členských státech Evropské unie jde o metodu poměrně hojně využívanou a považovanou za velmi přínosnou a vysoce efektivní.¹³⁸

Jediným zákonem, který se problematiky mediace fakticky dotýká, je zák. č. 257/2000 Sb., o Probační a mediační službě, který ovšem svoji působnost má výhradně v oblasti práva trestního. Přitom ale i ve sféře práva soukromého lze vysledovat již nyní ojedinělé pokusy, byť bez konkrétního

¹³⁸ Srov. Jilková, R. : Alternativní způsoby řešení sporů. Proč mediace?, Bulletin advokacie, 2002, číslo 10, str. 70

legislativního rámce, tuto zajisté zajímavou metodu řešení sporů případným zájemcům nabídnout.¹³⁹ Většinou se pak jedná o více či méně doprovodný a doplňkový program k činnosti rozhodců ad hoc či rozhodčích center, která těmto rozhodcům zajišťují organizační a další související servis.¹⁴⁰

Dle mého názoru by bylo více než vhodné i v oblasti soukromého práva reflektovat výše uvedený stav a provést relevantní úpravy zaměřené na problematiku mediace, a to jednak aby se dostala do širšího povědomí veřejnosti a jednak také aby jí začalo být využíváno potencionálními mediátory, což by jistě mohlo přinést alespoň částečnou úlevu v současnosti značně přetížené justici. Samozřejmě že své nejpozitivnější uplatnění by našla zejména v oblasti obchodně-právních vztahů a vztahů majetkových, ovšem jsem také toho názoru, že právě další možnou oblastí, jíž by se tato úprava významně mohla dotýkat, jsou právě sousedská práva, která v současnosti nemohou být zásadně řešena v rozhodčích řízeních, a to pro jejich zásadně nikoliv majetkovou povahu.¹⁴¹

Faktem je pak zejména ta skutečnost, že absence konkrétního legislativního rámce vymezujícího tuto metodu způsobuje také jistou nedůvěru potencionálních zájemců v tento postup a znamená do značné míry nejisté právní postavení všech osob na tomto procesu zúčastněných, což nepřispívá k jejímu pozitivnímu vnímání. Možností řešení tohoto stavu je přitom v podstatě několik. Za prvé připadá v úvahu vydání speciálního zákona o mediaci, za druhé pak úprava v rámci jednotlivých zákonů a za třetí úprava pomocí pravidel vydávaných různými sdruženími, např. Českou advokátní komorou anebo jednotlivými

¹³⁹ Srov. např. internetové stránky www.mediace.cz, na nichž je umístěna prezentace konkrétního podnikatelského subjektu, který nabízí mediaci, jako možnost mimosoudního řešení majetkových vztahů občanských, obchodních či zaměstnaneckých

¹⁴⁰ K jejich postavení srov. Bělohávek, A. : Rozhodčí řízení ad hoc vs. řízení před stálými rozhodčími soudy a postavení tzv. rozhodčích center, *Bulletin advokacie*, 2005, číslo 10, str. 54

¹⁴¹ Srov. § 1 odst. 1 zák. č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, v platném znění

mediačními centry, obdobně jako je tomu v řadě případů nyní u center rozhodčích.

Z těchto tří koncepcí bych osobně upřednostnil kombinaci první a třetí alternativy, tedy vydání speciálního zákona o mediaci, který by mohl být dále, mimo svá kogentní ustanovení, detailněji rozpracován v pravidlech vydávaných jednotlivými mediačními centry, když takto se v praxi do jisté míry osvědčilo i fungování rozhodčího řízení. Tento speciální zákon by pak mohl rámcově upravovat zejména základní zásady mediačního řízení a jeho realizace, když jeho obecná ustanovení by mohla platit pro celé soukromoprávní odvětví jako celek a jeho zvláštní ustanovení by se pak mohla případně dotýkat dalších odvětví práva soukromého a jejich specifik v rámci využití mediace, aby se tak zajistila vhodná aplikace i v případech konkrétnějších.

Mediaci by ex lege mohli vykonávat například advokáti či jiné osoby za předpokladu, že by prokázaly požadovanou odbornost a schopnosti, např. formou určitých zkoušek.¹⁴² Zejména u advokátů, ale samozřejmě nejen u nich, by pak bylo nutno přímo do zákona zakomponovat povinnost naprosté nestrannosti zejména z toho pohledu, že by mediátor nesměl být s konkrétní kauzou či jejími účastníky jakkoliv spjat jak osobně, tak i v rámci své profese, a to i kdykoliv v minulosti. Nezbytná u advokátů by byla také související úprava stavovských předpisů. S ohledem na nestrannost a nezávislost by pak i odměna mediátora měla být financována jinak než účastnickými stranami přímo konkrétnímu mediátorovi předem, když zde lze odkázat například na úpravy obsažené v jednotlivých řádech a pravidlech rozhodčích center či stálých rozhodčích soudů v současné době na území našeho státu působících. Stejně tak vhodné by zajisté bylo vypracování

¹⁴² K vhodnosti advokátů jako mediátorů srov. např. Kaspar, M. : *Mediace v advokátní praxi – zkušenosti z Německa*, Bulletin advokacie, 2005, číslo 7-8, str. 24

etických pravidel výkonu takové činnosti a stanovení zejména práv a povinností mediátorů.

Otázkou k řešení je to, zda by bylo účelné zapracovat do zákona o mediaci ustanovení o stavení běhu promlčecích lhůt během mediačního procesu, kdy by se přesně musel vymezit a určit časový moment zahájení a následně pak ukončení mediačního procesu ve smyslu písemné dohody stran, která by zásadně byla přezkoumatelná soudem a jako taková by neznamenal bez dalšího exekuční titul. Tuto vlastnost ve smyslu vykonatelnosti by bylo lze ve vymezených případech přiznat uzavřené písemné dohodě například v případě, že by byla uzavřena formou notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti pro případ, že by dohoda nebyla dobrovolně plněna, a to samozřejmě za splnění materiální podmínky této možnosti. Tyto účinky by pak mohla mít také dohoda v tom případě, kdy by byla dána možnost jejího následného schválení soudem. Shodným problémem k řešení je také otázka účelnosti přiznání zahájení mediačního procesu vlastnosti překážky litispendence.

V řadě otázek bych pak odkázal, mimo jiné, na zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů v platném znění a na úpravy obsažené v jednotlivých řádech a pravidlech rozhodčích center či stálých rozhodčích soudů.¹⁴³ Zásadní rozdíl mezi těmito úpravami by pak spočíval v tom, že při mediaci nejde o závazné rozhodnutí sporu třetí nezávislou osobou, ale pouze o snahu dosáhnout kompromisu za účasti třetí nezávislé osoby, když konečné rozhodnutí je věcí dohody stran.

Problémů k úpravě a řešení v rámci mediačního procesu by bylo samozřejmě velmi mnoho. Výběrově může jít např. o úpravu mlčenlivosti mediátora, o otázku náležitostí písemné dohody, otázky volnosti úpravy v jednotlivých řádech a pravidlech mediačních center, či např. o otázku důkazní síly mediační

¹⁴³ Např. Rozhodčí soud při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky, www.soud.cz

dohody a obligační závaznosti jednotlivých ujednání v ní pro případ následného řešení totožného předmětu řízení v rámci soudního postupu při dobrovolném nedodržení závazků vyplývajících z dohody. Je však patrné, že problematika návrhu takového zákona o mediaci, či jen pouhého podnětu k tomuto, by si zasloužila mnohem hlubší rozbor, když nelze překročit meze této rigorózní práce a tzv. z ní učinit jakousi důvodovou zprávu nového zákona. Zajisté by si však případný podnět tohoto typu zasloužil analýzu ze strany erudovaných a kvalifikovaných odborníků.

Další záležitostí, která si zaslouží hlubšího rozboru v souvislosti s kapitolou týkající se úpravy sousedských práv de lege ferenda, je bezesporu **návrh nového občanského zákoníku**, který má být reformován cestou úplné rekodifikace a který by měl reflektovat vývoj, jímž zejména v posledních dvou dekádách český stát prošel.¹⁴⁴

Uvedená rekodifikace je nepopíratelně potřebnou, když zákony přijaté povětšinou v 60. letech minulého století a nastavené na tehdejší zcela jinou dobu a společnost není možno donekonečna upravovat stále se rozrůstající řadou přímých i nepřímých novelizací, kdy nepřehlednost tohoto systému je již delší dobu předmětem odborné i veřejné kritiky, neboť orientovat se mezi těmito novelami zákonů a jejich vzájemnými souvislostmi je mnohdy složité i pro samotné právníky a téměř nemožné pro obyčejného člověka. To vše pak jde na úkor právní jistoty subjektů právních vztahů jako jedné ze základních premis právního řádu. Jak se tedy staví návrh nového kodexu občanského práva hmotného k problematice sousedských práv?

Měl by samozřejmě obsahovat části týkající se omezení vlastnictví, kdy obecně výkonem svého vlastnického práva nesmí vlastník rušit práva jiných, a to zejména pokud je účelem tohoto výkonu práva poškozování či obtěžování druhého.¹⁴⁵

¹⁴⁴ Návrh nového občanského zákoníku včetně důvodové zprávy je k dispozici na serveru www.juristic.cz

¹⁴⁵ § 879 návrhu nového obč. zákoníku

Vlastní zákonný text týkající se omezení vlastnického práva ve formě zakotvení sousedských práv je pak obsažen v §§ 880 až 886 návrhu a zahrnuje především zákaz imisí, zvláštní opatření týkající se chovu zvířat a pěstování rostlin, problematiku úprav pozemku, vstupu na pozemek souseda, stavebních prací na sousedním pozemku a užívání cizího prostoru. Z návrhu je jednoznačně patrné, že úprava obsažená v současně platném § 127 občán. zákoníku má být do jisté míry rozšířena a blíže specifikována. Má dojít také k jistému formálnějšímu oddělení problematiky imisí a sousedského práva jako takového a k jeho podrobnějšímu rozpracování.

Zákaz imisí vychází ze současné úpravy, kdy se ovšem redukuje jeho nadměrná kazuistika, neboť se již nehovoří např. o plynech, kouři a parách, ale nově již jen o plynu; výčet však stále zůstává demonstrativní, což je pochopitelně jediné možné a správné řešení, aby tak byla otevřena cesta k obraně i v situacích, na něž zákon pamatovat nemůže.

Navrhuje se dále rozšířit zákaz imisí tak, že bude zakázáno přivádět **přímé** imise na cizí pozemek bez ohledu na míru obtěžování tím způsobeného vlastníku cizího pozemku, ledaže by k tomu byl zvláštní právní důvod. Nejen zde lze přitom vysledovat jisté souvislosti a inspiraci při tvorbě návrhu nového zákona Všeobecným občanským zákoníkem z roku 1811. Nepřímé imise mají být také zakázány, avšak jen za podmínky, že jsou místním poměrům nepřiměřené a podstatně omezující obvyklé užívání pozemku v daném místě.¹⁴⁶

Za významný krok v textu navrhovaného kodexu považují ust. § 880 odst. 2 návrhu, citují : „Jsou-li imise uvedené v první větě odstavce 1 (tj. nepřímé imise, nikoliv přímé) důsledkem podnikového provozu, který byl úředně schválen, může se soused domáhat náhrady újmy, a to i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo.“.

¹⁴⁶ § 880 odst. 1 návrhu nového občán. zákoníku

Tato úprava pro případ **nepřímých imisí z tzv. podniku úředně schváleného** tedy znamená vítané novum v rámci návrhu řešení sousedských práv de lege ferenda, když dosavadní teorie i praxe tento spor mezi právem správním a občanským dovozovala pouze výkladově. Na druhé straně se ale domnívám, že postavení poškozeného v rámci systému důkazního břemene tak, jak jsem o něm psal již v rámci bodu 6.4. této rigorózní práce, je v těchto případech značně složité, neboť tento je povinen, mimo protiprávnosti chování škůdce, prokazovat zejména existenci a výši způsobené škody, což je ve většině případů velmi problematické a dále existenci kauzálního nexu mezi právě jednáním či nečinností škůdce a vzniklou škodou, což také nebývá vždy zrovna zřetelným. Mimo toho považuji za podstatné se vyjádřit i k části obsahu textu důvodové zprávy, jež je k této problematice zařazena pod citovaným par. 880 návrhu. Zde je totiž řečeno, že *tento druhý odstavec vylučuje zdržovací žalobu pro imise z podniku úředně schváleného (nejedná-li se ovšem o imise přímé); pokud ale takové imise převyšují obvyklou míru a podstatně omezují užívání sousedova pozemku, náleží sousedovi náhrada škody. Vzhledem k tomu, že úprava odpovědnosti za škodu stojí na principu priority restitutio in integrum, což v daném případě není možné (musela by se odstranit příčina, tedy podnikový provoz úředně schválený), navrhuje se výslovně uvést, že lze žádat pouze relutární náhradu.* Jak jsem uvedl již na jiném místě této rigorózní práce¹⁴⁷, tak v současnosti i v případě, že k činnosti, která je zdrojem obtěžování, bylo vydáno úřední povolení, není vyloučeno, aby nebyl tento výkon práva sankcionován jako jdoucí nad míru přiměřenou poměrům, byť nově vzniklým a posuzovaným dle nového stavu po zřízení podniku a aby tak byla zajištěna ochrana sousedských práv. Dle mého názoru je tak třeba rozlišit možnost podání negatorní žaloby,

¹⁴⁷ Viz. str. 87 – 89 této rigorózní práce

jež by směřovala ke stanovení povinnosti zdržet se obtěžování provozem v rozsahu překračujícím míru přiměřenou poměrům, a vlastní zákaz činnosti pro takové obtěžování, který není možno z uvedených důvodů u podniku úředně povoleného vydat ani v současnosti. Nedomnívám se tak, že by daná negatorní žaloba musela nutně nepřímo směřovat k odstranění tohoto podnikového provozu, jak je uvedeno v důvodové zprávě, když může v těchto případech postačit učinit dostatečná opatření tak, aby k nadměrným imisím i z těchto podniků nedocházelo (např. odhlučňovací stěny, lapače pachů apod.). Navíc jistou pojistku představuje i povinnost posuzovat kritérium míry přiměřené poměrům právě s ohledem na nově vzniklou situaci a místní poměry, které zahrnují již i poměry dané umístěním provozu či podniku. Proto si nemyslím, že by negatorní žaloba v těchto případech pro uvedené podniky znamenala nutnost odstranit vlastní provoz, když na druhé straně by byla zajištěna ochrana dotčených vlastníků sousedních nemovitostí a jiných oprávněných osob proti těmto činnostem. Pokud se pak navíc návrh nového kodexu inspiroval úpravou Všeobecného občanského zákoníku z r. 1811, pak je nutno uvést, že tento umožňoval žádat vlastní odstranění závadného zařízení jen u přímých imisí, když u nepřímých imisí obecně pak povoloval pouze negatorní žaloby ve vlastním slova smyslu, tedy ty, jež by směřovaly k zákazu škodlivého působení nad míru přiměřenou poměrům, nikoliv k zákazu činnosti - provozu podniku jako takového.¹⁴⁸ Ve svém § 364a pak tento zákoník negatorní (zdržovací) žaloby v případech nadměrného obtěžování nepřímými imisemi u zařízení úředně schválených vylučoval výslovně, a to slovy „...je držitel pozemku oprávněn jen požadovati na soudě náhradu škody...“, kdežto citovaný § 880 odst. 2 návrhu nového kodexu zakládá pouze výslovně právo souseda domáhat se v těchto případech nepřímých imisí náhrady způsobené újmy, aby

¹⁴⁸ Viz. např. Sedláček, J. : Vlastnické právo – komentář k § 364 o.z.o., přístupný v systému ASPI pod interním číslem 404 (LIT)

tak byl odstraněn současný výkladový problém střetu práva veřejného a soukromého a dle mého názoru tak jen rozšiřuje výslovně možnosti, které v těchto případech dotčený soused má. Není zde *expressis verbis* uvedeno nic o tom, že by negatorní žaloby v těchto případech byly vyloučeny, když naopak z gramatického výkladu tohoto ustanovení by bylo možno spíše dovodit, že zde takový subjekt má dvě alternativy, a sice vedle negatorní žaloby navíc ještě žalobu na náhradu způsobené škody, což lze vysuzovat i z toho, že v sousloví navrhované dikce „...může se soused domáhat náhrady újmy...“ absentuje slovo „pouze“ či jemu obdobné „jen“. S ohledem na zde uvedené jsem pak osobně toho názoru, že ani v rámci návrhu nového kodexu nejsou v těchto případech negatorní žaloby bez dalšího vyloučeny.

Další řešenou záležitostí je chov zvířat.¹⁴⁹ Ponecháno je přitom pravidlo, že vlastník nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousední pozemek. Jiná volně žijící zvířata podléhají úpravě o imisích obecně tak, jak je uvedena výše.

Novinkou, která je v některých moderních soukromoprávních kodexech evropských států také již delší dobu zabudována, a tudíž předpokládám, že i v praxi dostatečně osvědčena, je úprava, podle níž lze stíhat na cizím pozemku chované zvíře či výslovně také roj včel, ovšem s povinností nahradit škodu tím na cizím pozemku případně způsobenou.¹⁵⁰

Navrhuje se také upřesnit dosavadní právní konstrukci o převisech a podrostech stromu a zvýraznit zájem na zachování stromu a to tak, že jeho kořeny a větve lze odstranit nikoliv jen šetrně a ve vhodné době, ale také po zvážení míry obtěžování vlastníka sousedního pozemku, což návrh tohoto ustanovení akcentuje dikcí „...působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu“.¹⁵¹

¹⁴⁹ § 881 odst. 1 návrhu nového obč. zákoníku

¹⁵⁰ § 881 odst. 2 návrhu nového obč. zákoníku

¹⁵¹ § 882 odst. 2 návrhu nového obč. zákoníku

Tomuto sousedovi také bude patřit to, co tímto odstraněním získá. U částí jiných rostlin je dána pouze podmínka dodržení šetrnosti bez dalšího.

Dále podle návrhu vlastník smí vstoupit na cizí pozemek a odnést si z něho svoji movitou věc, která se tam dostala následkem přirozené síly nebo vyšší moci, ledaže mu ji vlastník pozemku bezodkladně vydá sám.¹⁵² Toto ustanovení by dalo, dle mého názoru, průchod snazšímu, rychlejšímu, neformálnějšímu a přitom právně aprobovanému způsobu řešení obdobných situací, které v současné době je možno teoreticky řešit reivindikační žalobou, nicméně prakticky takovéto žaloby mohou vést k jistým absurdnostem, není-li možná dohoda mezi vlastníky sousedních pozemků. Také u tohoto ustanovení je zachována objektivní odpovědnost vlastníka takové věci, pokud by svým vstupem na sousední pozemek způsobil nějakou škodu. Pochopitelně že ochranu před případným zneužíváním díkce tohoto ustanovení nebo jeho nadměrným využíváním bude zajišťovat ustanovení nového občanského zákoníku o zákazu zřejmého šikanózního výkonu práv („Výkonem vlastnického práva nesmí vlastník zkrátit práva jiných, zejména nesmí vykonat takové činy, jejichž jediným účelem je poškození nebo obtěžování jiných“), jak již bylo uvedeno výše.

V souvislosti s tím, co jsem však nyní uvedl a co osobně považuji za pozitivní legislativní změnu, která bude s to ujasnit některé současné výkladové a praktické potíže, však musím uvažovat nad tím, zda další navrhované ustanovení, konkrétně v § 882 odst. 1 návrhu, a sice, cituji : „Plody spadlé z přesahujících keřů nebo z větví stromů na sousední pozemek náleží vlastníkovi pozemku, na nějž spadly.“, není s předchozím ustanovením § 881 odst. 1 návrhu zcela zjevně v rozporu. Toto navrhované pravidlo je mimochodem negací toho, k čemu se nyní dospívá výkladem jednotlivých obecných

¹⁵² § 881 odst. 1 návrhu nového obč. zákoníku

ustanovení občan. zákoníku vztahujících se k vlastnictví obecně. Osobně se domnívám, že řešení, jež nabízí současná právní úprava, která přiznává, byť pouze výkladově, právo na spadané ovoce vlastníkovu stromu, by měla být zachována, resp. by ji měl výslovně deklarovat i návrh nového občanského zákoníku. Jediná možná uvažovaná odpověď na výše uvedený rozpor je snad pouze ta, že by byl mezi § 881 odst. 1 návrhu a § 882 odst. 1 návrhu založen vztah speciality, tedy ve prospěch speciality § 882 odst. 1 vůči § 881 odst. 1 (ovšem s tím, že pro předejití případných výkladových potíží by bylo spíše vhodné tento vztah speciality výslovně deklarovat), což mi však stále přijde jako značně problematické řešení, neboť i spadané ovoce je „*movitou věcí, která se na sousední pozemek dostala následkem přirozené síly*“. Osobně se domnívám, že takto nastíněná situace může značit do budoucna jisté konflikty, a to jak interpretační, tak i v praktickém životě obyčejných lidí, kteří mají zažitý výklad, jenž se k této otázce dovozuje dle současné právní úpravy.

Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku dále uvádí, citují : „*Jsou-li plody dosud na těchto rostlinách, náleží vlastníkovu rostlin a podle pravidla v odst. 3 § 881 mu musí být umožněno, aby je očesal, byť byl přístup k nim možný jen ze sousedního pozemku.*“ Na druhé straně má být ale deklarováno, že vlastníkovu sousedního pozemku, který v souladu se zákonem stanovenými podmínkami ořeže větve či kořeny stromu přesahující na jeho pozemek, náleží také to, co z odstraněných kořenů a větví získá.¹⁵³ Zde jde opět o zcela opačné řešení, než jaké je dáno současnou právní úpravou a jejím výkladem. Je pochopitelné, že dokud plod není od věci oddělen (a zde je zřetelná hranice mezi oběma navrhovanými ustanoveními, která zakládají právo na vlastnictví k ovoci buď jednomu, či druhému subjektu), je její součástí, ale i tak se

¹⁵³ § 882 odst. 2, in fine návrhu nového obč. zákoníku

musím ptát, jaký je právní důvod k tomu posuzovat skutečnost, že se plod jako původní součást stromu (resp. pozemku, ze kterého strom vyrůstá), separuje a stane se samostatnou věcí v právním slova smyslu, jako skutečnost zakládající změnu vlastnického práva k takovému plodu. Navíc skutečnost, že vlastník sousedního pozemku je oprávněn užit zvláštní druh svépomoci a ořezat za určitých podmínek převislé větve stromu, by neměla zakládat automaticky jeho právo k ponechání si všeho, co takto ořezal. Tak tomu může být např. v případě, kdy větve jsou bezcenné, bez plodů a jejich navrácení vlastníkovu stromu by vedlo ke zbytečným absurdnostem. Ovšem jiný je případ, kdy na ořezaných větvích bylo ovoce, které již lze jako takové považovat ve větší míře za určitou hodnotu, a zde se domnívám, že by zákon neměl zakládat nárok na změnu vlastnického práva k takovéto hodnotě jen z důvodu, že povoluje užit vůči takovému zásahu (převisu) zvláštní druh svépomoci. Každopádně lze konstatovat, že i tento deklarovaný rozdíl mezi oběma paragrafy může do budoucna vést k řadě zbytečných sporů mezi sousedy, byť se nedomnívám, že by kauzy tohoto typu byly s to dospět až do stadia soudního řízení.

Nově se dále jednotlivá ustanovení návrhu věnují také úpravám pozemků a stavebním pracím na nich. Sice se navrhuje recipace dosavadní úpravy ohledně zákazu ohrožení stability sousedního pozemku stavebními nebo jinými úpravami¹⁵⁴ a stejně tak se recipuje úprava umožňující vlastníku pozemku vstup na sousední pozemek, je-li to nezbytné k údržbě jeho pozemku nebo pro hospodaření na něm, avšak oproti dosavadní úpravě se navrhuje zdůraznění subsidiarity takového jednání, tedy jeho omezení pouze na případy, nelze-li daného účelu dosáhnout jinak.¹⁵⁵ Nebude tedy možné, aby soused vstupoval na cizí pozemek jen za účelem dosažení úspory svých vlastních nákladů

¹⁵⁴ § 883 návrhu nového obč. zákoníku

¹⁵⁵ § 884 návrhu nového obč. zákoníku

apod., existuje-li možnost dosáhnout shodného cíle jinak, byť i např. nákladněji.

Jelikož předchozí ustanovení by mělo řešit jen případy běžné údržby a běžného hospodaření, následující ustanovení pak má pamatovat na případy mimořádné, jako např. stavění, bourání, opravy stavby atd., kdy lze žádat soud, aby uložil sousedovi povinnost snášet potřebné stavební práce ze svého pozemku, přičemž soud také jejich rozsah, trvání a přiměřenou náhradu stanoví.¹⁵⁶ Žádosti ovšem nelze vyhovět, pokud sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku převyšuje zájem na stavební změně. Zde osobně shledávám ovšem také jistou problematičnost této úpravy, vycházející z praktických zkušeností některých reálných případů. Za prvé jsem poněkud skeptický k tomu, v jaké lhůtě rozhodne soud (a to pravomocně) v takovém případě o rozsahu a trvání těchto stavebních prací, které jsou nutné ke stavění, bourání či opravám stavby vlastníka, jež je nutno realizovat z pozemku souseda, kdy může jít v praxi i o nezbytnost a potřebnost provést tyto opravy v reálné době a toto ustanovení odkazem na nahrazení projevu vůle souseda v soudním řízení může být s ohledem na délku tohoto procesu značně kontraproduktivní. Dále jsem také toho názoru, že tyto kauzy se nebudou vyskytovat ojediněle, což bude představovat do zatím nepředvídatelné míry další zatížení justice. Otázkou pak je, zda by řešením nemohlo být částečné či úplné přenesení řešení těchto problematických záležitostí do kompetencí spíše stavebních úřadů, a to v prvních instancích, když na případnou námitku zásahu do práv souseda a jeho vlastnictví ze strany „pouze“ správního orgánu a nikoliv soudu uvádím, že zajištění souladnosti takového postupu s právem, a tím i zajištění vlastnických práv souseda by bylo možno ověřovat samozřejmě v systému správního soudnictví přezkumem rozhodnutí stavebního úřadu, případně orgánu odvolacího. V řadě případů by se tak

¹⁵⁶ § 885 odst. 1 návrhu nového obč. zákoníku

jistě předešlo některým soudním řízením, navíc postup by mohl být operativnější, než jak je navrhováno. V neposlední řadě pak poukazují na to, že zatímco § 884 návrhu operuje s běžnou údržbou a obhospodařováním pouze pozemku (nikoliv stavby), tak § 885 návrhu hovoří naopak o opravách a obnově zase pouze staveb. Domnívám se, že i u § 885 by mohly (či spíše měly) být odlišeny ze zcela praktických důvodů případy, kdy by šlo o naprosto běžnou údržbu těchto staveb, aby postup v těchto záležitostech nebyl tak složitý. Běžná údržba staveb totiž není zohledněna a absentuje tak jak v § 884, který se vztahuje pouze k pozemkům, tak i v § 885 odst. 1, kde se hovoří pouze o opravách či obnově, což z gramatického smyslu těchto slov spíše inklinuje k výkladu nikoliv běžné údržby stavby.

U problematiky vstupu na sousední pozemek je jinak zachována, i když jinak stylisticky komponována, díkce ohledně povinnosti k náhradě případně tím vzniklé škody ze strany souseda.¹⁵⁷ Oproti stávající zákonné úpravě tedy byla v návrhu vypuštěna věta „*této odpovědnosti se nelze zprostit*“. I přes tento nedostatek by bylo možno výkladem dospět k tomu, že se i zde jedná o odpovědnost objektivní, tzn. odpovědnost bez ohledu na zavinění (byť ne ve smyslu absolutní objektivní odpovědnosti bez možnosti liberace), přesto se ale domnívám, že toto sousloví by mělo být zcela jistě zachováno. Oproti stávající úpravě bych ovšem navrhoval ke zvážení, aby byl zohledněn také případ, kdy škodu způsobí např. na opravu najatý dělník a kdy i přes to odpovídá objektivně soused, v jehož prospěch byl vstup na sousední stavbu či pozemek umožněn. Zde by dle mého názoru bylo vhodné doplnit sousloví : „*Tím není dotčena odpovědnost osob, které škodu svým jednáním způsobily.*“, aby tak bylo zdůrazněno to, že za vzniklou škodu sice odpovídá sousedovi, na jehož pozemek či stavbu byl vstup povolen za daným účelem, ten vlastník sousedního pozemku či

¹⁵⁷ § 881 odst. 2 návrhu nového obč. zákoníku

stavby, v jehož prospěch byl vstup umožněn, nicméně pokud škodu způsobila třetí osoba (např. najatý dělník), že i tato osoba pak odpovídá za škodu naopak tomuto vlastníkovi, který dle současné dikce § 127 odst. 3 občán. zákoníku je vázán odpovědností absolutně objektivní.

Dalším navrhovaným ustanovením je deklarace toho, že vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad či pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.¹⁵⁸ Také se deklaruje mimo jiné to, že z takového užívání nemůže nikdo odvodit právo, jehož by se někdo mohl dovolávat po odpadnutí důvodu, který k užívání opravňoval.

K sousedským právům se vztahuje ještě také část týkající se tzv. rozhrad, které ukazují patrné hranice mezi pozemky, ať již jsou přirozené či umělé (zeď, živý plot, mez apod.).¹⁵⁹ Současně platný občanský zákoník stanoví jen možnost soudního uložení mimořádné povinnosti pozemek oplotit, když toto ustanovení zůstává zachováno, ale předchází mu řada dalších ustanovení vztahujících se k běžným záležitostem ohledně zmíněných rozhrad.

Předně se navrhuje stanovit vyvratitelnou domněnkou, že tam, kde není jasné, komu z vlastníků sousedních pozemků rozhrada náleží, náleží jim společně, s použitím ustanovení o spoluvlastnictví.¹⁶⁰ To však není možné u společných zdí v tom směru, že nelze pro tyto případy použít pravidlo o tom, že každý ze spoluvlastníků má právo k celé věci. Z toho důvodu se stanoví odchylná úprava, podle níž spoluvlastník užívá svou polovinu zdi a má možnost dělat v ní výklenky (např. vestavět skříně apod.), nesmí však ohrozit její stabilitu a funkce ani omezit druhého spoluvlastníka v užívání jeho části. Tam, kde

¹⁵⁸ § 886 odst. 1 návrhu nového občán. zákoníku

¹⁵⁹ §§ 887 – 889 návrhu nového občán. zákoníku

¹⁶⁰ § 887 odst. 1 návrhu nového občán. zákoníku

naopak je nepochybné, jaká rozhrada komu ze susedů náleží, udržuje každý to, co vlastní.¹⁶¹

V neposlední řadě je nutno zmínit, že i pojetí nemovitosti se oproti dosavadnímu stavu mění poměrně zásadním způsobem. Jednak se pojem nemovitosti rozšiřuje i na některá oprávnění (např. právo stavby), jednak se pojetí nemovitosti vrací k zásadě *superficies solo cedit* v důsledku čehož se stavba, nejedná-li o stavbu jen dočasnou, prohlašuje za součást pozemku.¹⁶²

¹⁶¹ § 888 odst. 1 návrhu nového obč. zákoníku

¹⁶² § 425 návrhu nového obč. zákoníku

9. ZÁVĚR

Téma sousedských práv je v právní praxi i teorii poměrně často řešenou problematikou, byť v praxi ne vždy zrovna prostřednictvím té nejzazší možné, tedy soudní cesty a vzhledem k jeho úzkému vymezení dle občanského zákoníku je tématem, ve kterém není příliš tzv. bílých míst, které by snad někdy v minulosti nebyly již řešeny či nad nimi nebylo třeba i jen uvažováno. Z tohoto hlediska nebylo zrovna snadným přijít se zcela novým, zatím teorií ani praxí neřešeným problémem. Když jsem začínal psát tuto rigorózní práci, po ruce jsem měl pouze příslušné právní předpisy, komentovaný občanský zákoník a své osobní zkušenosti z praxe v advokátní kanceláři a několikrát jsem se tak přistihl při nefalšovaném nadšení v případě, že mě napadla nějaká zvláštní souvislost, o které jsem si myslel, že bude řešitelná inovativním přístupem. Přiznám se, že jsem se ale později nedivil, když jsem posléze zjistil, že ona souvislost již byla postřehnutá a do jisté míry i řešena buď v teorii, anebo v judikatuře soudů, a to v kontextu toho, jak postupně se mi „pod rukama“ objevovaly různé publikace a monografie týkající se problematiky sousedských práv, stejně jako jednotlivá soudní judikatura. Přesto ale jsem se upřímně snažil přinést do této problematiky na mnoha místech i svůj osobitý pohled a své osobní názory. Kde to bylo jen trochu možné, snažil jsem se uvádět také konkrétní příklady z praxe, a to buď se kterými jsem se měl možnost setkat osobně, anebo které byly řešeny již v minulosti cestou judikatorní.

Hlavní kapitolou této rigorózní práce je samozřejmě kapitola týkající se vlastní legislativní úpravy sousedských práv v občanskoprávních intencích, která si klade za cíl poukázat na veškeré nejzákladnější a nejdůležitější legislativní, aplikační i interpretační aspekty problematiky sousedských práv tak, jak je má na mysli § 127 obč.

zákoníku. S ohledem na zásadní dopad sousedských práv v praxi a na potřebu jejich kvalifikovaného, spravedlivého a legálního řešení jsem se ovšem následně snažil zabývat se podrobně zejména možnostmi ochrany při jejich narušení, a to s důrazem na ochranu poskytovanou ze strany správních a soudních orgánů. Zde je totiž právě onen základ pro praxi advokáta, které bych se do budoucna chtěl věnovat, a je nutno podotknout, že i zdánlivě, na první pohled, jednoduché záležitosti se mohou stát složitými, jakmile na ně není člověk dostatečně a kvalifikovaně připraven. Mou snahou bylo poukázat jednak na veškeré možnosti, které skýtá právní řád k ochraně narušených práv tohoto typu, jednak na eventuální komplikace při jejich uplatňování a v neposlední řadě nepřímo upozornit na to, že již dobrá a vhodná volba právního prostředku ochrany sousedských práv může znamenat poloviční úspěch. Ze všech možných alternativ právem poskytované ochrany jsem se pokusil také zabývat se jedním z mála „bílých míst“ nejen sousedských práv, a sice možností uplatnění mediace při řešení sousedských sporů jako alternativní metody k cestě soudní. Tato metoda by dozajista zasloužila do budoucna na poli soukromoprávním bližšího právního specifikování a legislativní úpravy. Co se týká vývoje sousedských práv de lege ferenda v rámci návrhu nového občanského zákoníku, pak dle mého názoru, jako ostatně již mnohokrát v historii, teprve praxe prokáže, zda půjde o jednoznačný krok kupředu či nikoliv. Ostatně zaměření na kvalitní a spravedlivé fungování legislativy právě v praxi by mělo vždy být prvořadým cílem zákonodárcovým.

Doufám, že se mi takto podařilo popsat a zhodnotit kvalitním způsobem materii sousedských práv v souvislosti s jejich řešením v rámci občanského práva hmotného.



10. POUŽITÁ LITERATURA

10.1 *Publikace, monografie a časopisové články*

1. Fiala, J. a kol. : Občanské právo hmotné, Doplněk Brno, 2002, 3. opravené a doplněné vydání, 433 str.
2. Winterová, A. a kol. : Civilní právo procesní, Linde, Praha 2002, 2. vydání, 688 str.
3. Schelleová, I. : Sousedské spory a paragrafy, Computer Press, Praha 2001, 107 str.
4. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M. a kol. : Občanský zákoník. Komentář, 6. vydání, C.H.Beck, Praha 2001, 1448 str.
5. Jehlička, O.; Švestka, J.; Škárová, M. a kol. : Občanský zákoník. Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha 2004, 1416 str.
6. Zoulík, F. : Občanský zákoník, úplné znění zákona s poznámkami pro právní a podnikatelskou praxi, Trizonia, Praha 1992, 342 str.
7. Kincl, J.; Skřejpek, M.; Urfus, V. : Římské právo, C.H.Beck, 1995, 2. doplněné a přepracované vydání, 386 str.
8. Spáčil, J. : Sousedské právo, Ad notam, 2001, číslo 5-6, str. 101
9. Holub, M.; Bičovský, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva, Linde, Praha 1999, 2. aktualizované vydání, 361 str.
10. Holub, M.; Bičovský, J.; Spáčil, J.; Mareček, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a Evropské úmluvy o lidských právech, Linde, Praha 2005, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.4.2005, 311 str.
11. Holub, M.; Pokorný, M.; Bičovský, J. : Občan a vlastnictví v českém právním řádu, Linde, Praha 2002, 335 str.
12. Richter, J. : Ochrana pokojného stavu, Právní rádce, 1995, číslo 6, str. 9
13. Knapp, V. : Quieta non movere (§ 5 obč. zák.), Právní praxe, 1993, číslo 4, str. 265
14. Mareček, J.; Marschal, S. : Sousedské spory při povolování staveb občanů, Správní právo, 1984, číslo 2, str. 112
15. Bičovský, J. : Nová sousedská práva, Správní právo, 1983, číslo 7, str. 385
16. Kindl, M. : Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů), Právník, 1999, číslo 5, str. 474

17. David, O. : Poznámka k zamyšlení o podrostech a převisích, Právník, 1999, číslo 7, str. 678
18. Soukup, J. : Poznámky k ustanovení § 130a občanského zákoníku, Socialistická zákonnost, 1984, číslo 9, str. 513
19. Schelleová, I.; Schelle, K. : Civilní kodexy 1811-1950-1964, Doplněk, 1993, 594 str.
20. Češka, Z. a kol. : Občanský zákoník – Komentář, Díl I., Panorama, 1987, 746 str.
21. Bičovský, J. : Sousedská práva, Orbis, Praha 1973, 1. vydání, 311 str.
22. Zdobinský, S. : Sousedské právo, Nuga, 1992, 1. vydání, 60 str.
23. Rouček, F.; Sedláček, J. : Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému, díl II., Linhart, Praha 1935, 970 str.
24. Hendrych, D. a kol. : Právní slovník, C.H.Beck, 2001, 1. vydání, str.129
25. Holub, M. a kol. : Občanský zákoník Komentář, 1. svazek § 1 – 487, Linde, Praha 2002, 734 str.
26. Haderka, J. : K otázkám exekuční vykonatelnosti podkladových rozhodnutí znějících na „omittere“, Právní praxe, 1998, číslo 4, str. 244
27. Chyba, J.; Průchová, I. : Oplocování pozemků, Právní rádce, 2000, číslo 12, str. 18
28. Spáčil, J. : K projednávání námitek účastníků územního nebo stavebního řízení, týkajících se budoucích imisí, soudem, Právní rozhledy, 2002, číslo 1, str. 1
29. Bělohávek, A. : Rozhodčí řízení ad hoc vs. řízení před stálými rozhodčími soudy a postavení tzv. rozhodčích center, Bulletin advokacie, 2005, číslo 10, str. 54
30. Kaspar, M. : Mediace v advokátní praxi – zkušenosti z Německa, Bulletin advokacie, 2005, číslo 7-8, str. 24
31. Jilková, R. : Alternativní způsoby řešení sporů. Proč mediace?, Bulletin advokacie, 2002, číslo 10, str. 69
32. Doležalová, M. : Mediace, Bulletin advokacie, 2001, číslo 2, str. 44
33. Sborník statí z konference o rekonstrukci občanského práva, ASPI Publishing 2006, 1. vydání, str. 114-120 (dosud nevydáno)

10.2 Právní předpisy

- * Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
- * Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění
- * Zák.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

- * Zák.č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění
- * Zák.č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění
- * Zák.č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, v platném znění
- * Zák.č. 200/1990 Sb., o přestupcích, v platném znění
- * Zák.č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
- * Zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném od 1.1.2007
- * Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění
- * Zák.č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění
- * Zák.č. 257/2000 Sb., o Probační a mediační službě, v platném znění
- * Zák.č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, v platném znění
- * Císařský patent č. 946/1811 Sb. z.s. – Všeobecný zákoník občanský
- * Zák.č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění
- * Sdělení federálního Ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb. o vyhlášení Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod ve znění protokolů č. 3, 5 a 8
- * Zák.č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, v platném znění
- * Zák.č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění
- * Vyhláška č. 13/1977 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v tehdy platném znění
- * Zák.č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění
- * Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění
- * Zák.č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění
- * Vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 356/2002 Sb., kterou se stanoví seznam znečišťujících látek, obecné emisní limity, způsob předávání zpráv a informací, zjišťování množství vypouštěných znečišťujících látek, tmavosti kouře, přípustné míry obtěžování zápachem a intenzity pachů, podmínky autorizace osob, požadavky na vedení provozní evidence zdrojů znečišťování ovzduší a podmínky jejich uplatňování, v platném znění

- * Zák.č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění
- * Zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

10.3 Judikatura

1. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 28 Cdo 133/2001
2. Rozsudek velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000
3. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cdon 1305/96
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 737/2002
5. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 330/97
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 432/2002
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1253/99
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cdon 227/96
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003
11. Zpráva o rozhodování soudů ve věcech sousedských vztahů, projednaná občanskoprávním kolegiem bývalého Nejvyššího soudu SSR, sp. zn. Cpj 67/84, uveřejněná pod č. R 37/1985 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek
12. Zpráva občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČSR, sp. zn. 203/86, publikovaná pod č. 3/1988 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek
13. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003
14. Zhodnocení rozhodování soudů a státních notářství s uplatňováním ustanovení novelizovaných v roce 1982, projednané občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu SSR, sp. zn. Cpj 13/85, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 50/1985
15. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR, sp. zn. 2 As 44/2005 – 116
16. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 Ca 58/2001
17. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002
18. Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000
19. Nález Ústavního soudu ČR, sp. zn. Pl. ÚS 4/2000
20. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 Ca 58/2001
21. Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2929/99
22. Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1150/99

23. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 1889/97
24. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 19 Co 740/97
25. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003
26. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2162/99
27. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1233/99
28. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1629/99
29. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 25 Cdo 1754/2001
30. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 14 Co 90/95
31. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 18 Co 14/95
32. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1599/99
33. Nález Ústavního soudu ČR, sp. zn. III. ÚS 142/1998
34. Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp. zn. 16 Ca 425/98
35. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 1794/96
36. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 302/97

výběrem ze zajímavé judikatury soudů v období platnosti a účinnosti v.o.z. :

- * Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, Boh. A 493/40 (6315/38)
- * Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, Boh. A 24/39 (3961/36)
- * Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, Boh. A 4811/25 (12272/25)
- * Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, Boh. A 12756/37 (10632/37)
- * Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, Boh. A 9146/31 (4698/31)
- * Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, Boh. A 10497/33 (7112/33)
- * Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, Boh. A 12414/36 (13158/36)
- * Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, Boh. A 4157/24 (20660/24)
- * Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, Boh. A 2450/23 (2807/23)
- * Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, Boh. A 8513/30 (4468/30)
- * Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Rc 11370, R I 851/31
- * Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Rc 8848, Rv I 742/28
- * Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Rc 7742, R I 53/28
- * Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Rc 17250, Rv I 1970/38
- * Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Rc 17107, Rv I 476/38
- * Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Rc 4958, Rv II 118/25
- * Rozhodnutí Nejvyššího soudu, Rc 2870, Rv I 269/23

10.4 Elektronické a internetové zdroje

- * ASPI – Automatizovaný Systém Právních Informací, Aspi, a.s.
- * www.juristic.cz
(zejména návrh nového obč. zákoníku – paragrafové znění a důvodová zpráva)
- * www.epravo.cz
- * www.ipravnik.cz
- * www.mediace.cz
- * www.soud.cz
- * www.lawteacher.net
- * www.lawreports.co.uk
- * www.opsi.gov.uk
- * www.hmcourts-service.gov.uk
- * www.lawgazette.co.uk
- * www.uklegal.com
- * www.thelockeinstitute.org
- * www.legis.state.la.us