

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Lenka Charvátová

SOUSEDSKÉ SPORY

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.

Katedra občanského práva

30. 10. 2009

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze 30.10.2009

Lenka Charvátová

Poděkování

Děkuji panu prof. JUDr. Jiřímu Švestkovi, DrSc., vedoucímu mé diplomové práce za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování.

V Praze 30.10.2009

Lenka Charvátová

Obsah

Obsah	1
Úvod.....	1
1. Sousedské spory – pojem, úprava.....	3
1.1. Právní vztahy mezi sousedy a jejich úprava	3
1.1.1 Obecná charakteristika.....	3
1.1.2 Nemovitosti.....	6
1.1.3 Pozemky.....	8
1.1.4 Stavby	10
1.1.5 Byty a nebytové prostory.....	11
1.1.6 Vztah pozemku a stavby	12
1.1.7 Neoprávněná stavba	12
2. Historický přehled sousedských práv	13
2.1. Římské právo	13
2.2. Úprava v rakouském obecném občanském zákoníku (ABGB)	14
2.3. Úprava v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb.	15
2.4. Úprava v občanském zákoníku č. 40/ 1964	15
2.5. Úprava v připravovaném občanském zákoníku.....	16
3. Právní tituly užívání nemovitostí	18
3.1. Přehled jednotlivých právních důvodů	18
3.2. Vlastnické právo	19
3.3. Odvozená užívací práva	21
3.4. Oprávněná držba, vydržení	22
3.5. Věcná břemena	24
4. Současná úprava sousedských práv	25
5. Jednotlivé zásahy do sousedských práv	28
5.1. Generální klauzule	29
5.2. Ohrožení sousedovy nemovitosti.....	32
5.3. Imise.....	34
5.3.1 Imise hlukem.....	37
5.3.2 Imise prachem, popílkem, kouřem, plyny a parami	39
5.3.3 Imise pevnými a tekutými odpady.....	40
5.3.4 Imise světlem a stíněním a vibracemi.....	40
5.3.5 Imise pohledem.....	41
5.3.6 Další druhy imisí.....	42
5.4. Vnikání chovaných zvířat na sousedící pozemek	42
5.5. Odstraňování podrostů.....	44
5.6. Odstraňování převisů	46
5.7. Ploty	47
5.7.1 Povinnost oplotit pozemek.....	47
5.7.2 Vlastnictví plotů.....	49
5.7.3 Užívání a údržba plotů.....	50
5.7.4 Právo postavit plot	51
5.8. Vstup na sousedův pozemek.....	51
6. Prostředky ochrany sousedských práv	54

6.1. Způsoby ochrany.....	54
6.2. Svépomoc.....	54
6.3. Ochrana poskytovaná správními orgány.....	57
6.4. Ochrana prostřednictvím soudu.....	60
6.5. Jednotlivé druhy žalob.....	62
6.5.1 Žaloba na vydání věci (reivindikační).....	62
6.5.2 Žaloba negatorní.....	63
6.5.3 Žaloba na pozitivní plnění.....	63
6.5.4 Žaloba určovací.....	64
7. Sousedské vztahy a stavební zákon.....	64
7.1. Územní plánování.....	66
7.2. Územní rozhodnutí, územní souhlas a územní řízení.....	66
7.3. Stavební řád.....	67
8. Sousedská práva a Evropská úmluva o lidských právech.....	70
8.1. čl. 6.....	71
8.2. čl. 8.....	71
8.3. čl. 1 Protokolu č. 1.....	72
Závěr.....	73
Abstract.....	76
Seznam zkratk.....	78
Seznam použité literatury.....	79

Úvod

V mé diplomové práci se věnuji problematice sousedských sporů. Toto téma jsem si vybrala, protože mě zajímá a může se s tímto problémem setkat každý z nás. Tyto spory mohou být velice rozmanité, zahrnují nejen stížnosti na hluk, ale i přesahující větve sousedova stromu, vnikající páchnoucí kouř, trvale štěkající psy ze sousedovy zahrady, přestupky spočívající v nadávkách či dokonce úmyslné ničení sousedova majetku. Od sousedů se sice lze oddělit vizuálně, avšak nikoliv zvukově a prostorově. Například takové obtěžování hlukem či zapáchající kouř bude vnikat i dobře těsnícím oknem a dveřmi.

Účastníky právního vztahu mezi sousedy nemusí být vždy jen vlastníci nebo držitelé dotčené nemovitosti, ale mohou jimi být i nájemci či jiné osoby, které se z jakéhokoliv důvodu nachází na sousedním pozemku. Je třeba si také uvědomit, že sousedské vztahy nelze chápat pouze jako vztah mezi vlastníky dvou sousedních pozemků, ale sousedská práva je nutné aplikovat i na uživatele bytových jednotek, které spolu sousedí.

V případě sousedských sporů jde svým charakterem o situaci, kdy vlastník přímo neužívá cizí pozemek, ale účinek jeho činnosti se projevuje na sousedním pozemku. Tím však nelze rozumět pouze sousedství co do společné hranice. Může se totiž jednat o vzdálenější objekty, které jsou nějakým způsobem negativně zasaženy činností či naopak nečinností probíhající na pozemku rušitele.

Potřeba je zdůraznit i zásady občanského soužití, které vycházejí z obecných zvyklostí, ale byly částečně vtěleny i do zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, konkrétně do jeho ustanovení § 127. Tento paragraf začíná v samém úvodu generální klauzulí, která stanoví, že vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Zákon mluví o vlastníku věci a je tedy zřejmé, že tato povinnost se nevztahuje jen na vlastníky nemovitostí, ale i na vlastníky movitých věcí.

V mé diplomové práci, konkrétně v kapitole první, se nejprve věnuji obecné problematice sousedských vztahů, a následovně vymezuji pro snazší pochopení obecné pojmy a pozornost je věnována i dobrým mravům.

Kapitola druhá pojednává o historickém vývoji sousedských práv. Rovněž jsem se zde zaměřila na úpravu sousedských práv v nově připravovaném občanském zákoníku, která má mít v porovnání s platnou právní úpravou o něco rozsáhlejší podobu, a proto jsem zmínila i dosud neupravené instituty.

Následující kapitola je věnována právním titulům užívání nemovitostí, které mají taktéž vliv na sousedské vztahy, jelikož je jimi ovlivněno právní postavení jednotlivých osob.

Současnou právní úpravu sousedských práv obecně rozebírám v kapitole čtvrté, na kterou následovně navazuje kapitola pátá, která je těžištěm mé diplomové práce. Podrobně se v ní věnuji ustanovení § 127 občanského zákoníku, který je provedením čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, kde se stanoví, že vlastnictví zavazuje a že nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Zabývám se zde proto generální klauzulí a jednotlivými zásahy do sousedských práv, kterými je ohrožení sousedovy nemovitosti, imise, vnikání chovaných zvířat na sousedův pozemek, podrosty, převisy, ploty a vstup na sousedův pozemek. Tato kapitola je doplněna bohatou judikaturou týkající se právě této problematiky.

Následující kapitola je zaměřena na prostředky řešení sousedských sporů, kterými jsou konkrétně svépomoc, ochrana poskytovaná správními orgány a ochrana prostřednictvím soudu. Soudní řešení sousedských sporů rozebírám i z hlediska jednotlivých druhů žalob.

Kapitola sedmá pojednává o úpravě sousedských vztahů ve stavebním zákoně.

V osmé kapitole zmiňuji Evropskou úmluvu o lidských právech, kterou je Česká republika vázána, a která se také může dotknout problematiky sousedských práv.

Na závěr hodnotím současnou právní úpravu, která se týká sousedských sporů, dále doplňuji několik myšlenek o možnostech úpravy de lege ferenda a také věnuji pozornost návrhu nového občanského zákoníku.

1. Sousedské spory – pojem, úprava

1.1. Právní vztahy mezi sousedy a jejich úprava

1.1.1 Obecná charakteristika

Sousedské vztahy jsou užší podkategorií vztahů společenských. V sousedském právu se nelze však omezit pouze na sousedy, kteří jsou vlastníci sousedících pozemků a staveb na nich postavených. Tento pojem je třeba chápat širěji. Za sousedy je tedy třeba považovat i vlastníky nemovitostí vzdálenějších či vlastníky bytových jednotek. Důraz je nutné klást na to, aby tyto vztahy představovaly slušné soužití, tedy odpovídající dobrým mravům.

Sousedské vztahy a z nich vznikající práva a povinnosti jsou předurčeny třemi prvky:

- stránkou věcnou
- stránkou osobní
- stránkou právní úpravy

Stránkou věcnou rozumíme situaci, kdy sousedská práva a povinnosti jsou dány sousedními resp. sousedícími nemovitostmi. Po osobní stránce jsou dány právem některých osob k takovým nemovitostem. Právní ustanovení jsou základem pro předcházení sousedským konfliktům, případně pro jejich vyřešení a navrácení bezkonfliktního stavu.¹

Velice důležitým pojmem je hranice, která je linií oddělující jedno od druhého. Samozřejmě k absolutnímu oddělení sousedů nikdy dojít opravdu nelze i kdyby zdi byly jakkoli vysoké, jelikož nad takovou hranicí i přesto zůstává stále mnoho, co takové dvě sousedící nemovitosti spojuje. Zmínit lze například vzduch, který se nad takovou hranicí nachází, ptactvo, které zde přelétá bez ohledu na hranice a mnoho dalších příkladů. Rozdílná funkce a důležitost hranice se bude lišit také podle místa, ve kterém je umístěna, záleží tedy, zda se bude jednat o průmyslovou oblast, les či oblast

¹ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 1999. , s. 11

rodinných domků v lokalitě venkovského charakteru. „*Hranice je především vytyčena lidmi jako pomyslná čára, popřípadě pomyslná svislá stěna. Jakákoli hranice nejen odděluje, ale také současně sousedy spojuje.*“²

Význam slova soused není v platné právní úpravě definován. Pod tímto pojmem si lze představit nejen osoby fyzické, ale i právnické. I v případě organizace za ni totiž vystupují osoby. Nemusí se vždy jednat o konkrétní dvě osoby nacházející se v bezprostředním sousedství. Takových osob může být i několik a není vyloučeno, jak už jsem zmínila výše, že půjde o nemovitosti vzdálenější. Charakteristika souseda jako takového může být také různá. Někteří jsou přátelští, tolerantní či lhostejní, snaží se vyjít druhému vstříc, pomáhat si a dospívat ke kompromisům. Jiní si naopak přehnaně hlídají svá práva, dělají dokonce naschvály a až přehnaně mohou být dotčeni každou maličkostí a brání v mezích svých oprávnění postavit sousedovi jakoukoli zástavbu. Důležitou roli hraje také věk, sousedé vyššího věku se budou chovat jinak než mladí. Starší lidé bývají totiž v susedských přích zvláště neústupní. Je třeba brát v úvahu i hledisko časové, vzhledem ke kterému se osoba souseda může měnit, ať už z důvodu převodu či přechodu vlastnického práva. Dědici tak například mohou zastávat jiný názor či stanovisko oproti svým předchůdcům. Je však nutné dodat, přestože se konkrétní osoby sousedů liší, na všechny se vztahuje shodná právní úprava.

Nezbytnou roli při posuzování susedských práv a povinností resp. susedských sporů hraje nejen interpretace ale také aplikace jednotlivých právních pojmů. Obecnou právní úpravu občanského zákoníku totiž nelze použít na všechny případy. V občanskoprávní úpravě mezi takové pružné pojmy patří např. výraz „obtěžovat nad míru poměrům“, „nevhodná roční doba“, „nezbytnost“ vstupu na pozemek, „dobrá víra“ atd. Nejedná se o nedostatečnou úpravu, zejména § 127, nýbrž právě díky těmto pružným pojmům při aplikaci dané normy je možné přihlídnout ke všem různým hlediskům každého konkrétního případu. Při interpretaci právní normy často může dojít k situaci, že se vyskytne názorů několik, avšak rozhodující bude samozřejmě názor subjektu, který má pravomoc rozhodnout ve věci, tj. orgánu aplikujícího právo.

Při aplikaci právní normy je třeba zohlednit dobré mravy, jakožto obecný regulátor společenského chování. Tento výraz má svůj původ již v římském právu a je

² HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 1999. , s. 12

pojmem pružným, jelikož se mění nejen v horizontu jedné doby, ale také z hlediska plynutí času. Pro ilustraci uvádím následující soudní rozhodnutí:

Dle rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp.zn. 13 Co 137/93 je dobré mravy společnosti nutno chápat jako souhrn určitých etických a kulturních norem společnosti, z nichž některé jsou trvalou a neměnnou součástí lidské společnosti, jiné spolu se společností podléhají vývoji.³

Dle nálezů Ústavního soudu II. ÚS 109/94 (č. 87 – Sběrka nálezů a usnesení – svazek 4) nelze základě ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož výkon práv nesmí být v rozporu s dobrými mravy, aktem aplikace práva konstituovat dosud neexistující povinnosti vlastníka. Uvedený postup by vedl k porušení čl. 4 odst. 4⁴ a čl. 11 odst. 4⁵ Listiny základních práv a svobod.⁶

Sousedská práva se v praxi realizují právě jako právní vztahy mezi sousedy.⁷ Právní vztahy lze obecně rozlišit na vztahy absolutní či relativní. Vlastnické právo je právem absolutním, kterému odpovídá povinnost neurčitého počtu subjektů nerušit vlastníka věci při výkonu jeho vlastnického práva. Těmto subjektům odpovídá povinnost nerušit. Dojde-li však například k neoprávněnému zásahu do vlastnického práva, vzniká vztah mezi konkrétními subjekty a hovoříme o právním vztahu relativním. „*Sousedství neexistuje jako nějaký zvláštní relativní právní vztah vzniklý už tím faktem, že určité nemovitosti spolu sousedí. Jde pouze o určitou situaci (tj. faktický, existující stav), z jejíž povahy vyplývá, že sousedé mají fakticky více příležitostí, aby se dostávali mezi sebou do právních konfliktů, v jejichž rámci dochází k porušování, omezování nebo ohrožování jejich práv.*“⁸

³ KS Brno 13 Co 137/93

⁴ Zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, čl. 4, odst. 4: „*Při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena.*“

⁵ Zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, čl. 11, odst. 4: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“

⁶ Nález II. ÚS 109/94 (č. 87 – Sběrka nálezů a usnesení – svazek 4.)

⁷ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 1999. , s. 26

⁸ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; SPÁČIL, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 2006. , s. 13

Právní vztahy, včetně sousedských vztahů, jsou obecně složeny z prvků, kterými je subjekt, objekt a obsah. Nyní bych stručně tyto prvky charakterizovala.

Subjekt právního vztahu představují osoby fyzické či právnické. Mezi subjekty existuje právní vztah a jsou považovány za účastníky. Vezmeme-li v úvahu sousedský vztah, je třeba, aby takový subjekt vlastnil například pozemek, aby se jednalo o účastníka sousedského vztahu. Účastníky občanskoprávních vztahů mohou být osoby fyzické, právnické a stát. Tato úprava je obsažena v § 7 až 21 obč. z. Subjekty sousedských vztahů mohou být rovněž občané cizích států, ale i osoby bez státní příslušnosti. Dle právní teorie lze objekt právního vztahu rozdělit do čtyř skupin. Jedná se o věci (např. nemovitost), hodnoty týkající se lidské osobnosti (např. život), výsledky lidské činnosti (např. autorské právo), chování člověka nebo jeho výsledek. Lze však předpokládat, že objekt sousedského vztahu bude zúžený, jelikož sousedský právní vztah vzniká obecně mezi vlastníky a uživateli sousedících nemovitostí.

Pojem obsah právního vztahu představuje práva a povinnosti subjektů. Sousedské právo nepochybně souvisí s právem vlastnickým, jehož obsahem je právo věc držet, užívat, požívat plody a užitky a s věcí nakládat. Dojde-li ke střetu vlastnických práv, bude se jednat o právní vztah sousedského práva.

1.1.2 Nemovitosti

V souvislosti se sousedskými právy představují nemovitosti objekt právních vztahů. Dle § 119 odst. 2 obč. z. se nemovitostmi rozumí pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Vše, co nelze takto definovat jsou věci movité. Dle R 9/79 jsou movité proto i ty předměty, které jsou dočasně spojeny s nemovitostí, ale mohou kdykoli být od ní odděleny, aniž by to znamenalo její znehodnocení.⁹

Nemovitostmi jsou všechny pozemky nehledě na jejich druh, výměru, vlastníka a způsob využití. Stavby jsou však nemovitostmi pouze v případě, jsou-li spojeny se zemí pevným základem. Ostatní stavby, které tuto podmínku nesplňují, jsou věci movitou. Dle R 27/65 se může tedy stát, že rekreační chata může mít někdy povahu nemovitosti, jindy věci movité. Bude záležet na tom, zda je nebo není spojena se zemí pevným základem.¹⁰

⁹ R 9/79

¹⁰ R 27/65

Pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem je však třeba jako nemovitosti rozlišovat. Jedná se o dva různé druhy.

Dle rozhodnutí NS sp.zn. 3 Cz 39/91 jsou součástí pozemku jakožto věci hlavní rovněž některé venkovní úpravy, zejména též zahradní vodovody a přípojky podobného druhu a provedení.¹¹

Dle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1221/2002 o tom, zda hráz rybníka je samostatnou věcí v právním smyslu anebo zda jde o součást pozemku, na kterém stojí, nelze učinit obecný závěr bez posouzení konkrétní situace. Přitom bude třeba vyjít kromě stavebního provedení hráze též z toho, zda lze určit, kde končí pozemek a začíná samotná hráz.¹²

Podle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2250/1999 nelze znehodnocením věci hlavní ve smyslu § 120 odst. 1 obč. z.¹³ chápat jen jako zničení nebo poškození věci hlavní. Za znehodnocení domu ve smyslu § 120 odst. 1 obč. z. je třeba považovat i oddělení stavby se samostatnými obvodovými zdmi a s přístupem mimo dům, avšak těsně navazující na dům a fyzicky a funkčně s domem propojené, jestliže by jejím oddělením dům plnil svůj účel na nižší úrovni.¹⁴

Dle § 121 odst. 1.obč. z. se příslušenstvím věci rozumí ty věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Jedná se tedy vždy o věci, které jsou samostatné. Například příslušenstvím může být kůlna nebo studna umístěná na pozemku.

Dle R 7/87 příslušenství v zásadě sdílí právní režim hlavní věci, ale může být odděleno a stát se předmětem samostatného vlastnického práva.¹⁵

Nejvyšší soud v rozsudku uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 7, ročník 1987, judikoval, že příslušenství věci (121 odst. 1. obč. z.) může být převedeno na nového nabyvatele, a to buď zároveň s věcí hlavní nebo nezávisle na tomto převodu. Nepřechází však vždy bez dalšího na nabyvatele věci hlavní. V smlouvě o převodu nemovitosti musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, jež jsou jejím příslušenstvím.

¹¹ NS 3 Cz 39/91

¹² rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1221/2002

¹³ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 120, odst. 1: *“Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.”*

¹⁴ rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2250/099

¹⁵ R 7/87, R 21/81

Naopak odlišný právní názor zaujal Nejvyšší soud v rozsudku publikovaném v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 9, pod č. C 678, v němž dovedl, že při převodu vlastnictví sdílí příslušenství věci právní osud věci hlavní bez zřetele k tomu, jestli účastníci smlouvy v ní toto příslušenství přímo identifikovali.¹⁶

Vzhledem k tomu, že právní názory týkající se příslušenství věci se liší, věcí se zabýval velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu České republiky, který ve sjednocujícím rozsudku ze dne 11. 9. 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000, uvedl následující: „...je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost, je základním předpokladem k tomu, aby mohlo příslušenství na jinou osobu spolu s věcí hlavní přejít, vyjádření vůle toto příslušenství převést, a to v písemné formě. Teprve vyjádření vůle převést příslušenství věci, kterým je nemovitost, vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky...“¹⁷ Lze tedy dojít k závěru, že příslušenství musí být ve smlouvě zmíněno, aby mohlo přejít na nabyvatele.

Součástí věci tedy zároveň sdílí její osud, naopak jde-li o příslušenství věci, je věcí samostatnou. Například garáž v domě je součástí věci na rozdíl od garáže, která je zapsána do katastru nemovitosti a stojí vedle domu.

Dle R 4/1992 součástí věci není způsobitelným předmětem občanskoprávního vztahu, pokud není zákonem stanoveno jinak. Součástí věci sdílí to, co se po právní stránce týká věci hlavní. Tak tomu je i tehdy, jestliže se v důsledku faktického spojení stala součástí věci hlavní taková věc, která byla věcí samostatnou.¹⁸

Dle R 11/1964 je přístavba k rodinnému domku součástí domku¹⁹

1.1.3 Pozemky

Dalším z objektů sousedských vztahů jsou pozemky. Pozemkem se rozumí část zemského povrchu. Je jím vždy jen určitá plocha zemského povrchu, s ní jsou pak spojena určitá oprávnění a povinnosti, která se vztahují nejen k povrchu, ale i k prostoru pod i nad zemským povrchem.

¹⁶ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; SPÁČIL, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 2006. , s. 35

¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000

¹⁸ R 4/1992

¹⁹ R 11/1964

Zemský povrch se rozděluje na pozemky z několika důvodů. Jedním z nich jsou vlastnické vztahy k půdě, objektem vlastnického práva totiž může být pouze konkrétní a přesně vymezená část zemského povrchu. Dalšími důvody rozdělování půdy jsou určování hranice držby a užívání pozemků, dělení půdy dle účelového určení na různé druhy a způsoby využití pozemků a mohou jimi být i důvody spojené s administrativním členěním území státu (katastrální území, území obcí a krajů).

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) definuje pozemek tak, že pro účely tohoto zákona se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územně správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemku, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.²⁰

Aby pozemek představoval určitou část zemského povrchu, musí splňovat určité požadavky. Musí být tedy určena jeho poloha a vymezeny jeho hranice, které jej oddělují od ostatních (sousedních) částí. Podmínky a způsob vytváření pozemků reguluje právní předpis, avšak není-li takové právní úpravy, mohou vznikat libovolně z vůle jejich vlastníků. I při tomto postupu by však mělo docházet k dostatečně identifikaci polohy a výměry, na jejímž základě lze určit hranice. Pozemkem je např. travnaté hřiště, které se nachází na louce, pronajaté v této části k provozování sportovní činnosti. Pozemkem je rovněž zahrada, složená z více jiných pozemků (parcel) tvořících souvislou plochu co do vlastnictví téže osoby a je stejného druhu a způsobu využití.

Hranice, které jsou určeny dle druhu pozemků si lze dobře povšimnout v přírodě, neboť zde lze dobře rozlišit pozemek, který je lesem, ornou půdou, trvalým travním porostem nebo zastavěnou plochou. Naopak u hranic vlastnických (pokud vlastník pozemek sám nevyužívá či jeho hranice nejsou zřetelně označené), u hranic nájmu a u hranic parcel tomu tak většinou však není. Přírodní hranice (např. břeh řeky) však nemohou postačovat pro právní účely.

Dle R 23/77 součást věci dle § 120 obč. z. je vše co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila, a to především z hlediska funkčního.²¹ Součást věci tedy nemůže být samostatným předmětem vlastnického práva. Pokud dochází k převodu vlastnického práva věci hlavní na nabyvatele, automaticky

²⁰ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), § 27 písm. a)

²¹ R 23/77

přechází i spolu s věcí hlavní i součástí věci i když ve smlouvě o převodu vlastnického práva takto výslovně uvedeno nebylo.

Porosty jsou součástí pozemku, ať už jde o porosty dočasné či o porosty relativně trvalé (stromy a keře) a neoddělené plody. Stavby však součástí pozemku nejsou, ty jsou považovány za samostatné věci, bez rozdílu zda jde o stavby movité, nemovité nebo o stavby umístěné na pozemku dočasně či trvale. Zásada superficies solo cedit, mající svůj původ již v právu římském, se tedy neuplatní. Byla totiž z našeho právního řádu vypuštěna účinností občanského zákoníku z roku 1950. Od 1. 1. 1951, tedy stavby představují samostatnou věc. Vlastníkem stavby nemusí být pouze vlastník pozemku, ale může jím být i osoba od vlastníka pozemku odlišná. S navrácením k zásadě superficies solo cedit počítá i návrh nového občanského zákoníku. Problémem v tomto případě bude jak vyřešit vztahy mezi vlastníky pozemků a vlastníky staveb nacházejících se na cizích pozemcích.

1.1.4 Stavby

Pojem stavba není v občanském zákoníku definován. Dle § 119 odst. 2 obč. z. jsou stavby spojené se zemí pevným základem nemovitostí. Z tohoto ustanovení zákona a contrario vyplývá, že existují i stavby movité, které se zemí pevným základem spojeny nejsou. Mezi příklady staveb, které nejsou nemovitostí, lze uvést studnu, nádrž, oplocení, chatu, garáž, skleník (pokud jsou bez pevného základu, který by je spojoval se zemí) atd. Dle § 120 odst. 2 obč. z. stavba není součástí pozemku.

„Obecně vzato, stavba je umělé technické dílo na povrchu země, pod povrchem i nad ním, bez ohledu na jeho hodnotu, účel, provedení, určení i trvanlivost. Toto dílo jako výsledek stavební činnosti je zpravidla též stavbou podle občanského práva a je samostatnou věcí.“²²

Dle R 15/89 je stavbou podle § 119 obč. z. výsledek takové stavební činnosti, již vznikne věc. Stavbou je proto nejen rodinný domek (dům), ale např. i bazén, oplocení.²³

²² HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; SPÁČIL, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech. 4. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 2006. , s. 47

²³ R 15/89

Stavby lze rozlišit na trvalé či dočasné. Jsou to věci samostatné a jsou způsobilé být samostatným předmětem vlastnického práva a to ať už jde o věc movitou či nemovitou.

Jak vyplývá z judikatury, nástavby, přestavby, přístavby nebo stavební úpravy nepředstavují stavby jako věci samostatné, ale týkají se stavby již existující, dříve dokončené, a výsledek takových změn může vést jen k tomu, že se změnily parametry věci již existující jako věci v právním smyslu²⁴.

Nelze vyloučit, aby se stavba stala součástí jiné stavby nebo pozemku. Takové stavby však poté zásadně sledují režim věci hlavní. Jako příklad lze uvést sklípek či kůlnu u domku, plot či studnu u pozemku.

1.1.5 Byty a nebytové prostory

Obecně je nutno byty a nebytové prostory považovat za součást stavby. Dle ustanovení § 120 obč. z.²⁵ nemohou existovat mimo stavbu a nelze je od stavby oddělit, aniž by došlo k jejímu znehodnocení. Na druhou stranu tvoří byty ucelenou jednotku, jejímž účelem je poskytování bydlení. Z tohoto důvodu obsahuje občanský zákoník ustanovení § 118 odst. 2, které umožňuje samostatnou dispozici s byty a nebytovými prostory v rámci občanskoprávních vztahů.

Dle § 2 písm. b) zák. č. 72/1994 Sb.²⁶ je byt definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

V § 121 odst.2 obč. z.²⁷ je definováno příslušenství bytu, kterým se rozumí vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly užívány spolu s bytem.

Sousedské spory se budou vyskytovat v případě domovních imisí, které představují obtěžování sousedů a rušení výkonu jejich práva ať už například hlukem či nedovolenou činností aj.

²⁴ R 11/1964, R 42/1972

²⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 120, odst. 1 „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*“

²⁶ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

²⁷ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 121, odst. 2 „*Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*“

1.1.6 Vztah pozemku a stavby

Problémy z hlediska sousedských práv nastávají tam, kde právo užívat pozemek a vlastnictví ke stavbě nejsou spojeny v jedné osobě. Je třeba, aby v takových případech byl dohodou či v rozhodnutím upraven režim užívání nejen pozemku, ale i stavby.

Jak jsem již zmínila výše, v naší platné právní úpravě již neplatí zásada superficies solo cedit. Vznikají tak četné sousedské spory o užívání pozemku za účelem přístupu ke stavbám ve vlastnictví jiného subjektu než vlastníka pozemku.

Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí sp.zn. 22 Cdo 1997/2000 uvádí: pokud stavebník zřídí na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby (případně po jiném způsobu zániku práva) právo mít nadále na tomto pozemku umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat odstranění stavby. V případě, že stavebník umístí stavbu na základě nájemního práva k pozemku, které může být stranami vypovězeno, jde o zvláštní případ dočasného užívání pozemku. Zanikne-li nájemní právo, zanikne též občanskoprávní oprávnění mít na cizím pozemku stavbu.²⁸

1.1.7 Neoprávněná stavba

Jedná se o případy, kdy na cizím pozemku je zřízena stavba někým, kdo k tomu nemá oprávnění. Daná problematika je upravena v § 135c obč. z.²⁹

Dle R 53/1973 dojde-li ke zřízení neoprávněné stavby toho druhu, stává se sice vlastníkem stavby stavebník, ale vlastník pozemku se může obrátit na soud se žalobou podle 135c obč. z.³⁰ Takovým návrhem však soud není vázán. Danou situaci může soud vyřešit tak, že sice ponechá neoprávněně zřízenou stavbu ve vlastnictví stavebníka, avšak k užívání pozemku za náhradu zřídí věcné břemeno, aby tak mohlo být

²⁸ rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1997/2000

²⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 135c, odst 1: „Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (dále jen "vlastník stavby").; odst. 2: Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže jí soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastníkem pozemku souhlasí.; odst. 3: Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.“

³⁰ R53/ 1973

vykonáváno vlastnické právo k této stavbě. Jiným řešením je také rozhodnutí o odstranění stavby na náklady jeho vlastníka. V případě, že takové řešení by nebylo účelné, může soud tuto stavbu přikázat za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku.

Dle R 36/74 je stavebník, jde-li o stavbu zřízenou na cizím pozemku neoprávněně, až do rozhodnutí soudu o vlastnictví k ní jejím vlastníkem. Z hlediska nabytí vlastnictví ke stavbě není samo o sobě rozhodným z jakého materiálu stavebník stavěl. Pokud použil cizího materiálu, nestává se vlastníkem materiálu bez dalšího a jenom tím, že na stavbu bylo použito, ať již zcela nebo zčásti, jeho materiálu, vlastníkem resp. spoluvlastníkem takové stavby³¹.

Dle R 2/81 je od neoprávněné stavby třeba rozlišovat nepovolenou stavbu, kterou je stavba vybudovaná bez příslušného povolení, ale s nedodržením ustanovení stavebních předpisů.³²

2. Historický přehled sousedských práv

Sousedské vztahy byly problémem již od dávné minulosti. Vždy zde byly snahy společnosti o to, aby se sporům předcházelo, a proto se stanovovala mnohá pravidla, která vymezovala pozemky a vzájemné vztahy jejich vlastníků.

2.1. Římské právo

Již římské právo upravovalo otázku imisí, a pokud nebyla překročena obvyklá míra, měl vlastník povinnost snášet pronikání zápachu, dýmu, páry, vody, hluku, prachu a pevných látek ze sousedního pozemku.

Vlastník dále měl povinnost snášet vyborcení sousedovy zdi do prostoru, který byl nad jeho pozemkem. Tato povinnost se však vztahovala pouze na případy, kdy vyborcení nepřesahovalo ½ stopy. Vlastník pozemku nesměl měnit přirozený odtok dešťové vody ke škodě svého souseda, dále musel soused u vymezených pozemků snášet přesahování vyšší než 15 stop. Co se týče větví, tak nižší přesahující větve byl

³¹ R 36/74

³² R 2/81

soused oprávněn okleštit a dříví si ponechat. Některé úpravy byly obsaženy v Zákoně 12 desek. Například vlastníkovu pozemku byla stanovena povinnost umožnit sousedovi přístup na svůj pozemek, a to dokonce každý druhý den, aby si mohl sebrat plody spadající ze stromu na jeho pozemku.

Další povinností vlastníka bylo, aby jeho soused při obdělávání svého pozemku překročil hranici stopy o 2 ½ stopy. Vzniklo tak *confinium* (mez) mezi pozemky v šíři 5 stop.

Došlo-li k porušení sousedských práv, vlastník pozemku měl možnost domáhat se ochrany na základě *interdiktu uti possidetis* anebo žalobou záporní (*actio negatoria*).

2.2. Úprava v rakouském obecném občanském zákoníku (ABGB)

V roce 1811 nabyl účinnosti rakouský obecný zákoník občanský, který již obsahoval detailní úpravu sousedských práv. Do prvorepublikového právního řádu byl převzat tento rakouský obecný občanský zákoník (spolu s právem uherským, které platilo na Slovensku) tzv. recepční normou (zákon č. 11/1918 Sb.). Od 1. 1. 1918 platila úprava občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., do té doby byl na území našeho státu právní dualismus, který spočíval v účinnosti jiného práva na území Čech, Moravy a Slezska a jiného na území Slovenska.

Důležitým ustanovením byl § 364 obč. z., který upravoval „obmezení“ vlastnického práva. V tomto paragrafu si lze povšimnout výrazů „míra podle místních poměrů obvyklá“ či „podstatné ztěžování užívání pozemku v místě obvyklé“. Dle § 364 ABGB vlastnické právo lze vůbec vykonávat jen potud, pokud se tím ani nesahá v práva třetí osoby, ani nevystupuje z mezí zákony předepsaných k zachování a zvelebení obecného blaha. Vlastník pozemku může sousedovi zakázat, aby ho z jeho pozemku neobtěžoval odpadovými vodami, kouřem, plyny, teplem, zápachem, hřmotem, otřesy a podobným, pokud to převyšuje míru podle místních poměrů obvyklou a podstatně ztěžuje užívání pozemku v místě obvyklé. Přímé přivádění bez zvláštního právního důvodu je za všech okolností nepřípustno.³³

³³ ROUČEK, F.; SEDLÁČEK, J; *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 2. díl. Praha : Právní knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935. , s. 241

V ABGB byla také upravena problematika imisí. „*Rozeznáváme immisse přímé a nepřímé, obyčejné a kromobyčejné*“.³⁴ Přímé imise byly ty, které byly přímo přiváděny na sousední pozemek, tedy přímo hnány. Nepřímé imise byly takové, které sice vnikaly na sousedův pozemek, avšak nebyly tam přímo vedeny. Pojem nepřímé imise byl vyjádřen také v Rv II 211/29. Za kromobyčejné byly považovány imise, které vnikaly na cizí pozemek v rozsahu či účinku kromobyčejném. Naopak obyčejný rozsah či účinek měly imise obyčejné. Dále nechyběla úprava ani žalob z imisí, jednalo se o žalobu zdržovací a žalobu na náhradu škody.

2.3. Úprava v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb.

V občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. byla úprava značně zjednodušena a měla ideologický charakter. Značný vliv na tyto změny měla především politická situace a tendence přizpůsobení sovětskému právu.

V § 152 bylo stanoveno, že vlastník může každého, kdo jeho věc neprávem zadržuje, žalovat, aby ji vydal, jakož i žalobou se domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem zasahuje do jeho vlastnického práva anebo ho ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.

2.4. Úprava v občanském zákoníku č. 40/1964

Nyní platný občanský zákoník č. 40/1964 Sb. (účinný od 1. dubna 1964) původně neobsahoval žádné speciální ustanovení o sousedských právech. Neustále však docházelo k sousedským sporům, které musela judikatura řešit, především podle § 132 (zakotvení ochrany osobního vlastnictví proti tomu, kdo neoprávněně do vlastnického práva zasahuje) a § 417 obč. z., ale také s použitím článků VI a VII obč. z. (obecné vodítko pro soulad výkonu práv a povinností s pravidly socialistického soužití).

³⁴ ROUČEK, F.; SEDLÁČEK, J; *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 2. díl. Praha : Právní knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935. , s. 244

Judikatura³⁵ charakterizovala žaloby z imisí tak, že při žalobách z imisí jde o kolizi důsledků vyplývajících z výkonu dvou vlastnických práv vlastníků dvou věcí, kterou nelze řešit jinak než tak, že výkon jednoho z těchto práv bude omezen.³⁶ Dále bylo v té době zaujato stanovisko, že otázky imisí v občanském zákoníku nejsou upraveny, a proto při rozhodování o nich bylo nutno vycházet prioritně z tehdejších § 132, § 489 a § 427 obč. z., a podpůrně bylo nutno vycházet ze zásad občanskoprávních vztahů uvedených v článcích VI a VII obč. z.

Dalším soudní rozhodnutí stanovilo, že žalobou podle § 417 obč. z. se lze domáhat pouze zákazu zásahů, které ještě jen hrozí, zatímco žalobou podle § 132 a 489 obč. z. se lze v zásadě domáhat zákazu zásahů už vykonaných, které trvají, anebo u kterých hrozí opakování.³⁷ Situace v praktickém životě byla však natolik neudržitelná, že došlo k novele. Jednalo se o novelu občanského zákoníku č. 131/1982 Sb., která nabyla účinnosti 1. 4. 1983 a přinesla řadu nových ustanovení, která se vztahovala na sousedské vztahy. Speciálně pouze na sousedská práva se vztahovala ustanovení § 130a obč. z.

Velkou novelu představoval zákon č. 509/1991 Sb., který nabyl účinnosti 1. ledna 1992. Tato novela navazovala na předchozí úpravu a byla taktéž reakcí na změny politické a ekonomické situace. Ustanovení § 130a obč. z. bylo nahrazeno ustanovením § 127 obč. z.

2.5. Úprava v připravovaném občanském zákoníku

Co se týče sousedských práv, navrhovaná úprava v novém občanském zákoníku má mít značně rozsáhlejší podobu při jejím srovnání se současnou právní úpravou. Těžištěm současné právní regulace je zejména § 127 obč. z.

Navrhovaná právní úprava imisí dle nového občanského vychází ze současné úpravy § 127 obč. z. Nová úprava rozlišuje imise na přímé a nepřímé. Upraveny jsou také imise, které jsou důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení. Přímé imise jsou přímým pokračováním vlastníkovy činnosti (např. svádění vody trativodem na

³⁵ R 65/72, s. 247 a 249

³⁶ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 1999. , s. 99

³⁷ R 65/72 s. 237

sousední pozemek), nepřímé nejsou přímo vyvolány touto činností, nýbrž jsou jen jejím volným následkem podmíněným přírodními vlivy (spad popílku, šíření hluku, množení hlodavců na pozemku neužívaném nebo nenáležitě obstarávaném apod.).³⁸ Přímé imise mají být zakázány zcela, naopak nepřímé pouze za podmínek, že jsou místním poměrům nepřiměřené a podstatně omezující obvyklé užívání pozemku v daném místě.

Nově má být také upraven vstup vlastníka věci na sousedův pozemek za účelem odnesení vlastní movité věci. „*Spadne-li vám na sousedův pozemek míč, můžete si pro něj podle návrhu občanského zákoníku, který by měl platit od roku 2012, dojít v krajním případě i bez svolení.*“³⁹

Další příkladnou změnou je navrhované ustanovení, dle kterého plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovi sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem. Naopak v současné úpravě vlastníkem takových přepadaných plodů zůstává vlastník stromu a vlastník pozemku je povinen umožnit vstup vlastníkovi stromu za tím účelem, aby si své plody odnesl. S takovou změnou oproti současné právní úpravě souhlasím, dojde tak k menšímu obtěžování souseda. Ten již nebude nadále povinen umožnit vstup na svůj pozemek za účelem sebrání spadaných plodů. Na druhou stranu si však lze představit možnost vzniku nových sporů ohledně skutečnosti, zda plody byly skutečně spadané nebo je soused sám utrhl.

Taktéž problematika podrostů a převisů je mírně pozměněna. Soused sice může ve vhodné roční době odstranit převisy či kořeny, avšak takové odstranění je podmíněno působením škody nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Návrh občanského zákoníku přesně stanoví následující: neučiní-li to vlastník v přiměřené době poté, co ho o to soused požádal, smí soused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá.

V návrhu nového občanského zákoníku má být nově upraven institut rozhrad. Současný občanský zákoník upravuje pouze soudně uloženou povinnost oplotit

³⁸ <http://pravni.nazory.cz/obcanske-pravo/navrh-noveho-obcanskeho-zakoniku/> odkaz paragrafove znění s důvodovou zprávou

³⁹ Kočí Petr: Ten převít od vedle. Týden. 2009. č. 10, s. 26-33

pozemek. Rozhrady představují hranice mezi pozemky, které budou moci být přirozené či umělé (živý plot). Dále je navržena vyvratitelná právní domněnka, která stanoví, že se má za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.

Dále v navrhované úpravě má být obsažen institut nezbytné cesty. Jedná se o výjimečný institut, který nebude převzat ze stávající úpravy. Nezbytná cesta omezuje v podstatě vlastnické právo jednoho vlastníka ve prospěch druhého vlastníka a má vést k účelnějšímu využívání nemovitosti. Možnosti jejího zřízení se může domáhat vlastník, jehož nemovitost postrádá spojení s veřejnou cestou.

Jak příkladně vyplývá z výše uvedeného, bude návrh nového občanského zákoníku upravovat mnohem detailněji sousedské právo v porovnání s úpravou současnou. Vzhledem ke změnám společenských poměrů s takovým návrhem souhlasím, jelikož současná právní úprava se zdá být již příliš zkosnatělá a ne zcela dostatečná. Lze však předpokládat, že sebou přinese v budoucnu nové, dosud se nevyskytující sousedské spory. Zda tomu tak skutečně bude ukáže až praxe.

3. Právní tituly užívání nemovitostí

3.1. Přehled jednotlivých právních důvodů majících vliv na sousedské vztahy

Obecně se právním důvodem neboli právním titulem rozumí takový důvod, na základě kterého dochází ke vzniku, změně nebo zániku práva – je jím např. kupní smlouva v případě nabytí vlastnického práva.

Tyto právní důvody užívání mají samozřejmě ekvivalentní vliv na sousedská práva a povinnosti. Vlastník nemovitosti tak má bezesporu silnější postavení a je nadán více právy než např. oprávněný z věcného břemene. Jsou ovšem i případy, kdy určitá práva a povinnosti jsou spojeny s každým právním důvodem užívání, a to bez rozdílu – např. povinnost nezasahovat do oprávněného výkonu práv druhého, právo na ochranu proti neoprávněným zásahům.⁴⁰

⁴⁰ R 65/1972

Právní důvody lze dělit na odvozené a neodvozené. Právo vlastnické, právo užívání vyplývající z věcného břemene a oprávněná držba patří mezi právní důvody neodvozené, neboť nejsou závislé na právu někoho jiného. Ostatní právní důvody lze zařadit mezi právní důvody odvozené. To jsou takové, které jsou závislé na právu vlastníka.

Nyní se budu věnovat jednotlivým právním důvodům užívání nemovitosti.

3.2. Vlastnické právo

Jedním z právních důvodů užívání nemovitosti je vlastnické právo k nemovitosti. Tento právní důvod patří mezi nejtypičtější. Ustanovení § 123 obč. z. vymezuje obsah vlastnického práva. Dle jeho znění je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Dle § 124 obč. z. mají všichni vlastníci stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Je tedy nerozhodné, zda vlastnické právo náleží osobě fyzické, právnické či státu.

Dle čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

Nyní bych zmínila jednotlivá oprávnění, vyplývající z vlastnického práva.

Oprávnění věc držet (*ius possidendi*) má dvě složky, a to složku právní a složku faktickou. Dle faktické stránky má vlastník věc ve své moci, naopak stránka právní spočívá v tom, že vlastník má právo s věcí nakládat jako s vlastní. Vlastník má také právo věc přenechat do užívání někomu jinému, tím však nezaniká jeho právo věc držet. Jedná se tak pouze o věcné a časové omezení jeho oprávnění, která jakmile pominou, obnovují se vlastníkovou oprávnění v plném rozsahu, což představuje elasticitu vlastnického práva.

Oprávnění věc užívat (*ius utendi*) realizuje vlastník nejen tím, že věc užívá osobně, ale i tím, že věc užívají jednotliví členové jeho rodiny nebo domácnosti.

Vzhledem k sousedským vztahům je však povinen dodržet povinnosti dle § 127 obč. z.⁴¹

Dle § 128 obč. z.⁴² může být vlastníková věc užitá i jiným subjektem, pokud to vyžaduje stav nouze nebo veřejný zájem, daného cíle nelze dosáhnout jinak a k takovému užití může dojít pouze na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a za poskytnutí náhrady (všechny tyto podmínky musí být splněny kumulativně).

Oprávnění brát užítky a přírůstky věci (ius fruendi), tedy právo požívání. Drží-li věc a užívá-li ji někdo jiný než její vlastník, pak podle ustálené judikatury povinnost vydat užítky a přírůstky záleží na tom, zda uživatel byl či nebyl v dobré víře.⁴³ Pokud je tedy uživatel v dobré víře, má stejná práva jako vlastník. Vlastník stromu je tedy i vlastníkem plodů spadlých na sousední pozemek, a proto má právo, aby mu byl umožněn vstup na sousedův pozemek za tím účelem, aby si tyto plody sebral a odnesl. Stejně právo náleží rovněž uživateli v dobré víře.

Oprávnění s věcí nakládat (ius disponendi), tedy právo dispoziční představuje možnost právo na jiného převést, přenechat mu ji do užívání či jinak s ní nakládat, což má význam také z hlediska sousedských práv.

Dle R 43/1996 pouze práva věc držet, užívat a požívat plody či užítky věci mohou být vykonávána anebo částečně vykonávána jinou osobou než vlastníkem. Věcné břemeno nemůže omezovat vlastníka nemovité věci v jeho právu nakládat předmětem svého vlastnictví (převést nemovitou věc na jiného, zatížit ji zástavním či jiným věcným právem).⁴⁴

⁴¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 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. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu 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 sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.; odst. 2: 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.; odst. 3: 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.“

⁴² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 128, odst 1: „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.; odst 2: Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.“

⁴³ 65/1972, 53/1973

⁴⁴ R 43/1996

S obsahem vlastnictví také souvisí omezení vlastnického práva, která spočívají jednak v pojmových omezeních a jednak v omezeních podle konkrétních právních předpisů.

Z pojmových omezení vyplývá například požadavek výkonu práva v souladu s dobrými mravy dle § 3 odst. 1 obč. z.⁴⁵, v rámci kterého platí i zákaz šikany, tzn. aby právo nebylo při jeho výkonu zneužíváno, což odpovídá také čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod⁴⁶. Tato omezení vyplývají nejen z obecných ustanovení občanského zákoníku, ale i jiných právních předpisů jako např. správního práva. Do omezení vlastnického práva podle konkrétních právních předpisů patří zejména § 127 obč. z., tj. omezení vlastnického práva v souvislosti s právem sousedským, dále např. předpisy práva stavebního, omezení na základě rozhodnutí státního orgánu a jiné právní úpravy. Nutné je však zmínit, že zásadní je ústavní úprava a to v čl. 11 Listiny základních práv a svobod, o kterou je opřen § 128 obč. z., ve kterém je upravena zásada nedotknutelnosti vlastnictví. Přestože je vlastnické právo považováno za právo absolutní a působí erga omnes, tj. odpovídá mu povinnost ostatních subjektů nerušit vlastníka ve výkonu jeho vlastnického práva, neznamená to, že není neomezené. Vlastnické právo musí být vykonáváno v souladu s právními předpisy a vlastník tedy nemůže činit cokoliv, co se mu zlíbí. Navíc je vlastník při výkonu vlastnického práva omezen stejnými vlastnickými právy ostatních vlastníků.

3.3. Odvozená užívací práva

Užívací práva odvozená od práva vlastnického představují dispoziční oprávnění užívání věci, které jsou přenechána vlastníkem jiným osobám. Jedná se o užívání dočasné či trvalé jinou osobou než vlastníkem, avšak to nic nemění na tom, že vlastnické právo vlastníkovu věci trvá i nadále. Mezi vlastníkem a osobou, které se věc

⁴⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 3, odst. 1: „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.“; odst. 2: 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.“

⁴⁶ Zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, Čl. 11, odst. 3: „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.“

do užívání přenechává, je zpravidla uzavřená smlouva, jako příklad lze uvést smlouvu nájemní. Vlastník může své právo vykonávat sice nadále, ale pouze v omezené míře, což vyplývá z příslušné nájemní smlouvy.

3.4. Oprávněná držba, vydržení

Pojem držby výslovně v občanském zákoníku definován není, implicitně však lze dovodit z § 129 obč. z. dle kterého je držitelem ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Držba tedy představuje stav faktický, kdy držitel má věc ve své moci, nakládá s ní. Pokud tedy někdo má věc ve své moci, nakládá s ní jako s věcí vlastní a je v dobré víře (*bona fides*), že mu daná věc nebo právo patří, jedná se o držitele oprávněného. Je-li tomu naopak, tedy držitel si je vědom, že mu daná věc nebo právo nenáleží, mluvíme o držiteli neoprávněném (tzv. *mala fidei possessor*). Příkladem neoprávněného držitele je lupič, který se věci zmocnil násilím. Nejvyšší soud zastává stanovisko, že pro vznik držby je nezbytné naplnění dvou předpokladů: vůle s věcí nakládat jako s vlastní (držební vůle) a faktické ovládnutí věci. Fakticky věc ovládá ten, kdo podle obecných názorů a zkušeností vykonává tzv. právní panství nad věcí. Držitelem je i ten, kdo vykonává držbu prostřednictvím jiné osoby.⁴⁷ Vzniknou-li pochybnosti z hlediska dobré víry, má se za to, že držba je oprávněná, čemuž odpovídá úprava v § 130 odst. 1 obč. z., dle kterého je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná. Tato domněnka je však domněnkou vyvratitelnou. Oprávněný držitel požívá stejné ochrany jako vlastník, což se odráží i v § 130 odst. 2 obč. z., dle kterého nestanoví-li zákon jinak, má oprávněný držitel stejná práva jako vlastník, tj. rovněž práva vyplývající ze sousedských vztahů. Často může nastat situace, kdy hranice mezi parcelami v terénu nejsou určeny jednoznačně (typicky v případě grafického přidělového plánu). V takové situaci může uživatel v dobré víře užívat jinou část parcely, než mu ve skutečnosti patří. Vzhledem k této části parcely je tedy jejím oprávněným držitelem, nikoli vlastníkem. Nicméně, jak již bylo uvedeno výše, má za takové situace stejná práva, jako skutečný vlastník části této parcely, včetně práv sousedských.

⁴⁷ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; SPÁČIL, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 2006. , s. 91

Dle R 45/86 je dobrá víra přesvědčení nabyvatele, že nejedná bezprávně, když si např. přisvojuje určitou věc. Jde tedy o psychický stav, o vnitřní přesvědčení subjektu, které samo o sobě nemůže být předmětem dokazování. Předmětem dokazování mohou být skutečnosti vnějšího světa, jejichž prostřednictvím se vnitřní přesvědčení projevuje navenek, tedy okolnosti, ze kterých lze dovodit přesvědčení nabyvatele o dobré víře, že mu věc patří⁴⁸.

Dle rozhodnutí NS ČR sp. zn. Cdon 1178/96, posouzení toho, zda držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží (§ 130 odst. 1 obč. z.) nemůže vycházet jen z posouzení subjektivních představ držitele. Dobrá víra držitele se musí vztahovat i k okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu („titulu“), který by mohl mít za následek vznik práva⁴⁹.

Pokud by někdo nakládal s věcí nikoliv jako se svou vlastní, nýbrž jako s věcí cizí, nejednalo by se o držitele, ale o pouhého detentora.

K vydržení může dojít na základě nepřetržitého trvání oprávněné držby. Délka vydržecí doby se liší dle vydržovaného předmětu, činí 10 let u věci nemovité, 3 roky pokud jde o věc movitou. Vydržení upravuje § 134 obč. z.⁵⁰.

Dle rozhodnutí VS sp.zn. 3 Cdo 53/92 může předmětem vydržení jako specifického způsobu nabývání vlastnického práva být zásadně jen věc celá, nikoli jen její pouhá část⁵¹.

Dle Rc 40/2000 je způsobilým předmětem vydržení vlastnického práva i pozemek, který je částí parcely⁵².

Dle R 66/74 na běh lhůty k vydržení práva na odběr vody ze studny umístěné na sousední nemovitosti nemá vliv změna technického způsobu odběru vody⁵³.

⁴⁸ R 45/86

⁴⁹ NS ČR sp. zn. Cdon 1178/96

⁵⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 134, odst. 1 : „Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost.“

⁵¹ VS 3 Cdo 53/92

⁵² Rc 40/2000

⁵³ R 66/74

3.5. Věcná břemena

Věcné břemeno je vždy spojeno s vlastnictvím určité nemovitosti, z čehož plyne, že také přechází na nové vlastníky nemovitosti a to bez jakýchkoli ujednání. „*Věcným břemenem rozumíme omezení vlastnického práva ve prospěch jiných osob, přičemž práva odpovídající věcnému břemeni jsou buď spojena s vlastnictvím určité nemovitosti nebo patří určité osobě.*“⁵⁴ Významné je i v souvislosti se sousedskými právy, ve kterých právě dochází k jejich uplatnění.

Věcná břemena upravuje § 151n odst. 1 obč. z. tak, že omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.

V případě smluvního zřízení věcného břemene se právo odpovídající věcnému břemeni nabývá vkladem do katastru nemovitostí a promlčí se, pokud nebylo vykonáváno po dobu deseti let. Změna v osobě vlastníka nemá na existenci věcného břemene vliv, věcná břemena jsou totiž spojena s vlastnictvím určité nemovitosti, tedy lpí na věci, kterou zatěžují, a s vlastnictvím nemovitosti přecházejí na jejího nabyvatele. Osobou povinnou z věcného břemene je ten, kdo má vlastnické právo k zatížené nemovitosti. Osobou oprávněnou z věcného břemene může být vlastník např. sousedící nemovitosti nebo určitá fyzická osoba, jedná-li se o osobní věcné břemeno. Vztah vyplývající z věcného břemene je tedy dvoustranným vztahem mezi osobou povinnou (tj. ta, která musí něco trpět, konat, něčeho se zdržet) a oprávněnou (tj. ta, v jejíž prospěch zní omezení věcným břemenem). Příkladem povinnosti něco trpět (pati) může být právo pěší cesty. Povinností něco vykonat (facere) může představovat i povinnost zřídit plot. Povinností něčeho se zdržet (omittere) může být závazek nepostavit na pozemku stavbu nad určitou výší. Na druhou stranu je třeba konstatovat, že věcná břemena nemohou vzniknout tím, že někdo z dobré vůle umožňuje svému sousedovi cestu přes svůj pozemek.

⁵⁴ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; SPÁČIL, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 2006. , s. 107

Dle R 50/1985 se rozsah věcného břemene může týkat celé nemovitosti nebo jen její části⁵⁵.

Zřízení věcného břemene se projeví v sousedských vztazích tím, že přibude další účastník sousedských vztahů.

4. Současná úprava sousedských práv

Právníkový slovník vymezuje sousedská práva následovně: „*Regulace sousedských práv patří do skupiny skutečných omezení vlastnického práva. Je zaměřena na několik skupin vztahů. Nejobecnější je tzv. generální klauzule, která ukládá vlastníkovi věci, že se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv (§ 127 obč. z.)... Na generální klauzuli navazuje občanský zákoník demonstrativním výčtem některých případů, na něž se omezení vztahuje.*“⁵⁶

Sousedské právo je upraveno zejména právem soukromým, těžiště úpravy spočívá v občanském zákoníku. Projevuje se zde však i vliv práva veřejného. Tím mám konkrétně na mysli úpravu obsaženou v zákoně č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

Občanskoprávní úprava sousedských práv je obsažena v § 127 obč. z.⁵⁷. Toto ustanovení je v podstatě omezení práva vlastnického a zároveň představuje provedení čl. 11 Listiny základních práv a svobod, dle kterého každý má právo vlastnit majetek.

⁵⁵ R 50/1985

⁵⁶ [www.beck-](http://www.beck-online.cz/legalis/document.seam?type=html&rowIndex=1&documentId=nnptembqhfpy6c7onxxk43fmrzw)

[online.cz/legalis/document.seam?type=html&rowIndex=1&documentId=nnptembqhfpy6c7onxxk43fmrzw](http://www.beck-online.cz/legalis/document.seam?type=html&rowIndex=1&documentId=nnptembqhfpy6c7onxxk43fmrzw)
[wyk7obzgc5tb&conversationId=595#selected-node](http://www.beck-online.cz/legalis/document.seam?type=html&rowIndex=1&documentId=nnptembqhfpy6c7onxxk43fmrzw)

⁵⁷ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 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. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu 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 sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.*; odst. 2: *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.*; odst. 3: *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.*“

Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje. V čl. 11 odst. 3 LZPS je dále stanoveno, 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. Sousedská práva představují omezení vlastnického práva. Omezení vlastnického práva lze stanovit pouze na základě zákona. „*Vlastnické právo je vždy, a to pojmově, tj. per definitionem omezeno (přínejmenším stejnými právy ostatních vlastníků)*.“⁵⁸

Podstatu problematiky sousedského práva lze rovněž vyjádřit jako střet (kolizi) dvou užívání, tedy užívání sousedních nemovitostí. Každý vlastník nemovitosti, ať jde o pozemek, či stavbu, je oprávněn užívat ji nejen pro potřebu vlastní, ale i pro potřebu své rodiny a domácnosti. Účastníky sousedských vztahů tak mohou být nejen vlastníci, ale i nájemci, oprávněné osoby z věcného břemene, ale i další oprávnění uživatelé. Je třeba také zdůraznit, že se nemusí vždy jednat pouze o sousedy bezprostřední, například u imisí mohou být dotčeni i sousedé vzdálenějších nemovitostí, v extrémních případech vzdálených i několik kilometrů (např. imise zápachem ze vzdálené papírny)

Dle § 124 obč. z. mají všichni vlastníci stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Nezáleží tedy na tom, zda vlastníkem je osoba fyzická nebo právnická. Ochrana se poskytuje jak vlastníkovu věci movité, tak nemovité. Dle R 37/85 ochrana poskytovaná právům vlastníka jedné věci nesmí být v rozporu se spravedlivou ochranou, která náleží právům vlastníka věci druhé⁵⁹. Je třeba tedy vycházet ze zásady, že sousedská práva lze účinně uplatňovat jen na základě principu vzájemnosti.

Rozsah užívání vlastnického práva je v zásadě neomezený, vlastník může jakkoli svou věc užívat, neužívat, opustit i zničit, ovšem pokud není v takové dispozici omezen právním předpisem. Neplatí tedy, že vlastník smí věc ve svém vlastnictví užívat jen potud, pokud je mu to dovoleno, ale právě naopak, užívá ji podle své vůle, pokud mu to není zakázáno. A jakmile omezení odpadne, obnovuje se opět v šíři odpadlého omezení vlastníkovu užívání. Jedná se o tzv. elasticitu vlastnického práva. „*Elasticitou*

⁵⁸ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J. a kol.; *Občanské právo hmotné*. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s. r. o. 2002, s. 269

⁵⁹ R 37/85

vlastnického práva se rozumí to, že pomine-li právní důvod omezení, obnoví se bez dalšího vlastníkovu oprávnění v původním rozsahu.⁶⁰ Ustanovení čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod stanoví, že každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.

Ustanovení § 417 odst. 1 obč. z.⁶¹ chrání pouze případy, kdy vážná škoda teprve hrozí. Naopak § 126 obč. z.⁶² poskytuje ochranu před jakýmkoliv zásahem do vlastnického práva. Ustanovení § 127 obč. z. je k § 126 obč. z. ve vztahu speciality. Dále nelze opomenout důležité ustanovení § 417 odst. 2 obč. z.⁶³, které má samostatné postavení.

Dle R 10/75 ochranu proti tomu, kdo neoprávněně zasahuje do vlastnického práva, nemůže soud odepřít jen proto, že zjištěným neoprávněným zásahem způsobený závadný stav, znemožňující obvyklé užívání, je vyvolán současně i jednáním vlastníka věci, kde k zásahu došlo⁶⁴.

Dle R 3/88 přiměřenost zásahu do vlastnického práva, právě tak jako vážné ohrožení výkonu práva ve smyslu ustanovení §127 odst. 1 obč. z. musí být hodnocena se zřetelem ke všem okolnostem případu zásadně z objektivních hledisek. Nelze vyloučit, aby se přihlédlo i k okolnostem tkvícím v osobě nebo v poměrech vlastníka, který se ochrany proti neoprávněnému zásahu domáhá (popřípadě k okolnostem tkvícím v osobě nebo poměrech příslušníka rodiny a domácnosti)⁶⁵.

⁶⁰ KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J. a kol.; *Občanské právo hmotné*. Sv. 1. Praha : ASPI Publishing, s. r. o. 2002, s. 269

⁶¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 417, odst. 1: „Komu škoda hrozí, je povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení.“

⁶² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 126, odst. 1: „Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje., odst. 2: Obdobné právo na ochranu má i ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe.“

⁶³ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 417, odst. 2: „Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.“

⁶⁴ R 10/75

⁶⁵ R 3/88

5. Jednotlivé zásahy do susedských práv

Jak už jsem zmínila výše, obecně lze tuto problematiku chápat jako střet (kolizi) dvou užívání susedních nemovitostí.

Pojem zásah je velice široký. Některé lze nalézt v části druhé, hlavě první občanského zákoníku, konkrétně v ustanovení § 127 obč. z., pro ty zásahy, které zde nejsou zmíněny, se pak použije podpůrně obecné ustanovení § 126 obč. z., které upravuje ochranu vlastnického práva bez dalšího. Ochrana vlastnického práva dle § 126 je možná prostřednictvím jednak žaloby na vydání věci a jednak žaloby zápůřčí. Ustanovení § 127 obč. z. předpokládá kolizi dvou vlastnických práv. Pro ty zásahy, které nespádají ani pod jedno z těchto ustanovení a jedná-li se o stav nouze nebo naléhavý veřejný zájem, ve kterém je vlastník povinen strpět na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a za náhradu použití jeho věci a nelze-li účelu dosáhnout jinak, se použije úpravy § 128 odst. 1 obč. z.⁶⁶ Jako příklad lze uvést situaci, kdy na pozemku vznikne požár a je třeba vstoupit na susedův pozemek k jeho uhašení. Je třeba dodržovat ustanovení obsažená v části šesté, hlavě první občanského zákoníku. Konkrétně § 415 obč. z. stanoví, že každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví a na majetku. Nelze však opomenout ani § 418 obč. z.⁶⁷ ohledně škody, ke které může případně dojít.

Dle R 3/88 podle § 127 obč. z. se lze úspěšně domáhat návrhem jen, aby soud uložil vlastníkovu povinnost zdržet se přesně vymezeného rušení, nikoli však již povinnost něco pozitivního konat. Naproti tomu § 126 obč. z. poskytuje vlastníkovu širší ochranu – lze podle něho postihnout i subjekt, který neruší výkonem svého vlastnického práva. Ustanovení § 127 obč. z. je speciální úprava k § 126 obč. z.⁶⁸

⁶⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 128, odst. 1: „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.; odst. 2: Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.“

⁶⁷ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 418, odst. 1: „Kdo způsobil škodu, když odvracel přímo hrozící nebezpečí, které sám nevyvolal, není za ni odpovědný, ledaže bylo možno toto nebezpečí za daných okolností odvrátit jinak anebo jestliže je způsobený následek zřejmě stejně závažný nebo ještě závažnější než ten, který hrozil.; odst. 2: Rovněž neodpovídá za škodu, kdo ji způsobil v nutné obraně proti hrozícímu nebo trvajícímú útoku. O nutnou obranu nejde, byla-li zřejmě nepřiměřená povaze a nebezpečnosti útoku.“

⁶⁸ R 3/88

Podle § 417 odst. 2 obč. z.⁶⁹ lze uložit povinnost něco konat, např. oprava zídky mezi pozemky hrozící zřícením na sousedovu stavbu. Dále je možné uložit odstranění věci, lze-li to považovat za opatření vhodné a přiměřené k odvrácení hrozící vážné škody.

5.1. Generální klauzule

Nejprve bych začala vymezením generální klauzule, která je obsažena v ustanovení § 127 odst. 1 větě první obč. z. Tato generální klauzule stanoví povinnost vlastníka věci zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Jde tedy o dva směry omezení, jednak omezování a jednak ohrožování. Generální klauzule představuje obecné ustanovení, na kterou pak dále navazuje speciální ustanovení obsahující demonstrativní výčet jednotlivých skutkových podstat zásahů do vlastnického práva. Pokud zde něco není výslovně tedy zmíněno, je třeba použít generální klauzuli, která je obecným ustanovením.

„Z formulace vyplývá, že nejde jen o ochranu vlastníka jiné věci, ale o ochranu kohokoli, kdo by mohl být obtěžován nebo jehož výkon práva by mohl být vážně ohrožen.“⁷⁰

V § 127 odst. 1 obč. z. jsou upraveny dvě skutkové podstaty - obtěžování jiného nebo vážné ohrožení výkonu jeho práv. Obtěžování musí být „nad míru přiměřenou poměrům“, jinak není právně relevantní. Pokud by obtěžování způsobilo vážné ohrožení práva druhého, k „míře přiměřené poměrům“ se nepřihlíží. Postačí pouze vážné ohrožení výkonu práva. *„Rozdíl mezi ohrožením výkonu práva a obtěžováním jiného spočívá v tom, že ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného subjektu anebo dokonce jejich existence; obtěžování vlastnímu výkonu práva nebrání, ale činí jej obtížným nebo nepříjemným.“⁷¹* Pokud nejsou naplněny všechny znaky alespoň jedné z těchto skutkových podstat, nejedná se o protiprávní chování subjektu, v důsledku

⁶⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 417, odst. 2: *„Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.“*

⁷⁰ HOLUB, M.; FIALA, J.; BICOVSKÝ, J. *Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou*. 12. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 1999., s. 169

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. března 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003

čehož se nelze dovolávat ani ochrany proti příslušné imisi. Každý je totiž povinen snášet imise z obvyčejného, normálního užívání nemovitosti.

Holub ve své knize definuje obtěžování jako působení na osobu vlastníka sousední nemovitosti anebo na jeho věci⁷². Na tomto místě je třeba zdůraznit, že toto působení je třeba posuzovat objektivně. Subjektivní zvláštnosti případu v zásadě nemohou mít na takové posouzení vliv. Pro posouzení není rozhodující, zda se jedná o zásah jednorázový či se takový zásah opakuje, ale rozhodujícím kritériem je míra takového zásahu.

Slovní spojení „míra přiměřená poměrům“ je právně neurčitým pojmem, jehož použitím zákonodárce zdůraznil fakt, že stejná intenzita imisí nemůže být na rozdílných místech chápána ekvivalentně. Rozdílně tak bude posuzován chov hospodářských zvířat na venkově a ve městě. Lze očekávat, že v blízkosti čističky odpadních vod bude hranice pro posouzení imise zápachem podstatně vyšší než v případě lyžařského střediska. Dle soudního rozhodnutí R 45/86 je pojem „míra přiměřená poměrům“ a „vážné ohrožení výkonu práva“ je nutno vyložit objektivně, nikoli subjektivně. Návrhem na zahájení občanského soudního řízení, směřujícím proti vlastníkovi, se navrhovatel může úspěšně domáhat jen vydáním rozsudku, jímž by žalovanému vlastníkovi byla uložena povinnost zdržet se přesně vymezeného rušení, nikoli však již povinnost něco pozitivního konat (např. odstranit, přemístit nebo upravit určitým způsobem předmět svého vlastnictví.⁷³ Velice zajímavým příkladem je rozsudek Krajského soudu v Plzni sp. zn. 10 Co 742/95, kdy žalobcem byl souseď, mající alergické reakce na včelí bodnutí, ve kterém bylo uvedeno následující: *„Musí jít o rušení nad míru přiměřenou poměrům, zákon tedy nemíni sankcionovat imise, které nejsou podstatné, tj. běžné chování, která jsou souseď povinni si navzájem trpět. Je pravdou, že žalobce je alergikem, že je tedy značně ohrožen a má strach před napadením včelou, avšak musí si uvědomit, že žije v lokalitě, kdy v okolí jednoho kilometru severně od domu a pozemku žalobce, tj. v zóně intenzivního letu včel je umístěno nejméně 40 včelstev, v okolí do dvou kilometrů od domu žalobce, tj. v možném doletu včel nejméně 200 včelstev a podle této situace musí své chování a způsob života*

⁷² HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; SPÁČIL, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 2006. , s. 140

⁷³ R 45/86, R 50/86

uzpůsobit".⁷⁴ Z daného rozsudku tedy vyplývá, že je třeba přihlížet k věci objektivně, nikoliv k subjektivním zvláštnostem daného subjektu a také je třeba brát v potaz danou lokalitu, o kterou se jedná, zda jde o venkov či velké město. Soud tedy má povinnost zjistit jaké poměry jsou v dané lokalitě přiměřené a také musí uvést, jakou míru za přiměřenou považuje. Má-li tedy ohrožený sused, který je alergikem na včelí jed, který by dokonce v jeho případě mohl znamenat i smrt, přizpůsobit způsob svého života, může danou situaci řešit tak, že se z daného místa, kde je běžný chov včel, odstěhuje.

Sousedskými právy jsou nadány rovněž právnické osoby, rovněž ony jsou povinny zdržet se obtěžování svých susedů imisemi nad míru přiměřenou poměrům nebo vážně ohrožující výkon jejich práv. Zde bych ráda zdůraznila, že susedský vztah nemusí být pouze dvoustranný. Existují případy, kdy jak na straně, která obtěžuje imisemi, tak na straně, která je obtěžována imisemi, stojí vedle sebe více vlastníků.

Dle (Rc) 19 Co 740/97 dojde-li k obtěžování včelami nad míru přiměřenou poměrům, může soud podle ustanovení § 127 odst. 1 obč. z. uložit včelaři (vlastníku včelstev), aby se zdržel přesně vymezeného rušivého jednání při chovu včel. Je pak na včelaři samotném, aby rozhodl, jak takové povinnosti vyhovět (např. přemístit včelstva, vybudovat překážku, vzdát se chovu)⁷⁵.

Vždy je tedy v případě obtěžování, aby soud posoudil míru přiměřenou poměrům. Například v jednom případě se žalobce domáhal, aby žalovanému byla uznána povinnost přemístit sušák na prádlo, jelikož kapající voda poškozovala susedův pozemek i s porosty. Soud však judikoval, že míra přiměřena poměrům nebyla překročena, neboť se nejednalo o podstatnou imisi.⁷⁶

Obtěžování je třeba chápat objektivně, tj. z hlediska obvyklých společenských názorů.⁷⁷

Obtěžováním je takový výkon vlastnického práva k věci, jehož důsledky fyzicky přesahují věc samu, a působí buď na jiné osoby, anebo na věci ve vlastnictví někoho jiného, a to prokazatelně negativně. Pokud by tomu tak nebylo, nejednalo by se o

⁷⁴ rozsudek Krajského soudu v Plzni sp. zn. 10 Co 742/95

⁷⁵ Rc 19 Co 740/97

⁷⁶ R 37/1985

⁷⁷ R 3/1988

relevantní působení. Za vážné ohrožení výkonu práva je třeba považovat zejména poškozování cizí věci, ohrožující vlastnické právo.⁷⁸

Jde-li o pojem „vážné ohrožení výkonu práva“, také zde soud musí hodnotit stav objektivně, nelze tedy přihlížet pouze k subjektivním zvláštnostem daného žalobce. Vážné ohrožení se týká přímo samotného výkonu práva a jde lze o příkaz nekonat, tedy non facere. Naopak obtěžování výkonu práva nebrání.

Vážné ohrožování výkonu práv podle § 127 odst. 1 obč. z. představuje jednání vlastníka na jeho pozemku, jehož důsledkem nemusí být imise, ale ohrožení práv jiného, a to v takové míře, že z něj v budoucnosti může vzejít nezanedbatelná újma (zpravidla škoda) anebo že ohrožené právo bude možno vykonávat jen v podstatně omezeném rozsahu. Takové jednání vlastníka zatím nemá negativní dopad na výkon práva jiného, je však dána značná pravděpodobnost, že v budoucnosti bude v důsledku tohoto jednání výkon práva souseda vážně omezen nebo znemožněn. V takovém případě nelze po ohroženém požadovat, aby se domáhal soudní ochrany, až jeho právo bude vážně narušeno.⁷⁹

Jako příklad lze uvést další soudní rozhodnutí týkající se případu, ve kterém míra přiměřená poměrům nebyla relevantní, jelikož šlo o ohrožení výkonu práva, nikoliv o obtěžování jiného. Podmáčení domu, které vlastník sousedního pozemku způsobil vypouštěním vod, je ve smyslu ustanovení § 127 odst. 1 obč. z. ohrožením výkonu vlastnického práva k domu; to, zda jde o ohrožení "nad míru přiměřenou poměrům" tu není významné⁸⁰.

5.2. Ohrožení susedovy nemovitosti

Občanský zákoník pamatuje ve svém § 127 odst. 1 větě druhé na omezení vlastnického práva vlastníka nemovitosti v případě ohrožení susedovy nemovitosti. Vlastník nemovitosti nesmí ohrozit susedovu stavbu nebo pozemek úpravami svého pozemku nebo stavby na něm postavené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na

⁷⁸ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2008, s. 648

⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1733/2004

⁸⁰ Rozhodnutí soudu sp. zn. 22 Cdo 1935/2003

upevnění stavby nebo pozemku. V tomto případě tedy zákon vlastníkovu nemovitosti nezakazuje určitou činnost, nýbrž pouze příkazuje zdržet se této činnosti do doby, než budou provedena dostatečná opatření. Účelem této právní úpravy (zakotvující omezení práv vlastníka) je tedy ochrana pozemku nebo stavby souseda, přičemž toto ustanovení má preventivní charakter, neboť chrání před vznikem samotné škody. Lze si představit případ, kdy při úpravách pozemku může dojít k ohrožení stability sousedního pozemku posunem zeminy v důsledku provedení výkopu na vedlejší pozemku. Vždy však bude nutné v praxi posuzovat každou situaci případ od případu. Často bude třeba vyslechnout svědky či dokonce vyžádat si znalecký posudek. Tato úprava navazuje na stavební zákon a je také poměru speciality k § 415 obč. z.⁸¹ v případě hrozící škody. Pokud však škoda již vznikla, bude nutné aplikovat ustanovení § 442 odst.1 obč. z.⁸² o náhradě škody.

Pojem "vážné ohrožení výkonu práv" vyjadřuje vztahové meze ochrany práv vlastníka jedné věci v poměru k ochraně, jež náleží právům vlastníka druhé věci, což platí i při činnosti povolené, neboť i v takovém případě musí vlastník věci uvedené meze ochrany dodržovat a musí usilovat o to, aby neporušil povinnost zdržet se určitých činností, jež toto ustanovení zakazuje. Úpravy stavby nebo pozemku jsou rušením tehdy, jestliže lze seznat ohrožení sousední stavby nebo pozemku a přitom nebyla provedena potřebná zajišťovací opatření, přičemž musí jít o vážné ohrožení výkonu práv vlastníka sousední stavby nebo pozemku (§ 127 odst. 1, věta první, citovaného ustanovení).⁸³

Z formulace slovního spojení „stavbu nebo pozemek“ vyplývá, že může jít jak o věci movité, tak nemovité. Pojem „nemovitost“ je vyjádřen v § 119 odst. 2 obč. z., který stanoví, že nemovitostmi se rozumí pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Pozemkem se rozumí individualizovaná část zemského povrchu, ke které se váží práva a povinnosti nejen vlastníků, ale i uživatelů a dalších subjektů.

Dle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), se v § 27 písm. a) uvádí, že pro účely tohoto zákona se pozemkem rozumí část zemského povrchu

⁸¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 415: „Každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.“

⁸² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 442: „Hradí se skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk).“

⁸³ (Rc) 25 Cdo 1754/2001

oddělená od sousedních částí hranicí územně správní jednotky anebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemku, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Jde-li o pojem „stavba“, definici tohoto pojmu v občanském zákoníku nikde nenalezneme. Z § 119 vyplývá, že má-li jít o stavbu, která je nemovitostí, musí být spojena se zemí pevným základem. Dle stanoviska Nejvyššího soudu České republiky se stavbou v občanskoprávním smyslu rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického (nikoliv tedy součást jiné věci). Stavba jako věc v právním smyslu je přitom věcí nemovitou nebo věcí movitou⁸⁴.

Dané opatření na upevnění stavby nebo pozemku má být „dostatečné“. Přičemž k posouzení dostatečnosti bude nutno zohlednit konkrétní situaci. Potřebná opatření může soud uvést ve svém rozhodnutí, nemůže je však nařídit, a pokud už byla taková opatření nařízena stavebním úřadem, nemůže je soud měnit.

Pokud občan, upravující pozemek či stavbu, nesplní svoji povinnost provést dostatečná zajišťovací opatření ve smyslu ustanovení § 127 odst. 1, věta druhá, obč. zák. a jestliže v důsledku toho vznikne škoda, má ten, jehož (sousední) stavba nebo pozemek byly poškozeny, právo na náhradu škody, kterou takto utrpěl⁸⁵.

5.3. Imise

Téměř každý vlastník nemovitosti se během svého života dostane do situace, kdy je obtěžován zásahy sousedů do vlastnického práva. Takové zásahy nazýváme imisemi. Existuje mnoho definic imisí, níže si dovoluji uvést podle mého názoru ty nejdůležitější.

⁸⁴ R 12/1988

⁸⁵ (Rc) 25 Cdo 1754/2001

„Imise je výraz latinského původu (imissio) a pro naše účely, kvůli lepšímu pochopení obsahu, lze jej přijatelně přeložit slovy „vhánění“, popřípadě „vpuštění“ nebo „vnikání“ .“⁸⁶

Imisí se zpravidla rozumí pronikání účinků činnosti konané na jedné nemovitosti na nemovitost druhou⁸⁷.

Klasickým příkladem imise může být hlasitá hudba pronikající ze sousední nemovitosti, kouř a zápach vznikající pálením listí a mnoho dalších příkladů.

Občanský zákoník ve větě druhé § 127 demonstrativně uvádí nejdůležitější druhy imisí. Vlastník věci nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi. Nejedná se tedy o úplný výčet, ale mohou sem patřit i další případy obtěžování.

„Imisemi je prach zviřovaný na sousedově pozemku, písek, létající popel, jiskry, prudké osvětlení, chlad z umělých chladíren, teplo z teplovodního vedení, zápach ze žumpy a ze záchodu, indukce elektrickým proudem, ustavičný pronikavý štěkot, střelba na střelnici, zápach z drůbežárny, přelétání míčů, obtěžování včelami, holuby, hlodavci, hmyzem, a to jak v důsledku užívání pozemku nebo jeho zanedbávání. Vypouštění splašků do tekoucí vody, kterou užívají i sousedé. Dále je imisí i nevhodné umístění záchodu a hnojiště, zápach z odpadového kanálu, odnětí světla zastíněním sousedova okna.“⁸⁸

„Imisemi je vypouštění vody nebo splašků, prach nebo popel zviřovaný na pozemku, prudké osvětlení nebo naopak stínění, teplo z teplovodního vedení, zápach ze žumpy a ze záchodu, znečišťování půdy, psí štěkot, hluk, zápach, užívání pozemku, tak i zanedbávání jeho údržby.“⁸⁹ Nejde však o imisí v případě přirozeného stékání vody. Naopak by tomu bylo v případě, pokud by došlo ke změně přirozeného odtoku vody. Jde-li o hru na hudební nástroj, je relevantní pouze přesahuje-li míru přiměřenou poměrům. V takové situaci bude tedy nutno posoudit denní dobu i délku hry na hudební

⁸⁶ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; SPÁČIL, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 2006. , s. 149

⁸⁷ R 37/2985

⁸⁸ SPÁČIL, J. *Sousedské právo. Ad notam, 2002*, č. 1, s.1

⁸⁹ ŠVESTKA, J.; SPÁČIL, J.; ŠKÁROVÁ, M.; HULMÁK, M. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha : C.H.Beck, 2008, s. 649

nástroj. „Žalovaným může být např. vlastník piana nebo houslí, který každé brzké nedělní ráno trápí své sousedy.“⁹⁰

Imisemi se rozumí zásahy způsobené výkonem vlastnického práva na vlastní nemovitosti, které jsou jednak nepřipustné a jednak zasahují do výkonu práv sousedů nad míru přiměřenou poměrům. Z uvedeného vyplývá, že dle současné úpravy je třeba rozlišovat, zda jde o imisi nad míru přiměřenou poměrům či nikoliv (na rozdíl od ohrožení sousedovi nemovitosti úpravami stavby nebo pozemku, kde tuto míru není nutné zohledňovat, jelikož se jedná o ohrožování výkonu sousedova práva). Ne tedy každá imise je protiprávní. Zakázány jsou takové imise, kde bude míra přiměřená poměrům překročena. Bude tedy nutné vždy posuzovat konkrétní lokalitu a také brát v úvahu časové hledisko, ve kterém dochází k imisi. Problematické je nejen tyto veličiny změřit, ale také rozhodnout (úředně či soudně), zda překračují „míru v daném místě obvyklou“. Bude tedy nutné posuzovat situaci v daném místě, zda se jedná o venkov či například sídliště ve velkoměstě. Dle rozsudku Nejvyššího soudu 2 Cdon 1886/97 působení vody na zdivo vodního mlýna, který byl pro takové působení určen, je třeba posuzovat jinak než působení vody na jinou budovu; takové působení by bylo možno označit za obtěžování (imisi) jen v případě, že by přesahovalo míru u vodních mlýnů obvyklou⁹¹.

Zároveň je ovšem nutno podotknout, že se může vlastník sousední nemovitosti bránit rovněž v případě imise nepřesahující míru přiměřenou poměrům, pokud se jedná o tzv. šikanózní imisi, tj. takovou imisi, která je způsobena záměrně za účelem obtěžování souseda. Takové šikanózní jednání odporuje dobrým mravům. V souladu s § 3 odst. 1 obč. z. je tedy možno se i v tomto případě bránit takové šikanózní imisi, i když nepřesahuje míru přiměřenou poměrům, jelikož takovou imisí rušící soused zasahuje práv a oprávněných zájmů rušeného souseda bez jakéhokoliv právního důvodu⁹².

Imisí samozřejmě nemusí být vždy dotčen pouze bezprostřední soused, ale může jím být i nemovitost vzdálenější, například v případě obtěžování kouřem.

⁹⁰ BERNARD, M. Soukromoprávní prostředky ochrany před hlukem. *Právní rozhledy*. 2008, č. 5, s. 168

⁹¹ 2 Cdon 1886/97

⁹² R 50/1985

O imisi se bude jednat také v případě hluku, výfukových plynů z automobilu. Imise se tedy netýkají pouze nemovitostí, ale v případě automobilů půjde i o věci movité.

Nyní bych příkladně zmínila některá hlediska, dle kterých se mohou imise dle právní teorie členit.

Imise lze rozdělit dle teorie na materiální a nemateriální. Příkladem materiální imise je například prach, kouř či plyny. Z textu zákona lze dovodit, že právně významné mohou být i tzv. imateriální imise, tedy imisí může být za určitých okolností i obtěžování pohledem⁹³. V rozsudku Nejvyššího soudu 22 Cdo 1150/99 se uvádí, že obtěžování pohledem je možno považovat za imisi jen v mimořádném případě, pokud je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení⁹⁴.

Dle jiného hlediska lze imise rozdělit na pozitivní a negativní. Pozitivní imise jsou takové, které přecházejí na sousední nemovitost (kouř) a za negativní imise jsou naopak považovány ty, při kterých nedochází ke vnikání na sousední pozemek, naopak něco odnímají (případ odvodu spodních vod vykopáním nové studny, v důsledku čehož vyschne studna vlastníka sousedního pozemku).

Stávající právní úprava nerozeznává členění imisí na přímé a nepřímé, obvyčné a kromobyčejné, jak tomu bylo v ABGB⁹⁵.

5.3.1 Imise hlukem

Imise hlukem patří mezi nejčastější formy obtěžování. I tady musí jít o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Při posuzování toho se musí rozlišovat podle místních poměrů intenzita hluku, jakož i to, zda jde o rušení jednorázové, opakované, úmyslné apod. (R 37/1985) Relevantní také bude v jakou hodinu a jaké dny v týdnu k imisi hlukem bude docházet.

⁹³ 22 Cdo 1150/99

⁹⁴ 22 Cdo 1150/99

⁹⁵ pro podrobnosti viz kapitola 2.2 Úprava v rakouském obecném občanském zákoníku (ABGB)

Dle § 127 obč. z. vlastník věci nesmí hlukem „nad míru přiměřenou poměrům“ obtěžovat sousedy nebo vážně ohrožovat výkon jejich práv. Bránit se může každý člověk, který se cítí být obtěžován nadměrným hlukem. To znamená, že aktivní žalobní legitimace není omezena pouze na vlastníky či nájemce nemovitosti. Žalobcem může být každá osoba, která je hluku vystavena. Pasivní žalobní legitimací má každý, kdo při užívání předmětu svého vlastnictví obtěžuje hlukem své okolí⁹⁶.

Odpovědnou osobou může být například vlastník komunikace, tedy i stát, konkrétně prostřednictvím Ředitelství silnic a dálnic, či dokonce i kraj nebo obec, záleží na typu dané silnice.

Dalším příkladem imise hluku lze uvést souseda, který hraje na piano či na klavír ve dnech pracovního klidu v ranních hodinách a obtěžuje tím své sousedy. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. 2. 1987, sp. zn. 3 Cz 4/87 při hodnocení, zda hluk přesahuje míru přiměřenou poměrům, je třeba se zabývat délkou hraní na klavír i denní dobou, po kterou se na klavír žalovaným hraje. Při posuzování této otázky musí být vzat zřetel rovněž na skutečnost, zda klavír je užíván v souladu s určeným účelem⁹⁷. Hluk musí však dosahovat určité hladiny, která je „nad míru přiměřenou poměrům“.

Jak již bylo uvedeno výše, bránit se proti nadměrnému hluku je subjektivním právem každé fyzické osoby. Bránit se proti nadměrnému hluku lze jak prostředky soukromého práva, tak rovněž i prostředky práva veřejného. Těžiště soukromoprávní ochrany je zakotveno v občanském zákoníku. Základní normou veřejnoprávní ochrany je zákon o ochraně veřejného zdraví⁹⁸, další veřejnoprávní úprava je zakotvena v nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Soudní ochrana bude zpravidla přicházet v úvahu v případech, kdy selžou orgány veřejné správy (např. krajské hygienické stanice, Ministerstvo zdravotnictví, stavební, obecní úřady). Někdy však bude možné, aby soudní ochrana byla poskytnuta vedle ochrany orgány veřejné správy.

⁹⁶ BERNARD, M. Soukromoprávní prostředky ochrany před hlukem. *Právní rozhledy*. 2008, č. 5, s. 168

⁹⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. 2. 1987, sp. zn. 3 Cz 4/87

⁹⁸ Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

Judr. Michal Bernard dále ve svém článku⁹⁹ dělí soukromoprávní prostředky ochrany před hlukem na preventivní, to jsou takové, které se uplatní v situacích, kde ještě nedochází k překračování hlukových limitů, avšak je pravděpodobné, že k němu může dojít. Jako příklad uvádí výstavbu továrny či dálnice. Za prostředky následného charakteru považuje ty, které se uplatní tam, kde již dochází k obtěžování hlukem. Takovým příkladem je provoz komunikace.

5.3.2 Imise prachem, popílkem, kouřem, plyny a parami

Společným znakem pro všechny tyto typy imise je skutečnost, že se šíří vzduchem.

Mohou se vyskytovat mezi občany při domácím grilování na balkoně či rozdělávání ohně na zahradách, ze kterého následně sousedy obtěžuje kouř. Výraznější a závažnější však bude tento typ imisí u elektráren, továren, cementáren a dalších podniků, ze kterých totiž komínem vylétá prach, popílek a šíří se zejména kouř, ale i plyny. Tyto podniky často ke své činnosti potřebují povolení příslušného orgánu, proto při ochraně sousedů soud postupuje dle ustanovení § 135 odst. 2 o. s. ř.¹⁰⁰ Při posuzování dané situace je nutno opět vycházet z konkrétních poměrů v dané lokalitě. Pokud se dospěje k závěru, že je míra této imise překročena, uloží soud právnické či fyzické osobě, aby se zdržela nadměrných imisí. Vlastní činnost, která je důvodem vzniku imisí šířících se vzduchem, soud však zakázat nemůže. Soudním rozhodnutím lze pouze ukládat pokuty. Schůdnější bude v takové situaci ochrana správním způsobem, kdy příslušný správní orgán může v extrémním případě odebrat licenci k příslušné činnosti.

Tento typ imise má mnohem širší dosah a zejména se jedná o ekologický problém, který může dosahovat až mezinárodních rozměrů a tedy přesahuje pouhé obtěžování sousedů.

⁹⁹ BERNARD, M. Soukromoprávní prostředky ochrany před hlukem. *Právní rozhledy*. 2008, č. 5, s. 167-172

¹⁰⁰ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 135 odst. 2: „Jinak otázky, o nichž přísluší rozhodnout jinému orgánu, může soud posoudit sám. Bylo-li však o takové otázce vydáno příslušným orgánem rozhodnutí, soud z něho vychází.“

5.3.3 Imise pevnými a tekutými odpady

Mezi tekuté odpady lze zařadit zejména unikání močůvky či stékání odpadové vody z okapů. Netřeba dodávat, že tekuté odpady mohou být doprovázeny i nepříjemnými pachy či dokonce mít vliv na znečištění podzemních vod. Mezi odpady pevné lze zařadit žumpy, komposty, skládky, které samozřejmě mohou mít vliv i na estetičnost a souviset i se šířením hlodavců či hmyzu.

Ten, kdo se cítí být takovými odpady obtěžován, by se na soudu mohl domáhat, aby se soused zdržel takového obtěžování odpady. Soud ve svém rozhodnutí může pouze zakázat další obtěžování. Lze si tedy představit, že by tak povinný musel zlikvidovat či přesunout kompost na jiné místo.

5.3.4 Imise světlem a stíněním a vibracemi

Tyto imise byly do demonstrativního výčtu § 127 obč. z. zařazeny novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. Tento druh imisí však není až tak častý. V případě imise světlem půjde především o přímé osvětlování a oslňování reflektorem, špatně umístěnou lampou a jinými zařízeními. Nelze vyloučit, aby došlo k obtěžování odráženým slunečním světlem způsobené materiálem, který je použit na střeše sousedního domu. Imise stíněním je častější. Může být způsobena stavbou, stromy či vysokými keři, které jsou umístěny na sousedním pozemku. Situace se vyvíjí zdlouhavě, jelikož například malý stromek roste po několik let až desítek let než dosáhne takové velikosti, že začne vrhat stín na sousedův pozemek. Vždy však bude nutné posoudit konkrétní situaci, zda je stínění takové intenzity, že přesahuje míru přiměřenou poměrům. V této souvislosti je nezbytné zmínit stavební zákon¹⁰¹, který preventivně stanoví určitá pravidla při umístění stavby. Každý vlastník pozemku by si měl ovšem uvědomit, že je nutné respektovat zásadu prevence i v případě, kdy není výslovně upravena zákonem. Tak by stromy ani keře neměly být sázeny v blízkosti sousedova plotu. Dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1889/97-175 v případě stínění obytných místností je třeba mírou přiměřenou poměrům rozumět obecně poměry, týkající se obytných místností¹⁰².

¹⁰¹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

¹⁰² rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1889/97-175

Pokud jde o vibrace, mohou být způsobeny prostřednictvím těžších mechanismů, a to například v důsledku stavebních prací či kolem silnic. I když má podnikatel příslušné povolení, musí přesto brát ohled na sousedská práva. „*Obranou zde opět je žaloba na zákaz nadměrného obtěžování, soud nemůže přikázat určitá opatření.*“¹⁰³

5.3.5 Imise pohledem

Dalším příkladem imise, která je jedinou ideální (imateriální) imisí, může být obtěžování pohledem, která souvisí s ochranou osobnosti, zahrnující ochranu soukromí dle § 11 obč. z.¹⁰⁴. Dle soudní praxe je na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl zabraňující opatření. Nelze však tuto povinnost uložit těm, kdo mají samotnou možnost do cizích oken nahlížet. Proti obtěžování pohledem je poskytována právní ochrana pouze v případech mimořádných, zvláště závažných a soustavném narušování soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti¹⁰⁵. Zpravidla by se tedy jednalo o zneužívání vlastnického práva k nahlížení do sousední nemovitosti anebo by došlo k takové stavební změně, která by umožňovala nahlížení do prostor, které byly dosud uzavřeny.

Vlastníci nemovitostí by totiž byli nuceni situovat okna pouze tak, aby z nich nebyl výhled na sousedící nemovitost. Zároveň by takto musela být ohrazena také veřejná prostranství, ze kterých by bylo možno vidět do oken bytů. Ti, kteří se cítí být obtěžováni, nikoliv ti, kteří by mohli do domů nahlížet, mají možnost pořídit si žaluzie, závěsy, vysoké a neprůhledné ploty atd.

*„...nelze se například bránit proti možnému pohledu ze sousedící přístavby, který by byl sice možný, avšak pouze za vynaložení úsilí jako výrazného naklonění z oken či přes zábradlí terasy, jelikož v takovém případě by nešlo o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům. Obtěžovaný se tak může bránit například umístěním záclon či žaluzií...“*¹⁰⁶

„Jiným příkladem sporu spočívajícího v obtěžování pohledem je, kdy hosté

¹⁰³ SCHELLEOVÁ a kol. *Sousedské spory a paragrafy*, 2.vyd. Brno : Computer Press, a.s., 2007, s. 38

¹⁰⁴ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 11: „*Fyzická osoba má právo na ochranu své osobnosti, zejména života a zdraví, občanské cti a lidské důstojnosti, jakož i soukromí, svého jména a projevů osobní povahy.*“

¹⁰⁵ R NS sp. Zn. 22 CDO 1629/99, R NS č. C 3710 – NS sp. Zn. 22 CDO 2251/2005

¹⁰⁶ Ten prevít odvedle. Týden, 2009, č.10, s. 31

pohostinské provozovny sedící na zahrádce zírají do protějších oken. V takovém případě nelze tedy dosáhnout úplného soukromí. I když se v takové situaci bude jednat o obtěžování, nejde však o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům. Možné je bránit se záclonami, žaluziemi atd.“¹⁰⁷

5.3.6 Další druhy imisí

Mezi další imise by se ještě dalo zařadit například obtěžování včelami, zalétávání míčů či imise pachem. Imise pachem často budou souviset s odpady. „Příčinou toho může být špatně izolovaná žumpa nebo odpadový kanál, skládky odpadu, ale i kompost, hnojiště atd.“¹⁰⁸ Danou situaci bude třeba hodnotit opět vzhledem ke konkrétní lokalitě a posoudit, zda jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Proti imisi pachem se lze bránit žalobou na zdržení se takových zásahů.

5.4. Vnikání chovaných zvířat na sousedící pozemek

Dále dle ustanovení § 127 obč. z. věty druhé, vlastník nemovitosti nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek.

Pod pojmem chovaná zvířata se nerozumí pouze hospodářská zvířata jako např. koně, krávy, kozy, drůbež, ale i psi, kočky, holubi, exotické ptactvo apod. Nejedná se však o zvířata volně žijící v přírodě. Musí jít o zvířata chovaná, přičemž sem spadají i zvířata domestikovaná. Nezáleží, zda je pozemek oplocen či nikoliv a zda je soused zároveň vlastníkem takových zvířat či je pouze opatruje.

Chovatel tedy nesmí obtěžovat souseda tím, že nechá vnikat zvířata na tento sousedící pozemek. Tento zákaz je zákazem absolutním a není zde rozhodující míra přiměřená poměrům, jako tomu bylo u imisí.

Pojem vnikat nepředstavuje jednorázové vniknutí, ale vnikání opakované, z čehož plyne, že k obtěžování by došlo až při opakovaném vnikání. „Za kvalifikovaných okolností by však rušením mohlo být i jednotlivé vniknutí.“¹⁰⁹ Vlastník

¹⁰⁷ SPÁČIL, J. Sousedské právo. *Ad notam*, 2002, č. 1, s.2

¹⁰⁸ SCHELLEOVÁ a kol. *Sousedské spory a paragrafy*, 2.vyd. Brno : Computer Press, a.s., 2007, str. 37

¹⁰⁹ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 1999. , s. 128

sousedního pozemku může dle § 6 obč. z.¹¹⁰ použít svépomoc. Pokud tedy vniknutí teprve hrozí, může jej přiměřeným způsobem odvrátit. Takovým příkladem může být vytvoření překážky, pokud je v plotu otvor.

Pokud cizí zvíře již vniklo na pozemek, je třeba, aby chování vlastníka pozemku bylo v souladu s dobrými mravy. Proti vniknutí, které již nastalo, je možné se bránit dle § 6 obč. z.¹¹¹, proti škodě, která teprve hrozí, pak dle § 417 obč. z.¹¹² Proti hrozící škodě je zde pak přímo stanovena povinnost zakročit a odvrátit ji například vyhnáním zvířete z pozemku. Není vyloučena i možnost zvíře chytit a zavřít. Je nutné o tom však vyrozumět vlastníka původního pozemku, ze kterého takové zvíře vniklo. Jelikož takový zásah, je zásahem do cizího vlastnictví, je zásahem oprávněným pouze v případě, že byl nutný.

Případy, kdy by byl soused nucen bránit se útoku nebezpečného zvířete, by bylo možné posoudit jako jednání v krajní nouzi. Podmínkou pro takové posouzení by však bylo, že dané nebezpečí, které odvracel, jím nebylo vyvoláno, nebylo jej možné odvrátit jinak a způsobený následek nebyl stejně závažný nebo ještě závažnější než ten, který hrozil. Aby soused nebyl za takto vzniklou škodu odpovědný, musely by být splněny všechny výše uvedené podmínky kumulativně.

Dle judikatury při vyhovění žalobě domáhající se zákazu toho, aby vlastník nechal vnikat chovaná zvířata na sousední pozemek, je třeba výrok rozsudku formulovat jako povinnost zdržet se rušení vnikáním chovaných zvířat¹¹³.

Pokud půjde o hlasové projevy, zápach zvířat či jejich přebíhání na sousední pozemek, úřady je vyřeší stěžít. Stavební úřad může nařídit úpravu příslušné stavby (stáje atd.), soud může nařídit oplocení daného pozemku.

¹¹⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 6: „Jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.“

¹¹¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 6: „Jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.“

¹¹² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 417, odst. 1: „Komu škoda hrozí, je povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení.; odst. 2: Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.“

¹¹³ R 3/1988

5.5. Odstraňování podrostů

Tam, kde jsou stromy či keře vysazeny příliš blízko hranic pozemků, může dojít k situaci, kdy kořeny těchto stromů či keřů podrostou i pod sousedův pozemek. V případě vzrostlých stromů mohou být tyto stromy i podstatně dále od hranice pozemku. Rovněž na tuto situaci pamatuje občanský zákoník. Důvody jsou nasnadě. Kořeny stromu odebírají vláhu a živiny sousedícího pozemku a zasahují tak do jeho užívání pod povrchem. Často také může docházet k narušování zdiva u plotů či budov.

Na výše uvedené situace se vztahuje ustanovení o podrostech, tj. § 127 odst. 1 věta druhá obč. z. V případě vzniklých podrostů je vlastník pozemku, který je podrosty narušen, oprávněn odstranit kořeny takového stromu. Musí to však udělat šetrně a ve vhodné roční době. Podrosty tedy představují zásah, který je neoprávněný. Odstranění kořenů představuje svépomoc, tohoto práva však vlastník využít nemusí. Vlastníkům pozemků lze doporučit, aby nesázeli stromy blízko hranic pozemku, a tak předcházeli případným sporům. Také je vhodné, aby kořeny byly odstraňovány postupně, než zmohutní a začne docházet k ohrožování sousedního pozemku. Dojde-li sousedem k odstraňování kořenů stromu, které se nacházejí pod povrchem jeho pozemku, jedná se o zásah dovolený. Pravidlem je, že stromy jsou ve vlastnictví¹¹⁴ té osoby, která je vlastníkem pozemku, ze kterého vyrůstají – dle zásady *superficies solo cedit*. Mohou však nastat různé situace týkající se vlastnictví k pozemku a ke stromu. Při odstraňování kořenů stromu, je třeba posoudit konkrétní případ a také kdy se jedná o zásah oprávněný a kdy o zásah neoprávněný, při kterém jsou překročeny hranice oprávněnosti ve smyslu § 126 obč. z.

Neoprávněný bude např. takový zásah, kdy soused odstraní přesahující kořeny stromu tak nešetrně, že v důsledku tohoto odstranění strom odumře. Neoprávněnost je přitom potřeba spatřovat ve dvou rovinách. První rovinou je takový zásah souseda proti přerůstajícím kořenům, jehož účelem není zabránění nepříznivým vlivům na pozemku způsobeným přerůstajícími kořeny, nýbrž pouze šikanózní výkon práva, poškozující souseda. Takový zásah by byl v rozporu s dobrými mravy.

Druhou rovinou je skutečnost, kdy soused odstraňující přesahující kořeny nepostupuje podle litery zákona, tj. kořeny neodstraní šetrně a ve vhodné roční době,

¹¹⁴ Výraz „vlastnictví stromu“ používám v textu pouze *cum grano salis*. Činím tak přestože vím, že strom není samostatnou věcí, nýbrž součástí pozemku, ze kterého vyrůstá,

v důsledku čehož dojde k úhynu stromu. Šetrnost je přitom třeba posuzovat z několika hledisek a to z hlediska stromu, vztahu mezi účastníky, ale také, zda se jedná o stromy chráněné jako například staré lípy. Dle R 50/85 se za šetrný považuje takový výkon práva odstranit podrostlé kořeny, který je přiměřený¹¹⁵. Co se týče vhodné roční doby, jedná se o odbornou záležitost a může se lišit dřevinu od dřeviny. Dle stanoviska R 50/85 to bude nejčastěji období vegetačního klidu¹¹⁶. Pokud souseď odstraní kořeny stromu nešetrně nebo v nevhodnou roční dobu, v důsledku čehož dojde ke škodě na stromu, ponese odpovědnost za to, že nesprávně posoudil podmínky a jeho zákrok nebude v souladu s § 127 odst. 1 větou druhou obč. z. či jinými předpisy.

Aby nedocházelo k situacím uvedeným výše, lze jen doporučit, aby dřeviny nebyly sázeny v těsné blízkosti hranice pozemků. Dále by mělo být o stromy pečováno již od samého počátku tak, aby nedošlo k podrostu na souseďův pozemek a tím nenastávala potřeba odstranění těchto kořenů. Pokud by přes uvedená preventivní opatření přesto k podrostu došlo, měli by se souseďé snažit řešit odstranění podrostů souseďskou domluvou.

Pokud nebude vlastník stromu s odstraněním souhlasit, naskytují se souseďovi poškozenému podrosty dvě možnosti. Buď, jak již bylo naznačeno výše, odstraní tyto přesahující kořeny v souladu se zákonem, tj. šetrně a ve vhodné roční době. Okamžikem odstranění kořenů se poškozený souseď stává jejich vlastníkem a může s nimi libovolně disponovat. Druhou možností je, že kořeny neodstraní a bude se domáhat náhrady škody způsobené podrostlými kořeny vůči vlastníkovi stromu. Zde je však nutné myslet na spoluúčast poškozeného, ke které v takové situaci může dojít. Dle § 441 obč. z. nese škodu poškozený poměrně, byla-li tato škoda způsobena také zaviněním poškozeného. Zavinění poškozeného je přitom spatřováno v porušení jeho povinnosti odvrátit hrozící škodu způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení v souladu s § 417 odst. 1 obč. z. Pro komplexní náhled na řešení situace doplňují, že v případě vážného ohrožení ustanovení § 417 odst. 2 obč. z. stanoví možnost domáhat se u soudu, aby uložil povinnému, v tomto případě vlastníku stromu, aby učinil vhodná a přiměřená opatření k odvrácení hrozící škody.

¹¹⁵ R 50/85

¹¹⁶ R 50/85

5.6. Odstraňování převisů

Problematika převisů se týká přesahujících větví nad sousední pozemek. Převisy jsou na rozdíl od podrostů viditelné, obtěžují např. stínem, spadlým listím i ovocem. Vlastník pozemku má právo sám větve přesahující nad jeho pozemek oklestit. Podmínky pro toto odstranění jsou nastaveny stejně jako v případě podrostů. Vlastník pozemku musí přesahující větve odstranit ve vhodné roční době (touto vhodnou roční dobou není nejspíše doba, kdy se na větvích nachází ovoce) a s ohledem na šetrnost takového zákroku. Rovněž zde by měla být preferována běžná sousedská dohoda před zákrokem samotným. Okamžikem oddělení větví od stromu se poškozený soused stává jejich vlastníkem.

Oproti podrostům má problematika převisů rovněž své specifikum. Je jím ovoce, které se nachází na převisech. Toto ovoce patří vlastníku stromu. I v případě oddělení ovoce od stromu nemá vlastník sousedního pozemku právo si takové ovoce přisvojit. Vlastník stromu má právo požadovat od souseda ovoce, které spadlo na jeho pozemek a ten je povinen mu je vydat. V souladu s dobrými mravy by se tak mělo stát co nejrychleji, jelikož spadlé ovoce podléhá rychlé zkáze. Vlastníkovi pozemku není uložena povinnost, aby ovoce sám sebral, je však povinen umožnit vlastníku stromu, aby si sám své ovoce sebral a odnesl. Pokud by mu to nebylo umožněno, pak by soused odpovídal za vzniklou škodu, ledaže by prokázal, že ji nezavinil dle § 420 obč. z.¹¹⁷ Revindikační žaloba by zde v úvahu nepřicházela z důvodu, že ovoce podléhá rychlé zkáze. Dle R 65/72 pokud by si vlastník pozemku spadlé ovoce neprávem přivlastnil, šlo by o bezdůvodné obohacení v případě, že sebrané ovoce spotřeboval¹¹⁸. Dle § 458 obč. z. musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžité náhrada. Při peněžité náhradě by bylo třeba posoudit konkrétní situaci, zda vlastník pozemku byl v dobré víře, že si počíná správně a zda nejde o šikanu. Dle R 1/79 u bezdůvodného obohacení by byl rozhodující prospěch získaný v době, kdy si

¹¹⁷ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 420, odst. 1: „Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.; odst. 2: Škoda je způsobena právnickou osobou, anebo fyzickou osobou, když byla způsobena při jejich činnosti těmi, které k této činnosti použili. Tyto osoby samy za škodu takto způsobenou podle tohoto zákona neodpovídají; jejich odpovědnost podle pracovněprávních předpisů není tím dotčena.; odst. 3: Odpovědnosti se zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.“

¹¹⁸ R 65/72

soused spadlé ovoce přisvojoval¹¹⁹. Při podání reivindikační žaloby, uplatňování náhrady škody či sporu z neoprávněného prospěchu by své právo uplatňoval vlastník spadlého ovoce a musel by dokázat, že se jednalo o jeho ovoce, které spadlo a nemohl jej odnést.

Pokud by si vlastník pozemku otrhal ovoce z převisu a přisvojil, došlo by tak k zásahu do vlastnictví, tedy k odnětí. Opět by zde měl vlastník stromu právo na jeho vydání nebo vydání bezdůvodného obohacení.

Výše uvedené ovšem nevylučuje odlišnou dohodu mezi vlastníky sousedních pozemků. Nejjednodušším řešením a zároveň k předejití případným sporům ohledně oddělených plodů je dohoda mezi sousedy s ohledem na dobré mravy § 3 obč. z.¹²⁰ Vlastník pozemku tak může vyzvat vlastníka stromu, aby si ovoce otrhal či spadlé plody sebral nebo naopak si mohou dohodnout, že si vlastník pozemku může ovoce otrhat či spadlé ovoce ponechat.

De lege ferenda by bylo vhodné dle mého názoru přijmout zákonnou úpravu, na základě které by byl vlastník sousedního pozemku oprávněn ponechat si ovoce spadlé ze sousedova stromu na jeho pozemek. Rozhodujícím okamžikem by v takovém případě bylo oddělení ovoce od větve stromu.

5.7. Ploty

5.7.1 Povinnost oplotit pozemek

Dle § 127 obč. z. jestliže je to potřebné a brání-li to účelnému užívání sousedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit. Povinnost oplotit pozemek tedy není obecně zakotvena v našem právním řádu, ale lze ji soudně nařídit. Z daného ustanovení, konkrétně pojem „sousedící“ vyjadřuje, že se jedná o bezprostředně sousedící pozemky. Soudní řízení se zahajuje na návrh, k jehož podání je oprávněn subjekt domáhající se postavení plotu sousedem. Odpůrcem je pouze vlastník

¹¹⁹ R 1/79

¹²⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 3, odst. 1: „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.; odst. 2: 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.“

či pravděpodobně také oprávněný držitel pozemku, který je alespoň bezprostředně místně souvisící. Povinnost oplotit může být nařízena pouze v případě, že je oplocení potřebné a nebude vadit účelnému využívání sousedících pozemků nebo staveb. Tyto podmínky musí být splněny kumulativně. Podmínku potřeby je třeba posoudit s ohledem na konkrétní případ a na dodržení dobrých mravů dle § 3 odst. 1 obč. z.¹²¹ Dle R 3/88 se potřeba chápe zásadně objektivně¹²². Rozhodující tedy bude poloha, povaha a využití pozemku, tedy zda se jedná o opakující se rušení v sousedských vztazích. Soud musí brát v úvahu také předpisy stavebněprávní. Podmínka účelného využívání sousedících pozemků a staveb souvisí s otázkou vzájemnosti. Navrhovatel se totiž domáhá obrany svého vlastnického práva. Dle R 37/75 bude k posouzení pak možná zapotřebí i znaleckého posudku¹²³.

Soudem nařízená povinnost oplotit pozemek znamená v podstatě omezení užívacího práva ve smyslu, aby vlastník pozemku něco trpěl, něčeho se zdržel a zároveň zřídil plot, tedy aktivně něco provedl. Jde o omezení, které má trvalý charakter. Je třeba také posoudit, proč souseď má na svém pozemku v zájmu souseda postavit plot, pokud tak mohl učinit sám navrhovatel na pozemku svém, přičemž by došlo ke shodnému výsledku pro jeho pozemek.

Povinnost oplocení trvá do doby, dokud se nezmění poměry. Pokud dojde tedy k jejich změně a odpadá-li podmínka nutnosti, je ten, kdo plot zřídil oprávněn jej zase strhnout. V takovém případě je však souseď oprávněn se bránit tvrzením, že nedošlo k takové změně poměrů, aby měl souseď právo plot strhnout.

Při rozhodování o tom, který ze sousedů má povinnost oplotit je třeba vycházet pouze z konkrétní situace a úvahy dle § 127 odst. 2 obč. z.¹²⁴

Pojem „plot“ výslovně nenalezneme ani v občanském zákoníku ani důvodové zprávě k němu. *„Zřejmě jde o to, aby se dostatečně, poměrům přiměřeně oddělilo užívání obou sousedících pozemků (staveb), tj. v míře potřebné tak, aby to nezabránilo*

¹²¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 3, odst. 1: „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.“

¹²² R 3/88

¹²³ R 37/75

¹²⁴ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 127, odst. 2: „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.“

účelnému využívání sousedících pozemků a staveb.“¹²⁵ Plot může mít povahu jak samostatné věci v právním smyslu (příčemž skutečnost, zda je se zemí spojen pevným základem bude rozhodující pro to, zda se bude jednat o věc movitou či nemovitou), tak součástí věci.

Rozhodnutí soudu, ve kterém nařizuje povinnost pozemek oplotit, by mělo také obsahovat druh plotu, aby tak z daného rozhodnutí vyplývala povinnost potřebnosti oplocení a zároveň nedocházelo k zabránění účelného využívání sousedících pozemků. Soud má povinnost nejprve zjistit stanovisko příslušného stavebního úřadu, aby zjistil, zda postavení plotu přichází v úvahu a jaký plot může být případně zřízen. K takovému stanovisku bude soud při svém rozhodování přihlížet, avšak vázán jím není. Soud bude často rozhodovat v souladu se stanoviskem stavebního úřadu, případem opačným by mohla být situace, kdy by stanovisko stavebního úřadu bylo v rozporu se stavebními předpisy. Ve svém rozhodnutí o nařízení výstavby plotu musí soud v souladu s duchem § 160 odst. 1 o.s.ř.¹²⁶ stanovit lhůtu, ve které musí povinný plot postavit. Pokud by tak neučinil, uplatnila by se obecná pariční lhůta tří dnů, ve které by povinný jen stěží splnil povinnost plot vystavět.

Pokud subjekt, kterému bylo uloženo zřídit plot, tuto povinnost ve lhůtě nesplní, může soud povolit oprávněnému v návrhu na výkon rozhodnutí, aby sám postavil nebo dal postavit oplocení a to na náklad povinného¹²⁷.

5.7.2 Vlastnictví plotů

Jak již bylo zmíněno výše, lze plot podle objektivních znaků právně kvalifikovat buď jako samostatnou věc v právním smyslu (kdy může být buď věcí movitou nebo věcí nemovitou) nebo jako součást věci hlavní, ve většině případů nejspíše pozemku, na kterém stojí. Dle ustálené judikatury je plot samostatnou věcí v právním smyslu, pokud jeho výška přesahuje 100 cm. V opačném případě se jedná o součást věci hlavní.

¹²⁵ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 1999. , s. 139

¹²⁶ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 160 odst. 1: „Uložil-li soud v rozsudku povinnost, je třeba ji splnit do tří dnů od právní moci rozsudku nebo, jde-li o vyklizení bytu, do patnácti dnů od právní moci rozsudku; soud může určit lhůtu delší nebo stanovit, že peněžité plnění se může stát ve splátkách, jejichž výši a podmínky splatnosti určí.“

¹²⁷ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 350 odst. 1: „Ukládá-li vykonávané rozhodnutí, aby povinný podle něho provedl pro oprávněného nějakou práci, kterou může vykonat i někdo jiný než povinný, povolí soud oprávněnému, aby si dal práci, o kterou jde, provést někým jiným nebo si ji provedl sám, a to na náklad povinného.“

V případě plotu jakožto samostatné věci v právním smyslu připadá bude třeba ještě rozlišovat, zda se jedná o věc movitou nebo nemovitou. O věc nemovitou půjde v případě, kdy plot bude spojen se zemí pevným základem. V opačném případě půjde o věc movitou.

Dle R 10/74 pokud plot nebyl postaven vlastníkem na vlastním pozemku, ale uživatelem pozemku, stává se plot, není-li součástí budovy nebo pozemku, vlastnictvím stavebníka¹²⁸. Stavebník je osoba, která plot postaví nebo si nechá postavit pro sebe. Součástí budovy je takový plot, který tvoří oplocení obytných domů a domků atd. Součástí pozemku je plot, který tvoří jen oplocení pozemku.

5.7.3 Užívání a údržba plotů

Užívání plotů je vymezeno ustanovením § 123 obč. z.¹²⁹. Občanský zákoník konkrétně nestanoví, zda a jak má plot vlastník udržovat. Obecně však stanoví ve svém § 415 prevenční povinnost vztahující se na všechny vlastníky bez rozdílu, tj. rovněž na vlastníky plotů. Dále dle § 417 odst. 2 obč. z. je ohrožený soused oprávněn domáhat se u soudu, aby vlastníku plotu bylo uloženo takové opatření, které bude vhodné a přiměřené a povede k odvrácení škody v případě, kdy hrozí vážné ohrožení např. zřícení plotu. Soud může v takovém případě uložit povinnost provést opravu plotu.

Užívat plot je oprávněn jeho vlastník dle § 123 obč. z., avšak musí taktéž respektovat stavebněprávní a další předpisy. Soused, který není vlastníkem plotu, sice také jeho výhod využívá, nemá však oprávnění cokoliv o sousedův plot opřít, ani rostliny sousedícího pozemku by se o takový plot neměly opírat. V takové situaci si také lze představit potencionální sousedský spor. Je třeba stále mít napaměti § 3 odst. 1 a odst. 2 obč. z.¹³⁰ o dobrých mravech, jakož i 123 obč. z.¹³¹. Je zajisté třeba, aby oba sousedé byli v takové situaci tolerantní a uvážliví. Dobrým mravům odpovídá, aby 20

¹²⁸ R 10/74

¹²⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 123: „Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.“

¹³⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 3, odst. 1: „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.; odst. 2: 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.“

¹³¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 123: „Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.“

cm prostoru z každé strany plotu zůstalo bez využití.

5.7.4 Právo postavit plot

Jde-li o právo postavit plot, občanský zákoník neklade žádné meze. Toto oprávnění spadá pod ustanovení § 123 obč. z. V případě postavení plotu by však jeden soused mohl namítat, že to je v rozporu s dobrými mravy nebo i že se jedná o šikanu. Také by se mohla vyskytnout argumentace, že postavení plotu je v rozporu s § 127 odst. 2 obč. z., protože brání účelnému využívání sousedících pozemků a staveb či dokonce dochází k obtěžování nad míru přiměřenou poměrům či ohrožování výkonu jeho práva užívat nemovitost. Postavení plotu je tedy třeba posuzovat nejen z občanskoprávního hlediska, ale také z hlediska stavebních předpisů.

Výlučný držitel oplocení, třebas bylo po levé straně od hlavního vchodu do jeho stavení, jest povinen udržovati je v dobrém stavu, je-li obava, že z otvorů vzejde sousedovi škoda¹³².

5.8. Vstup na sousedův pozemek

Kdokoli vstoupí na pozemek bez souhlasu jeho vlastníka, je tento neoprávněný vstup kvalifikován jako zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku. Proti takovému neoprávněnému zásahu má vlastník pozemku právo domáhat se u soudu zdržení se takového neoprávněného zásahu v souladu s § 126 obč. z.¹³³ Z možnosti takové obrany však existují dvě výjimky.

První výjimkou je situace, kdy podle § 127 odst. 3 obč. z. je vlastník pozemku povinen 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 tímto vstupem škoda na pozemku nebo stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit. Této

¹³² Rv II 212/29

¹³³ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 1999. , s. 146

odpovědnosti se nemůže zprostit.

Druhou výjimkou je vstup na sousedův pozemek v mezích ustanovení § 128 odst. 1 obč. z. Podle tohoto ustanovení je vlastník povinen trpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc (tj. rovněž pozemek), nelze-li dosáhnout účelu jinak. Stav nouze se týká konkrétně souseda, který na pozemek vstupuje. Naléhavý veřejný zájem se může týkat toho, kdo na pozemek vstupuje, ale také celé společnosti. Tyto podmínky je nutno posuzovat z objektivních hledisek, nikoli subjektivně. Častými případy takového vstupu bude např. požár, povodeň, zemětřesení atd. Vstup také může být proveden v zájmu vlastníka nebo pozemku, na který má potřebu vstoupit, např. při poruše potrubí. V takových situacích je zapotřebí, aby docházelo k okamžitým rozhodnutím, lze tedy odkázat na ustanovení § 128 odst. 1 obč. z. či dokonce § 418 odst. 1 obč. z. o krajní nouzi.

Dle § 418 odst. 1 obč. z. kdo způsobil škodu, když odvracel přímo hrozící nebezpečí, které sám nevyvolal, není za ni odpovědný, ledaže bylo možno toto nebezpečí za daných okolností odvrátit jinak anebo jestliže je způsobený následek zřejmě stejně závažný nebo ještě závažnější než ten, který hrozil.

Nelze vyloučit ani možnost použití ustanovení § 418 odst. 2 obč. z., dle kterého neodpovídá za škodu ten, kdo ji způsobil v nutné obraně proti hrozícímu nebo trvajícím útok. O nutnou obranu nejde, byla-li zřejmě nepřiměřená povaze a nebezpečnosti útoku. Příkladem budiž situace, kdy soused brání druhému vstup na pozemek v případě nebezpečí ohně či vody.

Jde-li o vstup na sousední pozemek, je omezen na nezbytnou dobu a v nezbytné míře, což je třeba posuzovat objektivně. Jako příklad bych uvedla omítnutí stěny, opravu plotu či střechy. K takovému vstupu si soused musí opatřit souhlas vlastníka sousedního pozemku, nemůže tak učinit svémocně. Pokud takový souhlas nedostane, bude třeba celou situaci řešit soudní cestou. Souhlas však není podmínkou pro podání návrhu na soud. Soudem příslušným pro podání žaloby bude soud, v jehož obvodu se nachází nemovitost, což stanoví ustanovení § 88 písm. h) o. s. ř.

Dle stanoviska vyjádřeného v R 50/85 je podmínkou úspěchu, aby vstup byl prokazatelně nezbytný pro údržbu a obhospodařování sousedících pozemků a staveb.

Podmínka nezbytnosti se vykládá opět zásadně z objektivního hlediska tak, že bez vstupu by nebylo prostě možné sousední nemovitost řádně udržovat, resp. ji řádně obhospodařovat vůbec anebo ne řádně podle společenských požadavků.

Nedojde-li k dohodě mezi sousedy a bude-li vydáno ohledně vstupu soudní rozhodnutí, bude potřeba, aby v něm byl vymezen celkový rozsah, jeho účel, podmínky a další omezení. Vstup však nemůže nabýt povahu věcného břemene!

Dle R 3/88 bude patrně nutné posoudit také celkový dopad vstupu na pozemek nebo stavbu podle §3 obč. z. a mohla by posloužit jako pomocná úvaha zakotvená v §418 odst. 1. obč. z., aby totiž povolení vstupu nemělo pro nemovitost, na kterou vstupuje, následek stejně závažný či ještě závažnější než to, když vstup povolen nebude, na nemovitost, pro kterou se měl povolit.¹³⁴

Vstup na sousední pozemek je zásahem do vlastnického práva. Dle R 37/75 se proto nejen zdůrazňuje nezbytnost, ale také to, že rozsah vstupu smí být jen takový, jaký je nezbytně nutný¹³⁵.

Pojem vstup není pouze vstup jednorázový, ale např. za účelem opravy plotu si lze představit opakovanost takového vstupu a vnesu potřebného nářadí.

Ze zákona lze dovodit, že půjde o vstup bezúplatný, avšak dojde-li ke škodě, tak dle § 127 odst. 3 věty druhé obč. z. vznikne-li tím škoda, je ten, kdo škodu způsobil povinen ji nahradit. Této odpovědnosti se nelze zprostit.

Osobou, která škodu způsobil, se myslí osoba, které byl povolen vstup na sousední pozemek. Škoda, která byla způsobena, však musí být v příčinné souvislosti se vstupem. Na náhradu škody se pak zde vztahuje ustanovení § 442 obč. z. dle kterého se hradí škoda v penězích. Hradit se bude nejen skutečná škoda, ale i ušlý zisk, který však musí být prokázán. Bude-li to možné a účelné, odstraní se škoda uvedením v předešlý stav, což bude především v tomto případě řešení praktické.

Odpovědnost za škodu je v tomto případě absolutní objektivní, které se nelze zprostit. Naskýtá se rovněž možnost použití § 441 obč. z.¹³⁶ týkající se spoluzavinění poškozeného.

¹³⁴ 3/88

¹³⁵ R 37/75

¹³⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 441: „Byla-li škoda způsobena také zaviněním poškozeného, nese škodu poměrně; byla-li škoda způsobena výlučně jeho zaviněním, nese ji sám.“

6. Prostředky ochrany sousedských práv

6.1. Způsoby ochrany

Ochranu proti zásahům do sousedských práv můžeme chápat v širším nebo užším smyslu. „V širším smyslu rozumíme pod ochranou vše, co zaručuje či přispívá k tomu, aby vztahy mezi sousedy probíhaly podle zákona a v jeho mezích. V užším pojetí rozumíme ochranou sousedských práv právní prostředky, jichž lze užit v případě, kdy jsou sousedská práva ohrožena nebo porušena určitým konkrétním zásahem, a které směřují k tomu, aby tento stav porušení práva byl odstraněn, popř. aby byly řešeny i důsledky, které tímto zásahem vznikly.“¹³⁷

K porušení sousedských práv lze dojít mnoha rozdílnými způsoby, proto se může předmět takových sporů velice lišit. Příkladem sousedského sporu mohou být spory o hranice mezi pozemky, narušení hranic at' již člověkem, zvěří či převisy atd. Dále typickým sporem mohou být spory o imise a opatření jim zabraňující. Dalším příkladem může být vymáhání určitých povinností, spory o oplocení pozemku, dovození vstupu na cizí pozemek, dále spory o náhradu škody, bezdůvodné obohacení, opatření proti jinému porušování práva nebo jeho zneužívání vedoucí k šikaně souseda.

Způsobů řešení sousedských sporů je několik, zejména je lze rozdělit na řešení bez účasti státních orgánů, takovým příkladem je svépomoc, druhý způsob je za účasti státních orgánů, at' už např. obecního úřadu, jiného správního orgánu či soudu.

6.2. Svépomoc

Mezi sousedy dochází ke kontaktu každodenně. Je zde tedy vyšší pravděpodobnost vzniku sporu než v jiných případech. Vždy bude záležet na tom, jaké mají sousedé mezi sebou vztahy a také na míře jejich tolerance. Každý případ je třeba posuzovat jednotlivě. Samozřejmě velký vliv má také dlouhodobost trvání těchto vztahů.

Co se týče způsobu řešení sousedských sporů, preferuje se ochrana práv bez

¹³⁷ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 1999. , s. 159

účasti státních orgánů, především vzájemná dohoda účastníků sporu. Jde tedy především o takové jednání mezi sousedy, které povede k dohodě či uznání práva druhého. Bude-li se však jednat o opakované porušení práv či zásadnější zásahy, pak bude na místě řízení u státního orgánu.

Někteří sousedé mají mezi sebou dlouhodobé dobré vztahy a vzájemně si pomáhají, naopak jiní si mohou dlouhá léta činit naschvály a nepřijemnosti. Vždy bude záležet na povaze konkrétního konfliktu, povaze rušení práva či jeho ohrožování ale i další rozmanitých hlediscích, a proto způsobů řešení se může nabízet několik. Je obtížné stanovit nejlepší návod jak daný spor řešit, existují ovšem zásady, které by měly vyústit v optimální řešení. Jednou ze zásad je např. zásada tolerance, avšak opět se bude posuzovat jinak, v případě že např. přeběhne sousedův pes přes pozemek než když jeden soused druhému bude ohrožovat stavbu. Není-li tolerance dobře možná, měli by sousedé záležitost projednat osobně a často bude postačující pouhé upozornění. Někdy se může vyskytnout i písemná dohoda řešení takového sporu mezi sousedy. Doporučuje se tedy, aby sousedé, dříve než se obrátí na státní orgán, se snažili vyčerpat všechny možné způsoby řešení mezi sebou. Jako příklad lze uvést projednání s pomocí třetích nezúčastněných osob (např. výboru společenství vlastníků jednotek).

Dále je dle občanského zákoníku možné, aby soused užil svépomoci, tedy sám vlastní činností si zjednal právo. Svěpomoci je možné použít pouze v případě, kdy hrozí neoprávněný zásah do práva, přičemž takový zásah musí být bezprostřední (nelze tedy použít svépomoci, pokud tento zásah již nepokračuje, či již pominul). Rovněž možnosti pro odvrácení zásahu svépomocí jsou omezeny. Ten, kdo je zásahem do svého práva ohrožen, může tento zásah přiměřeným způsobem sám odvrátit.

Aby bylo možno takové ochrany svépomoci použít, musí zásah splňovat dané náležitosti:

Jedním z požadavků užití svépomoci je, aby došlo k zásahu do subjektivního práva.

Dále se musí jednat o zásah, který je neoprávněný, čemuž by například neodpovídal oprávněný vstup na sousedův pozemek provedený za účelem údržby své stavby.

Zásah může být vykonán pouze tím subjektem, jehož právo je ohroženo. Avšak taktéž jej může vykonat zástupce takové osoby.

Zásah musí hrozit bezprostředně, nelze tedy užít svépomoci např. proti zásahu, který již byl skončen.

K provedení svépomoci musí dojít způsobem přiměřeným, přičemž se tedy bude vycházet z poměru mezi porušeným právem a způsobem jeho obrany a nesmí tedy dojít k hrubému nepoměru.

Ochrana práva svépomocí v občanském zákoníku je jednak upravena všeobecně, což je svépomoc dle § 6 obč. z. a jednak jsou upraveny některé zvláštní případy. Jedná se o zákroky proti hrozící škodě, tato úprava je v § 417 odst. 1 obč. z. dle kterého ten, komu škoda hrozí, je povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. Dalším případem zvláštní úpravy je jednání v krajní nouzi upravené v § 418 odst. 1 obč. z. dle kterého ten, kdo způsobil škodu, když odvracel přímo hrozící nebezpečí, které sám nevyvolal, není za ni odpovědný, ledaže bylo možno toto nebezpečí za daných okolností odvrátit jinak anebo jestliže je způsobený následek zřejmě stejně závažný nebo ještě závažnější než ten, který hrozil. Dále jednání v nutné obraně upravené v ustanovení § 418 odst. 2 obč. z., dle kterého rovněž neodpovídá za škodu ten, kdo ji způsobil v nutné obraně proti hrozícímu nebo trvajícímu útoku. O nutnou obranu nejde, byla-li zřejmě nepřiměřená povaze a nebezpečnosti útoku. Zvláštním ustanovením je také § 127 odst. 1 obč. z., dle kterého vlastník nesmí nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek. Jednotlivé speciální ustanovení mají vždy aplikační přednost před obecnou úpravou uvedenou v § 6 obč. z.

Dle rozsudku NS sp. zn. 6 Tz 170/97 ...jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je takto ohrožen přiměřeným způsobem zásah podle § 6 obč. z. sám odvrátit. Tyto podmínky však nejsou splněny, pokud se uživatel odmítl nastěhovat, do nabídnutých náhradních bytů a nadále setrval v bytě bez právního důvodu, neboť je povinností majitele bytu obrátit se na soud s návrhem na vydání rozhodnutí o vyklizení bytu poškozeným...jestliže obvinění tento postup nedrželi a svévolně přikročili k vystěhování věci poškozeného z bytu a znemožnili mu další jeho užívání, dopustili se protiprávního jednání a jejich postup nelze považovat ani za dovolenou svépomoc podle § 6 obč. z., neboť svépomocí se lze bránit bezprostředně hrozícímu nebezpečí, což v takovém případě není splněno...¹³⁸.

¹³⁸ NS sp. zn. 6 Tz 170/97

6.3. Ochrana poskytovaná správními orgány

Další možností je řešení sousedských konfliktů pomocí orgánů státní správy.

Dle nálezu ÚS 183/2001 občanský zákoník při této úpravě specifické občanskoprávní ochrany vychází z toho, že orgány státní správy znají lépe místní poměry a situaci, dále že jsou většinou subjektům blíže než soudy, takže mohou v určitých případech oprávněným subjektům poskytnout ve zkráceném řízení právní ochranu rychleji a účinněji než soudy¹³⁹.

Dle ustanovení § 5 obč. z. 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. Ochrana sousedským právům mohou poskytnout nejen obecní úřady, ale mohou to být i specializované orgány pro určitou oblast státní správy. Takové postavení má stavební úřad či orgány působící v oblasti vodního, lesního hospodářství, myslivosti, komunikací atd., vždy bude záležet na typu konkrétního řízení. Je třeba zdůraznit, že se však jedná o ochranu předběžnou, která by měla být poskytnuta rychle a účinně.

Dle rozhodnutí ÚS 183/2001 předběžnost rozhodování orgánu státní správy podle § 5 obč. z. však nelze chápat tak, že by toto rozhodování muselo obligatorně předcházet rozhodování soudu, nýbrž tak, že rozhodování orgánu státní správy je rozhodnutím o určitém posledním - faktickém stavu, zatímco posléze možné (nikoli však vždy nezbytné) rozhodnutí soudu je rozhodnutím o vlastní občanskoprávní podstatě celé věci¹⁴⁰.

Dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, se termínem orgán státní správy míní obecní úřady (a jim na roveň postavené orgány místní samosprávy), protože jsou obvykle místně i věcně nejbližší. Proto také tento orgán v řízení postupuje podle správního řádu č. 500/2004 Sb., správní řád.

Pro zjištění, zda je možné se domáhat ochrany před příslušnými orgány státní správy je nejprve nutné vymezit obsah pojmu „pokojný stav“. Výklad tohoto pojmu byl vždy problematický, o jeho vysvětlení se pokusil prof. Viktor Knapp v článku „Quieta non movere (§ 5 obč. z.)“, který dospěl k závěru, že se jedná o stav faktický, nikoliv

¹³⁹ R ÚS 183/2001

¹⁴⁰ R ÚS 183/2001

právní, přičemž tento faktický stav může být jak právní (např. užívání pozemku na práva odpovídajícímu věcnému břemeni), tak protiprávní (např. neoprávněná držba pozemku). Nicméně musí se jednat o stav právně relevantní, tedy takový stav, který splňuje podmínky pro poskytnutí právní ochrany. Stavem se rozumí určitá konkrétní situace ve vzájemných sousedských vztazích. Právně relevantní stav musí být stavem pokojným. Za tento stav považuje takový stav, který nebyl po určitou dobu rušen a zároveň ani nikoho nerušil.¹⁴¹

Zásah musí být zřejmý, tedy proveden zcela nepochybně tak, že pokojný stav byl jasně porušen.

Co se týče pojmu „poslední“ přikláním se k názoru, že se jedná o dlouhotrvající charakter, nikoliv pouze stav určitého jednorázového okamžiku.

K řízení, které se v tom případě zahajuje na návrh, bude příslušný orgán postupovat dle správního řádu. Dle § 11 správního řádu bude místně příslušný zpravidla ten orgán, v jehož obvodu se nemovitost nachází. Správní rozhodnutí by mělo ve výroku obsahovat zákaz zásahu do pokojného stavu nebo uložení opatření k odstranění závadného stavu.

Dle rozhodnutí KS v Ústí nad Labem sp. Zn 16 Ca 551/97 se rozhodování podle § 5 občanského zákoníku děje v přenesené působnosti obcí podle § 21 a n. obecního zřízení, protože žádný právní předpis nestanoví nic jiného, na řízení tu v plném rozsahu, a nikoli jen podpůrně, dopadá správní řád (§ 64 písm. b) obecního řízení)¹⁴².

Pokud se řízením vytvoří nový stav, který se stane pokojným, nebude však řízení na místě.

Dle rozhodnutí KS v Ostravě sp. zn. 22 Ca 58/2000 se o nový pokojný stav ve smyslu ustanovení § 5 občanského zákoníku nemůže jednat – bez ohledu na dobu, která uplynula od narušení původního pokojného stavu – pokud občan, který byl změnou stavu dotčen, dává zřetelně najevo, že s tímto novým stavem není ztotožněn, zejména tím, že se domáhá ochrany u správního orgánu či soudu¹⁴³.

Zamítnutí návrhu na vydání předběžného opatření dle § 74 o. s. ř.¹⁴⁴ soudem

¹⁴¹ NYKODÝM, J.; *Ochrana pokojného stavu. Pocta Jiřímu Švestkovi k 75.narozeninám*. Praha : ASPI, a.s. 2005., s. 212

¹⁴² rozhodnutí KS v Ústí nad Labem sp. Zn 16 Ca 551/97

¹⁴³ rozhodnutí KS v Ostravě sp. zn. 22 Ca 58/2000

¹⁴⁴ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 74 odst. 1: „*Před zahájením řízení může předseda*

nebrání vyhovění návrhu na poskytnutí ochrany dle § 5 obč. z.¹⁴⁵ správním orgánem.

Zmíněné ustanovení § 5 obč. z. má poskytnout ochranu pokojného stavu nikoliv ochranu práva samotného. Pokud bude podán návrh na zahájení správního řízení, má správní orgán povinnost ochranu poskytnout, je povinen zjistit skutkový stav a zda jsou podmínky dle zákona splněny.

Odpůrcem může být kdokoli, kdo omezuje řádné užívání nemovitosti, tedy nejen vlastník sousední nemovitosti ale i cizí osoba, ať už právnická či fyzická. Dle § 5 obč. z. mohou být řešeny rozmanité formy porušení sousedských vztahů, tedy nejen konflikty týkající se imisí, ale i například vnikání domácích zvířat či narušení hranic mezi sousedícími nemovitostmi.

Před správním orgánem lze také v souvislosti se správním, soudním řízením uzavřít smír dle § 141 spr. ř.¹⁴⁶ Musí zde být však splněn požadavek, aby smír byl v souladu se zákonem a s obecným zájmem. Pokud dojde ke schválení smíru správním orgánem, je vykonatelný stejně jako kdyby bylo vydáno správní rozhodnutí.

Řešení dle § 5 obč. z. není konečné, nýbrž pouze předběžné. Tuto skutečnost potvrdil ve svém rozhodnutí KS v Ústí nad Labem sp. zn. 16 Ca 425/98, kdy konstatoval, že právní ochrana podle § 5 občanského zákoníku je ochranou předběžnou. Správní orgán při jejím poskytnutí nevyhlašuje ani nevytváří stav právní, ale stav pokojný. Jde o urychlené poskytnutí ochrany před zřejmým zásahem do posledního pokojného stavu. Z účelu řízení vyplývá, že musí být zjištěno, jaký byl pokojný stav, jemuž má být ochrana poskytnuta. Opatření k obnově pokojného stavu musí odpovídat možnostem osoby, jíž jsou uložena¹⁴⁷.

K definitivnímu rozhodnutí je příslušný soud. Správní řízení není podmínkou pro zahájení řízení soudního, tato řízení mohou dokonce probíhat i vedle sebe. Pokud však po správním řízení následuje řízení před soudem, není soud rozhodnutím správního orgánu vázán.

senátu nařídit předběžné opatření, je-li třeba, aby zatímně byly upraveny poměry účastníků, nebo je-li obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen.“

¹⁴⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 5: „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.“

¹⁴⁶ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 141 odst. 8: „Ve sporném řízení mohou účastníci uzavřít smír, který podléhá schválení správního orgánu. Správní orgán smír schválí, pokud neodporuje právním předpisům nebo veřejnému zájmu.“

¹⁴⁷ rozhodnutí KS v Ústí nad Labem sp. zn. 16 Ca 425/98

Pokud správní orgány projednávají přestupky, postupují dle zákona o přestupcích č. 200/1990 Sb., např. dle ustanovení § 47 odst. 1 písm. h) citovaného zákona je přestupkem neoprávněné založení skládky nebo odkládání odpadků nebo odpadů mimo vyhrazená místa.

6.4. Ochrana prostřednictvím soudu

Dojde-li k porušení či ohrožení sousedského práva, základní formou ochrany je ochrana poskytnutá soudem dle § 4 obč. z. Dle § 4 obč. z. proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, se lze domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem soud. Z tohoto ustanovení tedy plyne, že soudy jsou povolány v případě, že nemá pravomoc řešit takový případ jiný orgán. Řízení před soudem se bude řídit dle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. Ustanovení § 4 obč. z. navazuje na čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, dle kterého se každý může domáhat stanoveným způsobem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu. Soudní ochrana je jednou ze základních forem ochrany občanskoprávních práv, v našem případě práv sousedských. Může být tak poskytnuta v nalézacím řízení nebo formou předběžných řízení, která mají preventivní nebo zajišťovací charakter, např. jde o řešení sporu v rámci smírčího řízení, předběžného opatření či zajištění důkazu.

Před zahájením samotného soudního řízení tedy může dojít k řízení smírčímu¹⁴⁸ (§ 67 až 69 o. s. ř.), které může provést kterýkoli soud věcně příslušný ve věci. Dojde-li k uzavření takového smíru, je nutné, aby ho schválil soudce, který danou věc projednává. Takový tzv. přetorský smír je titulem pro výkon rozhodnutí. Pokud k uzavření smíru nedojde, má účastník právo podat návrh na zahájení soudního řízení.

Předběžná opatření¹⁴⁹ dle § 74 až 78, 102 o. s. ř. jsou další možnou formou řešení před zahájením soudního řízení. Jedná se o opatření nezbytná, která mají rychle

¹⁴⁸ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 67: „Připouští-li to povaha věci, lze navrhnout u kteréhokoli soudu, který by byl věcně příslušný k rozhodování věci, aby provedl pokus o smír (smírčí řízení) a, došlo-li k jeho uzavření, aby rozhodl i o jeho schválení. Jestliže by věcně příslušný byl krajský soud, může provést smírčí řízení a schválení smíru i kterýkoli okresní soud.“

¹⁴⁹ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 74: „Před zahájením řízení může předseda senátu nařídit předběžné opatření, je-li třeba, aby zatímně byly upraveny poměry účastníků, nebo je-li obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen.“

řešit nastalou situací. Podmínkou je, aby už byl proveden určitý zásah do práva a vznikla potřeba zatímně upravit poměry účastníků. Předběžným opatřením tedy nelze řešit jakýkoliv vzniklý spor, jako příklad lze uvést spor o hranice pozemků, který zde nebude přicházet v úvahu. Předběžným opatřením by mohl být uložen například zákaz imisí.

Dle R 79/1965 v řízení o předběžném opatření musí soud provést i nezbytné dokazování sloužící k tomu, aby bylo alespoň osvědčeno, že navrhovateli přísluší právní ochrana a že je zde potřeba prozatímně upravit vztahy mezi účastníky¹⁵⁰.

Zajištěním důkazu¹⁵¹, které je upraveno v § 78 an. o. s. ř., lze provést před zahájením samotného řízení anebo v průběhu řízení ve věci samé. Jako příklad lze uvést ohledání pozemku bez odkladu poté, co nastala škoda.

Nyní bych se věnovala ochraně poskytnuté v rámci soudního řízení. Pravomoc soudů je vymezena v § 7 o. s. ř., který stanoví, že v občanském soudním řízení projednávají a rozhodují soudy spory a jiné právní věci, které vyplývají z občanskoprávních, pracovních, rodinných a obchodních vztahů, pokud je podle zákona neprojednávají a nerozhodují o nich jiné orgány.

Dle R 53/73 z ustanovení § 4 obč. z. je nutno vyvodit, že v podstatě stejně jako vlastník věci je ochráněn proti neoprávněným zásahům i oprávněný uživatel věci¹⁵².

Dle § 79 o. s. ř. se občanské soudní řízení zahajuje na návrh, který se nazývá žaloba. Žalobu, kterou se žalobce domáhá, aby bylo vydáno rozhodnutí ukládající splnění povinnosti, nazýváme žalobu na plnění. Pokud se žalobou navrhovatel domáhá určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, a je na takovém určení naléhavý právní zájem, mluvíme o žalobě na určení.

Žalobu je třeba podat u toho soudu, který je místně příslušný. Dle § 84 o. s. ř. je k řízení příslušný obecný soud účastníka, proti němuž návrh směřuje (žalovaného), není-li stanoveno jinak. Pro spory vzniklé ze sousedských vztahů je důležité ustanovení § 88 o. s. ř., ve kterém je stanovena výlučná příslušnost. Takto upravena výlučná příslušnost má přednost před obecnou příslušností dle § 84 o. s. ř. Příkladem výlučné

¹⁵⁰ R 79/1965

¹⁵¹ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 78, odst. 1: *“Před zahájením řízení o věci samé lze na návrh zajistit důkaz, je-li obava, že později jej nebude možno provést vůbec nebo jen s velkými obtížemi.”*

¹⁵² R 53/73

příslušnosti, která se může vyskytnout v rámci sousedských sporů týkajících se nemovitosti je dle § 88 písm. h) k řízení příslušný soud, v jehož obvodu je nemovitost, týká-li se řízení práva k ní. Jako příklad lze uvést sousedský spor, který se týká hranic pozemku, pak tedy bude příslušný ten soud, v jehož obvodu se pozemek nachází.

Občanský soudní řád upravuje tři definice účastníků. Pro sousedské spory je rozhodující úprava v § 90 o. s. ř., dle kterého jsou účastníky řízení žalobce a žalovaný. Tyto osoby účastníky jsou, i když ve skutečnosti účastníky hmotněprávního vztahu nejsou. Během řízení je možné, aby došlo k záměně účastníků, tedy aby žalobce nebo žalovaný byli nahrazeni někým jiným. Taková záměna hraje významnou roli zejména v případech, kdy teprve průběh řízení ukáže, že žalobcem či žalovaným je někdo jiný.

6.5. Jednotlivé druhy žalob

6.5.1 Žaloba na vydání věci (reivindikační)

Aktivní legitimaci pro podání žaloby na vydání věci má nejen vlastník, ale i uživatel pozemku a každý kdo může uplatňovat, aby mu věc byla určitou osobou vydána. Pasivně legitimován je ten subjekt, který věc neprávem zadržuje. Může se jednat například o vydání plodů, které odpůrce neprávem zadržuje. Aby žaloba byla úspěšná, musí v ní jednak být přesně určena věc, o jejíž vydání jde. Samozřejmě nesmí chybět prokázání vlastnického práva žalobce, bez kterého by nemohl požadovat vydání věci. Dalším požadavkem je, aby žaloba směřovala proti osobě, která má skutečně věc u sebe. Dále žalobce musí prokázat, že žalovaný má u sebe takovou věc neprávem.

Dle R 65/72 je základní podmínkou úspěchu všech žalob ve věcech vlastnických důkaz vlastnického práva žalobcova. Bez důkazu svého vlastnického práva není totiž žalobce aktivně legitimován domáhat se ochrany, která mu jako vlastníkovu přísluší¹⁵³.

V případě, že se žaloba bude týkat nemovitosti, nemůže petit znít na její vydání, nýbrž na vyklizení. Dle R 53/73 zní-li výrok soudu na vydání nemovitosti, je tu nejistota, co má být vlastně při výkonu rozhodnutí provedeno. Proto by soudy formulaci „vydat“ nemovitost neměly ve svých rozhodnutích používat, mají-li na mysli vyklizení nemovitosti. Výroky soudních rozhodnutí tam, kde jde např. o vyklizení rodinného

¹⁵³ R 65/72

domku, mají znít správně na vyklizení, a nikoli na vydání nemovitosti¹⁵⁴. Typickým příkladem je žaloba na vyklizení části pozemku užívané sousedem v dobré víře před uplynutím vydržecí lhůty.

6.5.2 Žaloba negatorní

U sousedských sporů se zápůrčí žaloby vyskytují velice často. Negatorní žaloby směřují proti jakémukoliv zásahu do vlastnického práva kromě případů týkajících se zadržování věci. Dle R 65/72 žalobou o zdržení se zásahů do práv vlastníka (negatorní žalobou) se vlastník věci domáhá ochrany svého práva vlastnického proti tomu, kdo do toho práva neprávem zasahuje a ruší ho ve výkonu jeho vlastnického práva¹⁵⁵.

V petitu se žalobce domáhá zákazu určitého přesně vymezeného chování. Dle R 65/72 je přitom zásadně přípustné, aby činnost, která se má zakázat, byla vymezena širěji tak, aby zahrnula i ty rušivé zásahy, ke kterým zatím nedošlo, ale které jsou obdobné, popř. které lze v důsledku už uskutečněných zásahů bezprostředně očekávat¹⁵⁶.

V sousedských sporech je vhodné použití zápůrčí žaloby zejména v případě ochrany před imisemi.

Aby byla žaloba úspěšná, je podmínkou nejen prokázání vlastnického práva, ale také toho, že žalovaný do práva zasahuje a zásah je neoprávněný.

6.5.3 Žaloba na pozitivní plnění

Tento typ žaloby směřuje k tomu, aby žalovanému byla uložena povinnost provést určitá opatření a to obzvláště takových, které povedou k zabránění hrozící škody či jinému ohrožení – např. zpevnění zídky před jejím sesunutím.

Dalším typem žaloby na plnění je žaloba na zaplacení peněžité částky např. v případě náhrady škody v penězích.

¹⁵⁴ R 53/73

¹⁵⁵ R 65/72

¹⁵⁶ R 65/72

6.5.4 Žaloba určovací

Petit žaloby určovací zní na zjištění, že určité právo nebo právní vztah existuje či neexistuje. Dle R 17/72 došlo-li už k porušení práva, je možné podat žalobu na plnění a pro podání žaloby určovací zpravidla nebudou splněny podmínky¹⁵⁷. Aby taková žaloba byla úspěšná, musí zde existovat právní zájem, který musí být konkrétně doložený a naléhavý.

*„Kladným nebo pozitivním určovacím návrhem se žalobce domáhá určení, že určitý právní vztah nebo právo existuje, kdežto záporným či negativním, že takové právo neexistuje.“*¹⁵⁸ Kladný i záporný právní vztah lze využít v rámci konfliktů vzniklých v sousedských právech.

Při přípravě žaloby na určení průběhu hranic pozemku lze vycházet z rozhodnutí 53/73, ve kterém bylo judikováno následující: Obrací-li se žalobce na soud se žádostí o určení či vyměření hranic mezi pozemky jeho a žalovaného a tvrdí, že hranice mezi sousedícími pozemky jsou nejasné a z toho důvodu dochází k nesrovnalostem, má soud vést žalobce k úpravě návrhu tak, že žalovaný je povinen zdržet se užívání pozemku patřícího žalobci¹⁵⁹.

7. Sousedské vztahy a stavební zákon

Pro sousedské vztahy je velice významná úprava občanského práva. Nicméně důležitou roli hraje také veřejnoprávní úprava obsažená ve stavebním zákoně.

V sousedských vztazích má velký význam zásada upravena v čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, dle kterého vlastnictví zavazuje, nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.

Nový stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) nabyl účinnosti dne 1. ledna 2007. Tento zákon nahradil zákon 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavební zákon obsahuje vlastní procesní normy a je tak ve vztahu speciality k zákonu č. 500/2004 Sb.,

¹⁵⁷ R 17/72

¹⁵⁸ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. 2. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 1999. , s. 189

¹⁵⁹ R 53/73

správní řád. Na stavební řízení se proto použije stavební zákon. Pokud některá část řízení není ve stavební zákoně upravena, použije se obecná úprava správního řízení obsažená ve správním řádu.

Nový stavební zákon přinesl oproti starému stavebnímu zákonu několik významných změn, které se odrazily i v právu sousedském. Nová právní úprava má zjednodušit úřední postupy, které se týkají nejen stavebních prací, ale i užívání a odstraňování staveb. Nové změny se týkají územního plánování i stavebního řádu. Mnoho staveb již nepodléhá režimu stavebního povolení, ale postačí u nich pouhé ohlášení stavby. Cílem této úpravy je zrychlení a zjednodušení vyřízení stavebního povolení. Požadavky na ohlášení stavby a žádosti o stavební povolení jsou upraveny vyhláškou, ve které jsou obsaženy příslušné formuláře. *„Navíc od roku 2007 (spolu s účinností nového stavebního zákona) je nutné přiložit k ohlášení i doklad o tom, že o stavbě byli informováni sousedé.“*¹⁶⁰ Sousedé mají právo ve lhůtě 15 dnů proti stavbě podat námitku.

Jak jsem již zmínila výše, za hlavní změnu v nové úpravě je považováno, že méně staveb podléhá režimu stavebního povolení. Jako příklad jednoduché stavby lze uvést např. rodinný dům do 150 m² zastavěné plochy nebo garáž. Občané jsou tedy v mnoha případech oprávněni stavět pouze na základě ohlášení či dokonce v některých případech i bez takového ohlášení či stavebního povolení.

V některých ohledech však dochází ke zpřísnění právní úpravy. Například pokud budoucí oplocení domu má být umístěno na hranici s veřejným prostranstvím nebo veřejnou komunikací, stanoví nový stavební zákon nutnost opatřit si stavební povolení na zhotovení tohoto oplocení.

*„Užívat dokončenou stavbu nebo její část schopnou samostatného užívání lze zásadně na základě kolaudačního souhlasu (§ 122 stavebního zákona), na základě záměru započít s užíváním stavby (§ 120 stavebního zákona), nebo v tzv. volném režimu (arg. a contra. (§ 119 stavebního zákona)).“*¹⁶¹

Ne v každém případě bude po dokončení stavby tedy nutná její kolaudace. Například k užívání rodinného domu do 150 m² obytné plochy či chaty bude

¹⁶⁰ SCHELLEOVÁ a kol. *Sousedské spory a paragrafy*, 2.vyd. Brno : Computer Press, a.s., 2007, s. 45

¹⁶¹ STAŠA, J.: Nová právní úprava stavebního řádu a správní soudnictví. *Správní právo*, 2007, roč. 40, č.6, s.377

požadováno pouze oznámení stavebnímu úřadu stavebníkem. Takové oznámení je třeba učinit minimálně 30 předem před samotným užíváním rodinného domu, a pokud stavební úřad v této lhůtě nerozhodne o zákazu, lze stavbu užívat.

7.1. Územní plánování

Dle § 18 st. z. je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný územní rozvoj. Územní plánování je organizovaná činnost, která slouží k vytváření komplexních předpokladů pro budoucí funkční uspořádání a využití území a vytváří předpoklady k zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména s ohledem na životní prostředí.

Mezi nástroje územního plánování patří územně plánovací podklady, politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Územně plánovací dokumentaci představují tři celky, kterými jsou zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Územní plán je stavebním zákonem určená dokumentace o území obce nebo území velkého územního celku určená k správě a rozvoji území. Regulační plán je podrobnější územně-plánovací dokumentací, než je územní plán. Stanoví podmínky pro využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území.

7.2. Územní rozhodnutí, územní souhlas a územní řízení

„Územní souhlas postačuje vzhledem k § 96 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, pokud jsou splněny předpoklady stanovené v § 96 odst. 1 citovaného zákona a nedojde-li k postupu podle § 94 odst. 4 věty druhé téhož zákona. Jinak je zapotřebí územního rozhodnutí.“¹⁶²

¹⁶² STAŠA, J.: Nová právní úprava stavebního řádu a správní soudnictví. *Správní právo*, 2007, roč. 40, č.6, s.37

7.3. Stavební řád

Stavby lze realizovat na základě stavebního povolení, stavebního ohlášení anebo bez takového stavebního povolení či ohlášení. Stavební zákon stanoví, kdy je stavební povolení resp. ohlášení potřeba a kdy se takové stavební povolení resp. ohlášení nevyžaduje.

Stavební zákon rozlišuje tři způsoby ohlášení. „*Obecně je to ohlášení, jemuž předchází územní souhlas, popř. územní rozhodnutí. Alternativou u stavebních prací uvedených v §104 odst. 2 písm. a) až d) stavebního zákona, které splňují předpoklady stanovené v §104 odst.1 větě první stavebního zákona, je ohlášení, jemuž předchází namísto územního souhlasu územně plánovací informace. Konečně ohlášení bez dalšího se uplatní u stavebních prací, jejichž záměr nemusí být vůbec formou úředního souhlasu úředně aprobován.*“¹⁶³

Ustanovení § 79 odst. 3 stavebního zákona taxativně vymezuje jednoduché stavby, v rámci kterých je postup nejjednodušší. Tyto jednoduché stavby nevyžadují pro své umístění povolení ani ohlášení. Jedná se o malé a jednoduché stavby, jejichž okruh je omezen zákonným výčtem. Jedná se např. o informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m² umístěvaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací, opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím, přenosné stavby, zařízení a konstrukce, jejichž doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce (zde se jako nejčastější příklad uvádí krátkodobě postavené lešení) apod.

Pouhé ohlášení postačí u staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací, které jsou opět v zákoně taxativně vymezeny. Jako příklad lze uvést dle § 104 odst. 2 písm. a) stavebního zákona jednoduché stavby pro bydlení a pro rekreaci do 150 m² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím. Citovaný zákon taxativně stanoví další případy, u kterých tedy stejně jako u této stavby postačí pouze ohlášení, aniž by bylo třeba předchozího územního rozhodnutí či souhlasu. Pokud by nebyly splněny zákonem stanovené podmínky, pak bude zapotřebí územního rozhodnutí a ohlášení. U

¹⁶³ STAŠA, J.: Nová právní úprava stavebního řádu a správní soudnictví. *Správní právo*, 2007, roč. 40, č.6, s.371-372

jednoduchých staveb, u kterých postačí pouhé ohlášení, má však stavebník povinnost nejen předložit projektovou dokumentaci, ale i prokázat, že informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb o jeho stavebním záměru. Sousedé jsou pak oprávněni ve lhůtě 15 dnů podat stavebnímu úřadu své námitky.

Dále stavební zákon stanoví které stavby, terénní úpravy, zařízení lze stavět bez ohlášení. Je však zapotřebí územního souhlasu. Jako příklad lze uvést stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky. U stanovených staveb a zařízení má povinnost stavebník tento záměr oznámit stavebnímu úřadu a v případě jeho souhlasu jím bude vydán územní souhlas. Jedná se tedy o souhlas s tím, že daná stavba může být situována v daném místě. Kromě jiných náležitostí je třeba také, aby stavebník doložil souhlas svých sousedů.

Ohlášení ani územního souhlasu nebude třeba, jedná-li se o takové stavební úpravy, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí, nemění se jimi vzhled stavby ani způsob jejího užívání. Bude-li například vlastník bytu rekonstruovat byt, bude potřeba, aby včas informoval své sousedy o svém záměru a choval se k nim šetrně.

V ustanovení § 109 an. stavebního zákona je upraveno stavební řízení, které se zahajuje na žádost. Mezi účastníky stavebního řízení patří mimo jiné také vlastníci sousedních pozemků a staveb a také ti, kteří mají k sousedním pozemkům věcná břemena, mohou-li být jejich práva zamýšleným záměrem dotčena. Mám za to, že touto úpravou se má docílit předcházení potencionálních sousedských sporů do budoucna. Tím, že jsou vlastníci sousedních pozemků účastníky stavebního řízení, mohou před stavebním úřadem namítat možnost vzniku budoucích imisí (např. obtěžování prašností, hlučností nebo zápachem v případě výstavby továrny). O takových námitkách musí rozhodnout přímo stavební úřad. To znamená, že nemůže odkazovat účastníky s jejich námitkou možných budoucích imisí na soud.

Dalším zjednodušením, které přinesla úprava citovaného zákona je v rámci stavební změny provedené v bytovém domě, ke které je zapotřební stavebního povolení (např. propojení dvou pokojů bytu vybouráním stavebního otvoru do nosné příčky domu), kde účastníkem je společenství vlastníků, nikoliv sousedé, jak tomu bylo dříve. Je však nutné podotknout, že s takovou stavební úpravou musí vyslovit souhlas tříčtvrtinová většina všech vlastníků jednotek v domě.

Nově jsou také upraveny alternativy stavebního povolení. „*Alternativou stavebního povolení je jednak certifikát vydaný autorizovaným inspektorem a oznámení stavebnímu úřadu (§ 117 stavebního zákona), jednak veřejnoprávní smlouva (§ 116 stavebního zákona).*“¹⁶⁴

Autorizovaný inspektor je osoba, která na základě smlouvy o provedení projektové dokumentace pro zamýšlenou stavbu převezme za sjednanou cenu část agendy stavebního úřadu. Tato smlouva je uzavřena mezi autorizovaným inspektorem a stavebníkem. Certifikát, který je oprávněn autorizovaný inspektor vydat, má pak stejnou funkci jako stavební povolení. Vydání samotného certifikátu však nestačí k tomu, aby bylo možno provádět stavební práce. Přistupuje zde ještě další požadavek, kterým je oznámení stavebnímu úřadu stavebníkem. Námitky sousedů jsou však ponechány k řešení již samotnému stavebnímu úřadu a autorizovaný inspektor se jimi již nezabývá. Postup týkající se podaných námitek je vymezen v § 117 odst. 4 stavebního zákona. „*Nejde o žádné zkrácené stavební řízení. Nadpis § 117 stavebního zákona je zavádějící.*“¹⁶⁵

Veřejnoprávní smlouva uzavřená mezi stavebním úřadem a stavebníkem je další možností, která může nahradit stavební povolení. Předmětem takové smlouvy může být provedení stavby nebo terénních úprav. Dle § 116 odst. 2 lze přepokládat, že osobami, které by jinak byli účastníky stavebního řízení, jsou také vlastníci sousedních pozemků a staveb.

K odstranění stavby může dojít buď z vůle vlastníka nebo z vůle stavebního úřadu, kdy odstranění stavby je vlastníkově nařízeno. „*U odstranění stavby z vůle jejího vlastníka je východiskem ohlášení záměru odstranit stavbu. Reakcí může být sdělení, že bude zapotřebí povolení. Jinak je oprávnění prostým plynutím času.*“¹⁶⁶ K nařízení odstranění stavby stavebním úřadem může dojít např. v případech, že stavba ohrožuje život a zdraví osob (viz. § 129 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.) Dle § 135 odst. 1 dojde také například k nařízení neodkladného odstranění stavby v případě, že jsou

¹⁶⁴ STAŠA, J.: Nová právní úprava stavebního řádu a správní soudnictví. *Správní právo*, 2007, roč. 40, č.6, s.373

¹⁶⁵ STAŠA, J.: Nová právní úprava stavebního řádu a správní soudnictví. *Správní právo*, 2007, roč. 40, č.6, s.373

¹⁶⁶ STAŠA, J.: Nová právní úprava stavebního řádu a správní soudnictví. *Správní právo*, 2007, roč. 40, č.6, s.379

ohroženy život a zdraví osob nebo zvířat tím, že stavba hrozí zřícením. Není-li nutné takovou stavbu neodkladně odstranit, nařídí stavební úřad provedení zabezpečovacích prací.

Ustanovení § 149 stavebního zákona upravuje opatření na sousedním pozemku nebo stavbě, dle kterého pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě. Účastníky takového řízení jen nejen ten subjekt, v jehož prospěch má být povinnost uložena, ale i ta osoba, z jejíž pozemku nebo stavby mají být práce prováděny. Příkladem takové nezbytné úpravy může být oprava plotu či bořící se zdi. Samozřejmě ten, komu vznikne oprávnění takové úpravy provádět ze sousedního pozemku, musí svého souseda obtěžovat co nejméně.

8. Sousedská práva a Evropská úmluva o lidských právech

Evropská úmluva o lidských právech je mezinárodní smlouva, která je závazná pro státy, které jsou členy Rady Evropy. Evropská úmluva se také může dotknout sousedských práv, a to prostřednictvím činnosti státních orgánů smluvních států.

„Úmluva se jako mezinárodní smlouva právní úpravy sousedských práv přímo nedotýká. Na rozdíl od vnitrostátních orgánů nemůže totiž jednotlivci (vlastníku), či skupině jednotlivců (vlastníků) uložit žádnou povinnost, aby tak byla ochráněna práva jiného jednotlivce (vlastníka).“¹⁶⁷

Vlastník pozemku či stavby má však právo dovolat se Úmluvy za účelem ochrany svých práv. Právo podat stížnost na porušení práv a svobod má totiž každý jednatel a to proti kterémukoli státu, který je smluvní stranou Úmluvy. Toto právo vyplývá z článku 34 Evropské úmluvy o lidských právech, kterou je Česká republika vázána od 1. ledna 1993. Dle čl. 34 Úmluvy soud může přijímat stížnosti každé fyzické

¹⁶⁷ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; SPÁČIL, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 2006. , s. 292

osoby, nevládní organizace nebo skupiny osob považujících se za poškozené v důsledku porušení práv přiznaných Úmluvou a jejími protokoly jednou z Vysokých smluvních stran. Vysoké smluvní strany se zavazují, že nebudou nijak bránit účinnému výkonu tohoto práva.

8.1. čl. 6

Velice významný čl. 6 Evropské úmluvy upravuje nejen spory občanskoprávní ale i trestněprávní. Dotčený jednotlivec má právo obrátit se na Evropský soud pro lidská práva, pokud jeho právům zaručeným čl. 6 odst. 1 Evropské úmluvy nebyla poskytnuta ochrana správními a soudními orgány. Časté stížnosti se týkají průtahů řízení soudního a správního.

„Předmětem sporu věci Zaghii v. Itálie byla délka občanskoprávního řízení zahájeného stěžovatelkou proti její sousedce, jíž vytýkala, že výstavbou dvoumetrové zdi jí bránila kochat se výhledem na moře, a žádala soud, aby sousedce nařídil snížení zdi na jeden metr.“¹⁶⁸

8.2. čl. 8

V čl 8 Úmluvy je upraveno právo na respektování svého soukromého a rodinného života, obydlí a korespondence. Tohoto článku se v rámci sporů o sousedská práva také stěžovatelé dovolávají prostřednictvím stížností.

„Ve stížnosti Kyrtatos v. Řecko se objevila námitka na porušení článku 8 Úmluvy, kdy stěžovatelé vytýkali státu (tedy nikoli svým sousedům přímo), že nepřijal opatření k zabránění povolení stavby v jejich sousedství, a že v důsledku toho trpí hlukem apod. ze staveniště. Soud jejich námitku odmítl s tím, že uvedený údajný zásah nedosáhl takové vážnosti, aby se mohl dotknout práv chráněných článkem 8

¹⁶⁸ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; SPÁČIL, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 2006. , s. 295

Úmluvy.¹⁶⁹

8.3. čl. 1 Protokolu č. 1

Článek Protokolu č. 1 se týká majetkových práv. Toto ustanovení se týká práva vlastnického, a proto je blízké § 127 obč. z.,

Ve stížnostech se často vyskytují spory týkající se určení vlastnického práva či zásahy státního orgánu do práv majetkových, které jsou někdy dokonce ve formě vyvlastnění. Ojedinelým předmětem stížnosti jsou však spory mezi dvěma sousedy.

„Ve věci Antoinetto v. Itálie stěžovatelka namítala, že sousední budova ve vlastnictví jiné osoby, jejíž demolice se nemohla domoci, jí bránila ve výhledu a snížila tak hodnotu její vlastní nemovitosti. Soud připomněl, že článek 1 Protokolu č. 1 obsahuje tři různé normy: první je vyjádřena v první větě prvního odstavce a má všeobecnou povahu, když stanoví zásadu respektování vlastnictví k majetku; druhá která umožňuje zbavení vlastnictví k majetku za splnění určitých podmínek, a třetí normu, která přiznává státům pravomoc upravit užívání majetku v souladu s obecným zájmem. Tyto tři normy neexistují bez vzájemné souvislosti, a musejí být vykládány ve světle zásady zakotvené v normě první.“¹⁷⁰

¹⁶⁹ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; SPÁČIL, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 2006. , s.298

¹⁷⁰ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; SPÁČIL, J.; MAREČEK, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4. vyd. Praha : Linde PRAHA, a. s., 2006. , s. 299

Závěr

V tomto závěru bych ráda shrnula a zhodnotila současnou právní úpravu, která se týká sousedských sporů, dále bych připojila několik námětů o možnostech úpravy de lege ferenda a také pohovořím o úpravě sousedských práv v návrhu nového občanského zákoníku.

V této diplomové práci jsem se pokusila nastínit problematiku sousedských sporů, vyplývajících z porušení sousedských práv. Jelikož jsou sousedská práva zakotvena v právních řádech již od dob římského práva, věnovala jsem se sousedským právům nejprve z hlediska historického. Dále jsem se snažila porovnat připravovanou úpravu občanského zákoníku s úpravou účinnou, a poté jsem především rozebírala úpravu současnou. Zejména jsem se tedy zaměřila na jednotlivé zásahy do sousedských práv, které jsem detailněji rozebrala a doplnila několika příklady z judikatury.

V českém právním řádu je stěžejní úprava sousedských práv obsažena v občanském zákoníku. Obecné ustanovení použitelné na tyto případy obsahuje i samotná Listina základních práv a svobod.

Už od pradávna je nejlepším řešením sousedských sporů dohoda účastníků sousedské pře. V některých případech však situace zajde příliš daleko a dohoda již není z principu možná. Prvním místem, kam se pak lidé obrací, bývá obecní úřad. Ten může pomoci při obnovení posledního pokojného stavu. Rozhodovat o sousedských sporech však často nesmí, protože ve většině případů je příslušný pro přijetí rozhodnutí ve věci sousedského sporu pouze soud. Proto je třeba se následně, třeba i po obnovení posledního pokojného stavu, obrátit na soud s tzv. sousedskou žalobou.

Specifická je situace v případě, kdy stavba přesahuje na sousední pozemek bez jakéhokoli právního titulu. Pokud tedy stavebník postavil na svém pozemku stavbu, která přesahuje až na sousední pozemek, je potřeba rozlišovat, zda se jedná o starou či novou stavbu. Jedná-li se o stavbu v minulosti povolenou a zkolaudovanou, je nutno ji považovat v souladu se stavebním zákonem za legální. Žalobou u soudu se lze domáhat jen jiné úpravy vztahů, kterou by mohlo být například zřízení věcného břemene. Jde-li však o případ nové či nelegální stavby, nabízí se zde možnost obrátit se na stavební úřad, který má pravomoc sousedovi nařídit i odstranění stavby.

Druhou specifickou situací je sousedský spor ohledně imise hlukem, konkrétně ruší-li soused noční klid, který trvá od desáté hodiny večerní do šesté hodiny ranní,

půjde o přešupek, a řešením je možnost obrátit se na policii nebo přešupkovou komisi místního obecního úřadu. Někdy také obce regulují dobu pro používání sekaček a cirkulárek. Pokud však soused hlučí ve dne, a občan má za to, že soused jej ruší nad míru přiměřenou poměrům, pak je nutné obrátit se na soud. Dochází-li k nepřiměřenému rušení sousem v nájemním domě, může se ten, kdo se cítí být obtěžován, obrátit na pronajímatele. Pronajímatel má právo hlučícímu nájemci, který porušuje dobré mravy, udělit výpověď a to i bez rozhodnutí soudu.

Jde-li o případ, kdy sousemova zvířata obtěžují např. štěkáním, zápachem nebo vnikají na zahradu, tento problém správní orgány vyřeší stěžím. Stavební úřad může nařídít úpravu dané stavby (stáje či kravína), a proto se ochrany lze domáhat spíše jen u soudu, který může nařídít oplocení pozemku.

Problémy související s pálením trávy je oprávněna řešit obec tak, že tuto činnost upraví vyhláškou. V případě obtěžování odpady je možné se obrátit na obecní úřad nebo Českou inspekci životního prostředí.

Nadávky a fyzická napadení mohou být přešupky, které řeší přešupkové komise místních úřadů.

Současný občanský zákoník, který byl přijat v roce 1964, vychází z poměrů 60. let. Velkým nedostatkem je roztržitost úpravy občanskoprávních vztahů v několika různých předpisech. Co se tedy týče aktuálně účinné právní úpravy v občanském zákoníku týkající se souseckých práv, zdá se být k řešení současných souseckých sporů příliš strohá. Úprava ne zcela vyhovuje společenským podmínkám, a tak často k řešení souseckých sporů již nepostačuje. Proto bych tedy de lege ferenda navrhovala, aby problematika souseckých práv byla rozpracována podrobněji (např. rozšíření demonstrativního výčtu jednotlivých imisí)

Navrhovaný občanský zákoník, jehož předpokládaná účinnost by měla nastat v roce 2012, reaguje na potřebu změny v soukromém právu. V porovnání s úpravou současnou, jejímž těžištěm je právní regulace zejména § 127 obč. z., má mít značně rozsáhlejší podobu.

Úprava imisí dle nového občanského vychází ze současné úpravy § 127 obč. z. Nová úprava rozlišuje imise na přímé a nepřímé. Upraveny jsou také imise, které jsou

důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení. Nově má být také upraven vstup vlastníka na sousedův pozemek za účelem, aby si z něho odnesl svoji movitou věc. Další příkladnou změnu představují plody spadlé ze stromů na sousední pozemek, které budou náležet vlastníkovi sousedního pozemku. S touto změnou v současné úpravě souhlasím, dojde tak k menšímu obtěžování souseda, aby umožnil vstup na svůj pozemek za účelem sebrání přepadaných plodů, avšak lze si představit možnost vzniku nových sporů v podobě, které plody byly skutečně přepadané a které souseď sám utrhl.

Taktéž problematika podrostů a převisů je mírně pozměněna. Soused sice může ve vhodné roční době odstranit převisy či kořeny, avšak takové odstranění je podmíněno působením škody.

V návrhu nového občanského zákoníku má být dále nově upraven institut rozhrad. Rozhrady představují hranice mezi pozemky, které mohou být přirozené či umělé (živý plot).

Další novinkou v navrhované úpravě je institut nezbytné cesty. Jedná se o výjimečný institut, který nebude převzat ze stávající úpravy. Nezbytná cesta omezuje v podstatě vlastnické právo jednoho vlastníka ve prospěch druhého vlastníka a má vést k účelnějšímu využívání nemovitosti.

Návrh nového občanského zákoníku tedy upravuje mnohem detailněji susedské právo v porovnání s úpravou současnou. Vzhledem ke změnám společenských poměrů s takovým návrhem souhlasím, jelikož současná úprava se na současné poměry zdá být již příliš zkosnatělá a ne plně dostačující. Současný § 127 obč. z. je tedy nutno více rozpracovat a uspořádat. Lze však samozřejmě očekávat, že s sebou nová úprava přinese v budoucnu nové, dosud se nevyskytující susedské spory.

NEIGHBOUR'S DISPUTES

Abstract

The purpose of my thesis is to analyse neighbour's disputes.

The thesis is composed of eight chapters, each of them dealing with different aspects of neighbour's disputes. Chapter One is introductory and defines basic terminology used in the thesis: real property, land, construction, flat and non-residential rooms, relation between land and construction, illegal construction, real estate register. The chapter is subdivided into eight parts. Part One describes general characteristic of neighbour's disputes and the other parts of this chapter are explaining the enumerated terms.

Chapter two deals with the historical briefing of neighbour's disputes. The chapter consists of five parts. Part One focuses on Roman law. Part Two investigates the Austrian Common Civil Code (ABGB), concerning neighbour's disputes. Part Three addresses legal regulation of the Civil Code number 141/1950, Part Four contains the legal regulation of the Civil Code number 40/1964, Part Five deals with the proposal of the new Civil Code.

Chapter Three is subdivided into five parts and provides an outline of the legal titles of the fruition of real property. Part One describes the view of particular legal grounds. Part Two contains property right, Part Three derivate usufructs, Part Four possession in the due course, Part Five real burden.

Chapter Four and Five examine relevant Czech legislation. The chapter Five consists of eight parts. Part One analyses the general clause of the paragraph 127 of the Civil Code. The following parts focus on the particular interference in neighbour's rights. Such as endangering of neighbour's real estate, pollutants, intrusion of bearing animals to neighbour's land, roots, branches, fence, entering to neighbouring land.

Chapter Six describes particular instruments of legal protection, such as bee, protection provided by administrative authorities and courts.

Chapter Seven reviews neighbour's rights regarding to the sphere of force of the building act.

Chapter Eight concentrates on the European convention on human rights that can also affect the neighbour's rights.

Conclusions are drawn in the last chapter. The main aim of the thesis was to analyse the problem of neighbour's rights.

I would recommend a more detailed legal regulation because the actual regulation in the Civil Code is from the year 1964 and should be more adjusted to the contemporary requirement of the society. I would suggest a more detailed regulation (e.g. more demonstrative examples of pollutants

I also agree with the new proposal of Civil Code that contains some changes and new legal terms in neighbour's rights.

Klíčová slova

soused, spor, právo

Seznam zkratek

a n.	- a následující
ABGB	- obecný zákoník občanský z roku 1811
apod.	- a podobně
atd.	- a tak dále
č.	- číslo
čl.	- článek
ČR	- Česká republika
KS	- krajský soud
např.	- například
NS	- Nejvyšší soud ČR (resp. ČSR)
odst.	- odstavec
o. s. ř.	- občanský soudní řád
obč. z., občanský zákoník	- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
písm.	- písmeno
příp.	- případně
popř.	- popřípadě
R	- rozhodnutí
resp.	- respektive
s.	- strana
Sb.	- Sbírky
sp. zn.	- spisová značka
St. z., stavební zákon	- zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
sv.	- svazek
tj.	- to je
tzn.	- to znamená
tzv.	- tak zvaný
Úmluva	- Evropská úmluva o lidských právech
ÚS	- Ústavní soud České republiky
v.	- versus
VS	- Vrchní soud ČR

Seznam použité literatury

- Bernard, M.: Soukromoprávní prostředky ochrany před hlukem. Právní rozhledy. 2008, č. 5
- Drobník, J.: Základy pozemkového práva. 2. aktualizované a doplněné vydání. Rozkotová – IFEC. Praha. 2007
- Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek. Linde Praha, a.s. Praha. 2008
- Eliáš, K., Zuklínová, M.: Principy a východiska nového kodexu soukromého práva. Linde Praha, a.s. Praha. 2001
- Holub, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Linde Praha, a.s. Praha. 2002
- Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech. 4. aktualizované vyd. Linde. Praha, a.s. Praha 2006
- Holub, M., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva. 2. vyd. Linde Praha, a. s. Praha. 1999
- Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J.: Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 12. aktualizované vydání. Linde Praha, a. s. Praha 2006
- Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné. sv. 1. ASPI Publishing, s. r. o. Praha. 2002
- Kočí Petr: Ten prevít od vedle. Týden. 2009. č. 10
- Nykodým, J.: Ochrana pokojného stavu. Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám. ASPI, a.s. Praha. 2005
- Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. 2. díl. Právní knihkupectví a nakladatelství V. Linhart. Praha. 1935
- Schelleová, I. a kol. : Sousedské spory a paragrafy. 2. vyd. Computer Press, a.s., Brno. 2007
- Spáčil, J: Sousedské právo. Ad notam 2002. č. 1
- Staša, J.: Nová právní úprava stavebního řádu a správní soudnictví. Správní právo. 2007. č.6
- Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. C.H. Beck. Praha. 2006
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M.: Občanský zákoník. Komentář. 1. vyd. C.H.Beck. Praha. 2008
- Winterová, A. a kol.: Civilní právo procesní. 5. aktualizované vydání doplněné o předpisy evropského práva. Linde Praha, a.s. Praha. 2008

Seznam použitých právních předpisů

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

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

Evropská úmluva o lidských právech a základních svobodách, publikovaná pod č. 209/1992 Sb. a Dodatkový protokol č. 1

Seznam použitých rozhodnutí

(Rc) 25 Cdo 1754/2001

(Rc) 26 Cdo 2071/2005

16 Ca 425/98

2 Cdon 1886/97

2 Cdon 330/97

22 Ca 58/2000

22 Cdo 1150/99

22 Cdo 1935/2003

22 Cdo 2808/2007

Ca 551/97

Co 742/95

22 Cdo 1221/2002

22 Cdo 1733/2004

22 Cdo 1935/2003

22 Cdo 1997/2000

3 Cz 39/91

31 Cdo 2772/2000

Cz 4/87

Cdon 1178/96

6 Tz 170/97

2 Cdon 1889/97-175

R 1/79

R 10/74

R 10/75

R 11/1964

R 12/1988

R 15/89

R 17/72

R 2/81

R 21/81

R 23/77

R 27/65

R 3/88

R 36/74

R 37/75

R 37/85

R 4/1992
R 42/1972
R 43/1996
R 45/86
R 50/85
R 50/86
R 53/73
R 60/1965
R 65/1972
R 65/72
R 66/74
R 7/87
R 9/79
22 Cdo 2251/2005
22 Cdo 1629/99
R ÚS 183/2001
Rc 19 Co 740/97
Rc 40/2000
Rv II 212/29
3 Cdo 53/92