

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Věcná břemena a sousedská práva

Easements and rights of neighbours

Zpracovatel: Mgr. Pavlína Zíková

Duben 2011

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, veškeré využití prameny a literatura byly v předkládané práci řádně citovány. Uvedená rigorózní práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

OBSAH

1.	ÚVOD	6
2.	VYMEZENÍ POJMU VĚCNÝCH BŘEMEN	9
3.	VYMEZENÍ POJMU SOUSEDSKÝCH PRÁV	11
4.	VÝZNAM VĚCNÝCH BŘEMEN PRO SOUSEDSKÉ VZTAHY	13
5.	VÝVOJ INSTITUTU VĚCNÝCH BŘEMEN A SOUSEDSKÝCH PRÁV – EXKURS DO HISTORICKÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY	14
	5.1. PRÁVNÍ ÚPRAVA ZAKOTVENÁ V ABGB	14
	5.2. PRÁVNÍ ÚPRAVA ZAKOTVENÁ V TZV. STŘEDNÍM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU Z ROKU 1950	21
	5.3. PRÁVNÍ ÚPRAVA ZAKOTVENÁ V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU Č. 40/1964 SB.	23
6.	SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA VĚCNÝCH BŘEMEN	28
	6.1. DRUHY VĚCNÝCH BŘEMEN	30
	6.2. NEJROZŠÍŘENĚJŠÍ PŘÍPADY VĚCNÝCH BŘEMEN	32
	6.2.1. VĚCNÉ BŘEMENO PRŮCHODU A PRŮJEZDU PŘES CIZÍ POZEMEK	32
	6.2.2. VĚCNÉ BŘEMENO OPRAV A ÚDRŽBY	33
	6.2.3. VĚCNÉ BŘEMENO ČERPÁNÍ VODY Z CIZÍ STUDNY	34
	6.2.4. VĚCNÉ BŘEMENO UŽÍVÁNÍ BYTU, MÍSTNOSTI NEBO NEBYTOVÝCH PROSTOR	35
	6.2.5. VĚCNÉ BŘEMENO VÝMĚNKU	36

6.2.6. VĚCNÉ BŘEMENO VEDENÍ	37
6.2.7. VĚCNÉ BŘEMENO STAVBY NA CIZÍM POZEMKU	38
6.2.8. DALŠÍ VĚCNÁ BŘEMENA	39
6.3. VZNIK VĚCNÝCH BŘEMEN	40
6.4. ZÁNİK VĚCNÝCH BŘEMEN	47
6.5. PROMLČENÍ PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENI	51
6.6. ZMĚNY VĚCNÝCH BŘEMEN	52
6.7. EVIDENCE VĚCNÝCH BŘEMEN V KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	54
7. SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA SOUSEDSKÝCH PRÁV	57
8. JEDNOTLIVÉ DRUHY ZÁSAHŮ DO SOUSEDSKÝCH PRÁV	64
8.1. OHROŽENÍ SOUSEDOVY STAVBY NEBO POZEMKU.....	64
8.2. IMISE – POJEM A DRUHY.....	67
8.2.1. HLUK	69
8.2.2. PRACH, POPÍLEK, KOUŘ, PLYNY A PÁRY.....	71
8.2.3. PACHY	72
8.2.4. PEVNÉ A TEKUTÉ ODPADY	72
8.2.5. SVĚTLO, STÍNĚNÍ A VIBRACE	74
8.2.6. IMISE VÝSLOVNĚ NEZMÍNĚNÉ V USTANOVENÍ § 127 ODSTAVEC 1 O.Z.	76
8.3. VNIKÁNÍ CHOVANÝCH ZVÍŘAT NA SOUSEDÍCÍ POZEMEK.....	799

8.3.1. VNIKÁNÍ VČEL NA SOUSEDNÍ POZEMEK	80
8.4. PODROSTY A PŘEVISY	82
8.5. OPLOCENÍ POZEMKU.....	86
8.5.1. POJEM PLOTU	89
8.5.2. VLASTNICTVÍ A ÚDRŽBA PLOTŮ	91
8.6. VSTUP NA SOUSEDŮV POZEMEK	93
9. OCHRANA VĚCNÝCH BŘEMEN A SOUSEDSKÝCH	98
PRÁV	98
9.1. OCHRANA PODLE USTANOVENÍ § 126 O.Z.	100
9.2. OCHRANA PODLE USTANOVENÍ § 4 O.Z.	108
9.3. OCHRANA PODLE USTANOVENÍ § 5 O.Z.	110
9.4. OCHRANA PODLE USTANOVENÍ § 6 O.Z.	113
9.5. OCHRANA PODLE USTANOVENÍ § 417 O.Z.	115
10. STRUČNÝ PŘEHLED PRÁVNÍ ÚPRAVY SOUSEDSKÝCH PRÁV A VĚCNÝCH BŘEMEN VE SPOLKOVÉ REPUBLICE NĚMECKO	119
10.1. DRUHY ZÁSAHŮ DO SOUSEDSKÝCH PRÁV DLE BGB	123
11. ZÁVĚR.....	129
12. RESUMÉ	135
13. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	138
14. SEZNAM POUŽITÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	140
15. SEZNAM POUŽITÉ JUDIKATURY	142
16. ABSTRAKT	145

1. Úvod

Člověk jakožto tvor společenský vstupuje ve svém každodenním životě do mnoha právních vztahů, mimo jiné s vlastníky či uživateli sousedních nemovitostí. Protože je prakticky každý z nás sousedem minimálně jednoho vlastníka vedlejší nemovitosti, jsou právní vztahy vyplývající z této skutečnosti důležitou součástí života každého člověka. Jedná se o jistou formu omezení práv vlastníka nemovitosti, stejně jako je tomu v případě věcných břemen, která omezují každého vlastníka dané nemovitosti ve prospěch určitého subjektu.

Ve své práci se zabývám problematikou právních vztahů k nemovitostem, konkrétně instituty vzájemně souvisejícími, a to věcnými břemeny a sousedskými právy. Věcná břemena vyjadřují společenské vztahy, které vznikají při částečném omezení realizace užité hodnoty určité věci ve prospěch individuálně určeného subjektu (případně více subjektů) za účelem dokonalejšího sociálně ekonomického využití věci. Věcná břemena napomáhají lepšímu a účelnějšímu využití nemovitosti, v mnohých případech pak dochází ke klidnějšímu každodennímu soužití lidí. Právě zřízením věcného břemene lze vyřešit celou řadu sporných vztahů mezi vlastníky případně uživateli sousedních nemovitostí a hlavně pozemků.

Spory mezi vlastníky či uživateli sousedních nemovitostí patří mezi velice citlivé záležitosti, většinou mají základ v banálních příčinách a jejich řešení bývá často časově i finančně nákladné. V mnoha případech najdeme kořeny těchto sporů v porušení základních norem slušného chování.

Někdy půjde o zásahy do práv vlastníka způsobené nedbalostí vlastníka sousední nemovitosti, jindy je ovšem patrné zcela úmyslné poškozování souseda s cílem mu co nejvíce znepříjemnit život, kdy se takto do jisté míry „agresivní“ vlastník nesprávně domnívá, že jeho vlastnické právo je neomezené, že nejsou zákonem stanoveny hranice jeho výkonu. Opak je pravdou. Již v Listině základních práv a svobod je stanoveno, že vlastnictví zavazuje, že vlastnické právo nesmí být

zneužito a je zde rovněž naznačeno, že vlastník nemá jen práva, ale i povinnosti.

V první části této práce se budu věnovat vymezení pojmu věcných břemen a sousedských práv, jakož i stručnému nástinu historické právní úpravy obou institutů. Právě pohled do historie může napomoci lepšímu pochopení současné právní úpravy obou institutů tak, jak je zakotvena v současném občanském zákoníku, jakož i předpisech souvisejících. Ve své práci se dále věnuji pravidlům, která řeší střet vlastnických práv sousedících vlastníků, a která současně omezují výkon jejich vlastnického práva. Zdůrazním pravidla, za kterých mohou vlastníci a jiní uvedení uživatelé věcí, především nemovitých, tyto věci užívat tak, aby nedocházelo ke zbytečným zásahům do práv sousedů a do jejich oprávněných zájmů.

Ve své práci se budu zabývat praktickými příklady věcných břemen, mimo jiné z toho důvodu, že mohou hrát roli při řešení sousedských sporů. Jednotlivé druhy zásahů do sousedských práv, včetně některých praktických příkladů, budou následovat.

Spory mezi sousedy samozřejmě nelze vždy řešit výlučně zřízením věcného břemene. Při řešení sousedských sporů bývá nejčastěji aplikováno ustanovení § 127 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.z.“), ovšem často bývají aplikovány i normy práva správního. Ustanovení § 127 o.z. obsahuje velké množství neurčitých pojmů, což jenom dokládá rozmanitost vztahů, které mají být legislativně upraveny. S tím samozřejmě souvisí i potřeba značných interpretačních a aplikačních schopností soudce při řešení těchto sporů. Neurčité pojmy uvedené v ustanovení § 127 o.z. se budu snažit ve své práci rovněž vysvětlit, samozřejmě s dopadem na praktickou stránku věci.

Dále přistoupím k výkladu o ochraně věcných břemen a sousedských práv, která je zakotvena na mnoha místech občanského zákoníku. Řada ustanovení této právní normy obsahuje právní úpravu ochrany proti zásahům do práv vlastníka, a tedy i do práv odpovídajících věcným břemenům a práv vznikajících v rámci sousedských vztahů.

S ohledem na historickou i geografickou blízkost České republiky se Spolkovou republikou Německo, se v poslední části své práce pokusím o srovnání některých aspektů problematiky věcných břemen a sousedských práv v České republice s právní úpravou v německém občanském zákoníku, tzv. Bürgerliches Gesetzbuch.

2. Vymezení pojmu věcných břemen

Laická veřejnost rozumí pod pojmem věcné břemeno vše, co zatěžuje nebo omezuje vlastníka věci, jakékoli omezení vlastnického práva, tedy například i předkupní právo, zástavní právo a podobně.

V právní terminologii však pojmem věcné břemeno rozumíme právní vztahy upravené v ustanoveních §§ 151n a následujících o.z.. Věcná břemena jsou souborem právních norem, které věcně právně omezují vlastníka věci ve prospěch jiné osoby tak, že tento je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. V užším slova smyslu znamená pojem „věcné břemeno“ povinnost, která omezuje vlastníka případně uživatele zatížené nemovitosti. Pojem „právo odpovídající věcnému břemeni“ je subjektivním právem oprávněné osoby, jež tvoří obsah právního vztahu věcného břemene.

Věcná břemena, resp. práva odpovídající věcným břemenům, jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, a nebo patří určité osobě. Jde tedy o právní vztahy občanskoprávní, dvoustranné (příčemž na každé straně může být pluralita subjektů). Povinným je vlastník případně uživatel nemovitosti, oprávněným může být jednak vlastník jiné (nejčastěji sousední) nemovitosti, pro kterou je věcné břemeno zřízeno, a nebo určitá jiná osoba, pokud jde o věcné břemeno osobní.

Věcná břemena jsou právy věcnými (neboť na straně povinného je vždy věcně právní vztah k zatížené nemovitosti), v zásadě trvalými a časově neomezenými. Věcná břemena vyjadřují materiální vztahy, které umožňují „určité opakující se nebo trvající možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci, a z pohledu druhého účastníka, opakovaně nebo trvale omezující možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci.“¹. Tak je tomu jak u povinnosti něco trpět, případně se zdržet nějakého jednání, ovšem i v případě povinnosti něco konat, když i v tomto případě je vlastník věci omezen ve prospěch vlastníka věci jiné právě tím, že je povinen užívat věc určitým způsobem a ne jinak.

¹ Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání, Praha, Linde, 2009, str. 13

Bezesporu dochází zřizováním věcných břemen k dokonalejšímu využití věcí nemovitých.

Omezení vlastnického práva vyjádřené věcným břemenem má však samozřejmě své meze. Věcné břemeno nemůže omezit vlastnické právo vlastníka povinné nemovitosti v tom smyslu, že by bylo vlastníku znemožněno nakládat předmětem svého vlastnictví, tedy převést nemovitou věc na někoho jiného, zatížit ji zástavním právem nebo jiným právem věcným.²

² K tomu viz rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31.1.1995, sp.zn. 33 Ca 217/94, identifikační číslo ASPI JUD6703CZ

3. Vymezení pojmu sousedských práv

Pojem „sousedské právo“ náš právní řád nezná, nenajdeme žádnou definici tohoto pojmu. Na sousedské právo lze nahlížet jako na souhrn právních norem, které upravují vztahy mezi vlastníky (případně oprávněnými uživateli) sousedních nemovitostí. Jedná se o „souhrn občanskoprávních norem, upravujících vztahy vlastníka a třetích osob při užívání věci, pokud jde o účinky užívání věci na tyto osoby (jejich majetek).“³ Jde o normy upravující omezení vlastnického práva, stejně jako je tomu u věcných břemen. K pojmu „omezení“ je ovšem nutno podotknout, že to, co se z pohledu vlastníka pozemku, na kterém je činnost vykonávána, jeví jako omezující, se z pohledu toho, na jehož pozemku se důsledky činnosti projevují, jeví jako ochraňující vlastnické právo.

V právnickém slovníku najdeme pod heslem „sousedská práva“ následující definici: „Sousedské právo je soubor právních norem, které upravují vzájemné vztahy sousedících vlastníků. Sousedem se přitom nerozumí jen skutečně bezprostřední sused, nýbrž každý, kdo je výkonem práva jiného dotčen.“⁴ S touto definicí nezbývá než souhlasit. Jedná se o stručnou a výstižnou charakteristiku oblasti právního řádu, kterou se v této práci z velké části zabývám.

Ve vydání komentáře k Československému obecnému zákoníku občanskému z roku 1935 je k pojmu sousedské právo uvedeno, že „sousedními pozemky se nerozumějí jen ty, které na katastrální mapě tvoří bezprostředně sousedící parcely, nýbrž všechny pozemky, které mohou být dotčeny.“⁵ K pojmu „právo“ autor uvádí, že sousedské právo lze pojímat jako omezení vlastnictví, tedy nikoli právo subjektivní, a je třeba jej tedy vnímat v objektivním smyslu jako označení určité skupiny právních norem.

³ Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 138 - 139

⁴ Madar, Z. a kol.: Slovník českého práva, 1.a 2. díl: A-O & P-Z, 2. vydání, Praha, Linde, 1999, str. 1332

⁵ Rouček, F. a kol.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl druhý (§§ 285 – 530), Praha, 1935, str. 243

Poznámkové vydání občanského zákoníku od J. Kocourka uvádí k § 127 následující: „Jde o úpravu tzv. sousedských práv. Úprava vymezuje v podstatě jeden okruh omezení výkonu vlastnického práva ve vztahu k jiným vlastníkům. Nejde však pouze o vztahy mezi vlastníky. Obdobně je třeba postupovat i v případech, kdy dochází ke střetu zájmu subjektů, které jsou např. oprávněnými držiteli věcí apod. Ustanovení se také neomezuje pouze na úpravu vztahů spojených s nemovitostmi, ale jeho uplatnění je širší. V tomto smyslu je také třeba chápat pojem „soused“. Kromě omezení výkonu konkrétního práva ve vztahu k právům souseda upravuje ustanovení naopak i některá oprávnění spočívající např. ve vznesení požadavku na výkon určitých činností nebo naopak strpění některých omezení sousedem.“⁶

Z výše uvedeného je patrné, že ustanovení o sousedských právech upravují určité konfliktní situace, které mohou vznikat mezi vlastníky popř. držiteli pozemků a staveb, popř. i věcí movitých při jejich užívání. S těmito normami pak souvisí rovněž normy upravující vlastnická práva a samozřejmě i právní normy, které upravují institut věcných břemen.

⁶ Kocourek, J.: Občanský zákoník a prováděcí předpisy (poznámkové vydání), 2. vydání, Praha, Eurounion, spol. s.r.o., 1998, str. 76

4. Význam věcných břemen pro sousedské vztahy

Význam věcných břemen z hlediska sousedských práv spočívá zejména v tom, že často právě zřízením věcného břemene nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni lze vyřešit celou řadu sporných vztahů mezi vlastníky případně uživateli sousedních nemovitostí, a hlavně pozemků. Jedna z nemovitostí tak bude vystupovat vůči druhé jako zavázaná, zatížená či povinná, druhá pak bude nemovitostí oprávněnou. Není ovšem vyloučeno, aby každá ze sousedících nemovitostí byla současně jak nemovitostí oprávněnou tak povinnou. Právě v rámci sousedských vztahů dochází nejčastěji ke zřízení věcných břemen.

Z hlediska vymezení účastníků sousedských vztahů je nutné si uvědomit, že pokud bude k nemovitosti zřízeno právo odpovídající věcnému břemeni ve formě práva užívat nemovitost, změní se i účastník sousedských vztahů. Uživatel nemovitosti, případně její části, je sám účastníkem uvedených vztahů, vedle vlastníků či uživatelů sousedních nemovitostí.

V praxi se můžeme setkat s nespočtem případů, kdy zřízením věcného břemene byly vyřešeny napjaté vztahy mezi vlastníky sousedních nemovitostí. Tak například pokud vlastník neustále přejížděl přes sousední pozemek z důvodu toho, že si tím krátil cestu na svou nemovitost, smlouvou o zřízení věcného břemene průchodu a průjezdu za náhradu (povinný uhradí jednorázově určitou částku oprávněnému, případně bude sjednáno pravidelné měsíční/ roční plnění) se tato situace vyřeší ke spokojenosti obou. Obdobně zřízením věcného břemene čerpání vody z cizí studny a nebo svádění vody na sousední pozemek lze vyřešit mnohaleté spory mezi vlastníky sousedních nemovitostí.

5. Vývoj institutu věcných břemen a susedských práv – exkurs do historické právní úpravy

Pojem věcných břemen byl v literatuře a judikatuře použit již v době platnosti Všeobecného zákoníku občanského z roku 1811, tzv. ABGB, a sice pro označení závazku váznoucího na věci. Součástí zákona se však tento pojem stal až v roce 1950, kdy byl přijat zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. S účinností od 1.1.1951 tak byly spojeny služebnosti a reálná břemena, instituty zakotvené ve Všeobecném zákoníku občanském z roku 1811 (dále jen „ABGB“), do jednoho právního institutu zvaného věcná břemena. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., jež nabyl účinnosti dnem 1.4.1964, úpravu věcných břemen o poznání zestručnil. Až novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb. přinesla značné rozšíření právní úpravy věcných břemen, ovšem jejich podstata zůstala zachována.

Co se týče institutu susedských práv, tato byla na našem území upravena v průběhu let několika kodexy. Již v ABGB najdeme právní úpravu susedských vztahů, dále pak následoval tzv. Střední občanský zákoník z r. 1950 (zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník), a v roce 1964 byl přijat nový občanský zákoník pod č. 40/1964 Sb., který platí ve znění mnoha novel dodnes. Poslední změnu úpravy susedských práv přinesla novela č. 509/1991 Sb., když hlavní úpravu susedských práv zakotvila do ustanovení § 127 o.z. – tato právní úprava již zůstala zachována beze změn.

5.1. Právní úprava zakotvená v ABGB

Všeobecný zákoník občanský z roku 1811, tzv. ABGB rozlišoval institut **služebností** a **reálných břemen**. Pojem služebnosti byl zakotven v ustanovení § 472, dle něhož *„Právem služebnosti se vlastník zavazuje, aby ku prospěchu jiné osoby vzhledem ke své věci něco trpěl nebo opomíjel. Je to věčné, proti každému držiteli služebné*

věci účinné právo.“⁷ Právní institut služebnosti byl založen na tom, že jakákoli věc určitého vlastníka může být zatížena ve prospěch určité osoby případně osob užívacími právy věcnými. ABGB upravoval nejrůznější typy služebností. Jejich společným rysem bylo, že oprávněný mohl užívat cizí věc pouze zčásti, jednalo se tak o pojetí služebností jako částečného nebo omezeného právního panství nad věcí.

Služebnosti byly Všeobecným zákoníkem občanským děleny na služebnosti pozitivní a negativní. Pozitivní služebností bylo tzv. jistivé užívání spočívající v oprávnění k určitému užívání, k určité činnosti na cizí věci a současně v povinnosti vlastníka toto chování druhého subjektu strpět. Negativní služebnosti byly označovány jako tzv. záporné užívání, které spočívalo v oprávnění žádat, aby na oprávněnou věc nebylo určitým způsobem působeno, když vlastník věci byl povinen zdržet se takového jednání.

Vymezení služebností pozemkových a osobních najdeme v ustanovení § 473 ABGB, dle kterého o pozemkovou služebnost šlo v případě spojení služebnosti s držbou pozemku, kdy účelem je jeho prospěšnější nebo pohodlnější užívání. Ve všech ostatních případech šlo o služebnost osobní.

Následující ustanovení § 474 ABGB rozdělvalo pozemkové služebnosti na polní a domovní. Polní služebnosti byly zpravidla zřizovány ve prospěch polních pozemků, domovní pak ve prospěch pozemků ostatních.⁸

Tzv. obvyklejší druhy služebností zmiňoval ABGB v ustanoveních §§ 475, 476 (domovní služebnosti) a v ustanovení § 477 (polní služebnosti). V mírné modifikaci do současné češtiny lze demonstrativní výčet domovních služebností vymežit následovně:

- právo opřít vlastní stavbu o cizí stavbu,
- právo zabudovat trám nebo krokev do cizí zdi,

⁷ Rouček, F. a kol.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl druhý (§§ 285 – 530), Praha, 1935, str. 809

⁸ K tomu viz Rouček, F. a kol.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl druhý (§§ 285 – 530), Praha, 1935, str. 820

- právo zřídít okno v cizí zdi – pro světlo i z důvodu výhledu,
- právo vystavět střechu nebo arkýř do vzdušného prostoru nad sousedovým pozemkem,
- právo hnát kouř sousedovým komínem,
- právo svést okap na cizí pozemek,
- právo lít tekutiny na cizí pozemek nebo je po něm svádět,
- povinnost nezvyšovat dům,
- povinnost nesnižovat dům,
- povinnost neodnímat panující stavbě, tj. stavbě oprávněné, světlo a vzduch,
- povinnost neodnímat panující stavbě výhled,
- povinnost neodvádět okap svého domu z pozemku souseda, pokud jej může využít k zavlažování případně jinak.

Polní služebnosti jsou v ABGB uvedeny příkladmo takto:

- právo stezky, průhonu dobytka nebo vozové cesty na cizím pozemku,
- právo čerpání vody, napájení dobytka, odvádění či přivádění vody,
- právo hlídání dobytka a právo pastvy,
- právo kácení dřeva, sbírání suchých větví a chrastí, sbírání žaludů a hrabání listí,
- právo honitby, rybolovu a odchytu ptactva,
- právo lámání kamene, kopání písku a pálení vápna.

Vymezením osobních služebností se věnoval ABGB v ustanovení § 478, který rozlišoval následující služebnosti:

- právo užívání věci,
- právo požívání,
- právo bydlení.

V této souvislosti musím zmínit, že úprava osobních služebností byla značně dispozitivní, neboť v ustanovení § 504 ABGB byla

zakotvena zásada, že tato zákonná úprava osobních služebností platí pouze, pokud nebylo dohodnuto něco jiného.

Služebností nepravidelné, tj. takové, které byly svým obsahem pozemkovými služebnostmi, ovšem oprávněná osoba byla určena individuálně, byly upraveny v ustanovení § 479 ABGB. Stejně se zde hovoří o služebnostech zdánlivých, které byly charakterizovány jako výhody poskytované pouze do odvolání, tvořily tedy výjimku z obecné zásady, že pozemkové služebnosti bývají trvalé a osobní služebnosti doživotní povahy.

Reálná břemena byla v ABGB upravena ustanovením § 443 upravujícím následky nabytí břemen, které pouze obecně stanovilo, že *„S vlastnictvím nemovitých věcí přejímána jsou také břemena na nich váznoucí, ve veřejných knihách zaznamenaná. Kdo do těchto knih nenahlédne, ponese ve všech případech škodu za svou nedbalost. Jiné pohledávky a nároky, které má někdo vůči předešlému vlastníku, nepřecházejí na nového nabyvatele.“* Dále se pak ustanovení § 530 věnovalo stálým ročním důchodům, když stanovilo, že: *„Stálé roční důchody nejsou osobní služebností a mohou se tedy podle své povahy na všechny nástupce převáděti.“* Tehdejší právní teorií byly stálé roční důchody chápány jako reálná břemena.

I reálná břemena se rozdělovala na osobní, kdy oprávněná osoba byla určena individuálně, a věcná reálná břemena, kdy oprávněnou osobou byl každý vlastník dané nemovitosti a s převodem vlastnictví nemovitosti došlo i ke změně oprávněné osoby.

Pokud jde o úpravu sousedského práva, ABGB se původně omezil pouze na obecné ustanovení vymezující omezení vlastnického práva, když v ustanovení § 364 bylo stanoveno: *„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.“*

Třetí dílčí novela z roku 1915 vtělila do ABGB další ustanovení o sousedských právech v souvislosti s formami omezení vlastnického práva, a to ustanovení § 364 odstavec 2, § 364a a § 364b.

Ustanovení § 364 odstavec 2 pojednávalo o problematice imisí, která se příliš neliší ani od současné právní úpravy. Bylo zde stanoveno, že: „*Vlastník pozemku může sousedovi zakázat, aby ho z jeho pozemku obtěžoval 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.*“

V případě imisí vycházela právní teorie z toho, že zde nejde o užívání cizího pozemku, ale o pouhé účinky z činností na vlastním pozemku, které se projevují škodlivým způsobem na pozemku cizím. Nestačí tedy pouhé ohrožení. „Immissemi“, jak tehdejší ABGB označoval dnešní „imise“, byly rozuměny různé „nepříležitosti“ vnikající na sousedův pozemek (přičemž nešlo jen o bezprostředně sousedící parcely na katastrální mapě, ale byly míněny všechny pozemky, které mohou být ve své integritě dotčeny), a to nepříležitosti „materiální“ (fyzické) a z nich pouze nepříležitosti pozitivní, které vnikaly z pozemku na pozemek.⁹ Demonstrativní výčet imisí obsahovalo ustanovení § 364 odstavec 2 - odpadové vody, kouř, plyny, teplo, zápach, hřmot, otřesy. Imise mohou vznikat úmyslně, ale i nedbalostí vlastníka, například pokud se vlastník o svůj pozemek nestará a znemožňuje tak svému sousedovi pokojné užívání jeho pozemku – například pokud se na pozemku vlastníka rozmnožují paraziti (např. hlodavci), kteří vnikají na pozemek souseda, nebo pokud vlastník dostatečně nezabezpečí svod dešťové vody a ta přitéká na sousedův pozemek.

Novelizovaný ABGB rozlišoval imise přímé a nepřímé, dále pak obyčejné a kromobyčejné. Imise **přímé** byly takové imise, které byly přímo hnány nebo vedeny na sousední pozemek. Účinky z činnosti na vlastním pozemku se musely projevit na sousedním pozemku, z toho důvodu šlo o zásah přímý. Přímé imise (obyčejné i kromobyčejné) byly

⁹ K tomu viz Rouček, F. a kol.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl druhý (§§ 285 – 530), Praha, 1935, str. 244

nepřípustné. Jedinou výjimkou byl pouze „zvláštní právní důvod“ dle poslední věty ustanovení § 364 odstavec 2, kterým byla například služebnost svádět vodu na cizí pozemek. Na tomto místě jsou patrné počátky prolínání zákonné úpravy sousedských práv a věcných břemen, když oba instituty spolu úzce souvisí.

Imise **nepřímé** byly takové, které vnikaly na sousedův pozemek, aniž by tam byly hnány nebo vedeny, tedy bez lidského přičinění, například v důsledku působení vody, větru apod. O imise **kromobyčejné** šlo tehdy, pokud imise vnikaly na cizí pozemek v „kromobyčejném rozsahu“ a s „kromobyčejnými účinky“. Bylo tedy nutné, aby převyšovaly „míru podle místních poměrů obvyklou“ a „podstatně ztěžovaly užívání pozemku v místě obvyklé“ (ustanovení § 364 odstavec 2). Imise **obyčejné** byly takové imise, u nichž nebyly naplněny obě podmínky kromobyčejných imisí zároveň (kromobyčejný rozsah a kromobyčejné účinky). **Nepřímé imise obyčejné** nebyly zákonem zakázány. Soused se proti takovým imisím mohl bránit pouze v případě, jestliže jimi bylo vykonáváno vlastnické právo za účelem poškození souseda, jak je upraveno v ustanovení § 1295 odstavec 2 věta 2. ABGB. V tomto případě mohl vlastník sousedního pozemku žalovat na zanechání takového jednání a na náhradu škody podle ustanovení 1295 odstavec 2. Naproti tomu **nepřímé imise kromobyčejné** byly nepřípustné již ze zákona.¹⁰

Ustanovení § 364a a § 364b pak upravovala dva speciální případy porušování sousedských práv. V ustanovení § 364a byla zakotvena modifikace obecného ustanovení o nepřímých imisích kromobyčejných, a to za splnění následujících zákonných podmínek - muselo se jednat o imise kromobyčejné nepřímé, způsobené dle dikce zákona zařízením (horní zařízení, provozovna, stavba apod.), a to zařízením horním nebo úředně schváleným. Pokud byly splněny všechny tyto podmínky, měl dotčený vlastník právo žádat soudně

¹⁰ K rozdělení imisí blíže viz Rouček, F. a kol.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl druhý (§§ 285 – 530), Praha, 1935, str. 244 - 245

náhradu způsobené škody, nemohl se však domáhat zákazu takového zařízení ani jeho odstranění.¹¹

V ustanovení § 364b bylo dále stanoveno, že: *„Pozemek nesmí býti prohlouben tak, aby půda nebo stavení sousedovo pozbyly náležité opory, leda že držitel pozemku postará se o jinaké dostatečné upevnění.“* Zákonné podmínky byly v tomto případě splněny, pokud šlo v daném případě o prohloubeninu (bez ohledu na to, zda šlo o prohloubeninu trvalou nebo dočasnou či zda k prohloubení došlo podle předpisů stanovených úřadem, bez nich nebo v rozporu s nimi). Dále se muselo jednat o prohloubeninu škodlivou, kdy hrozila sousední nemovitosti újma, a to buď sesutí půdy nebo sesutí sousedovy stavby, přičemž stačilo pouhé ohrožení, které se však nemuselo projevit v nejbližší době. Třetí podmínkou byla příčinná souvislost mezi prohloubením a ztrátou opory sousedního pozemku, resp. stavby.¹²

Problematika sousedských práv byla v ABGB upravena ještě na několika místech. Například ustanovení § 384 řešilo otázku zaběhnutých domácích zvířat (včetně roje domácích včel) a jejich stíhání na cizím pozemku. Ustanovení § 421 se věnovalo problematice stromů rostoucích na hranicích pozemků. V ustanovení § 422 byly řešeny podrosty a převisy stromů v těsné blízkosti hranic pozemků: *„Každý vlastník pozemku může kořeny cizího stromu ze své půdy vytrhati a větve do jeho vzduchového prostoru visící uřezati nebo jinak jich užítí.“*

¹¹ Blíže viz Rouček, F. a kol.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl druhý (§§ 285 – 530), Praha, 1935, str. 253 – 256

¹² Blíže viz Rouček, F. a kol.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl druhý (§§ 285 – 530), Praha, 1935, str. 258 – 259

5.2. Právní úprava zakotvená v tzv. Středním občanském zákoníku z roku 1950

Zákon č. 141/1950 Sb., tzv. Střední občanský zákoník, který nabyl účinnosti dne 1.1.1951, byl výsledkem nové kodifikace československého práva po roce 1948. Cílem zákonodárců bylo přizpůsobit právní řád tehdejšími novými politickým a ekonomickým poměrům a přiblížit jej tehdy platnému sovětskému právu.

Střední občanský zákoník rozlišoval tři druhy vlastnictví, a to socialistické, osobní a soukromé, přičemž každému z nich byl dán jiný právní režim z hlediska obsahu, ochrany apod. Bylo zde také poprvé odděleno vlastnictví pozemku a stavby.

Občanský zákoník z roku 1950 už nedělal rozdíly mezi služebnostmi a reálnými břemeny a zakotvil v ustanoveních §§ 166 až 187 institut věcných břemen, jakožto institut svou formou i obsahem zcela nový. O novost v pravém slova smyslu ovšem tak úplně nešlo.

Základní ustanovení § 166 definovalo pojem věcného břemene jako omezení vlastníka věci ve prospěch jiné osoby tak, že „*vlastník je povinen buď něco trpět, nebo se něčeho zdržet, anebo něco činit.*“ Na rozdíl od závazkových vztahů byly tyto povinnosti vlastníka věci spjaty s vlastnictvím věci, tedy působily in rem. Ve vymezení povinností vlastníka lze vidět jistou návaznost věcných břemen na předchozí právní úpravu služebností a reálných břemen. Pro služebnosti byly totiž charakteristické povinnosti něco trpět nebo se něčeho zdržet, a povinnost něco konat byla pojmovým znakem reálných břemen.

Práva, jež odpovídala věcným břemenům, byla ustanovením § 167 dělena na práva působící in rem, tedy byla spojena s vlastnictvím k určité nemovitosti, a nebo práva náležející určité osobě, tedy působící in personam. Věcná břemena in rem byla na rozdíl od těch působících in personam převoditelná na nového vlastníka, samozřejmě spolu s převodem vlastnictví zatížené nemovitosti. I zde je patrná návaznost na předchozí právní úpravu, kdy služebnosti, případně

i reálná břemena, byly děleny na pozemkové (u reálných břemen šlo o věcné) a osobní.

V následujících ustanoveních Středního občanského zákoníku byla rozvedena právní úprava věcných břemen působících in personam, když bylo výslovně upraveno právo požívání, právo užívání k vlastní potřebě a dále byl upraven institut výměnku.

Požívání bylo charakterizováno právem na výnos cizí věci s povinností šetřit přitom její podstatu. Poživatel měl poměrně značná práva k cizí věci a právo vlastníka bylo maximálně omezeno, takže mu zbylo prakticky jen holé vlastnictví.

Právo užívání k vlastní potřebě bylo definováno obdobně jako právo požívání, ovšem uživatel měl právo na výnos věci pouze v mezích vlastní potřeby. V této souvislosti je zajímavé ustanovení § 175 odstavec 2, dle kterého se „*potřeba určuje podle doby, kdy se užívání zřídilo.*“. Pokud se tedy později změnila potřeby uživatele, rozsah užívání zůstal stejný.

Určitou novost v naší právní úpravě představovala úprava výměnku. Ten mohl být dle ustanovení § 181 zřízen ve prospěch dosavadního vlastníka při postoupení zemědělské nemovitosti. Ve prospěch jiné osoby bylo možné zřídit výměnek „*jen pokud je se svou výživou odkázán na dosavadního vlastníka, a nejdéle na dobu této jeho potřeby.*“

Co se týče úpravy sousedských práv v občanském zákoníku z roku 1950, tato byla zakotvena v ustanovení § 109, kde bylo stanoveno: „*Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by své sousedy obtěžoval nad míru přiměřenou poměrům anebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv. Proto nesmí zejména zbavit sousední stavbu nebo půdu náležité opory, aniž provede jiné dostatečné upevnění, anebo nešetrně nebo v nevhodné roční době vytrhat ze své půdy kořeny cizího stromu anebo oklestit větve přesahující na jeho pozemek.*“ Z tohoto ustanovení je patrné, že právní úprava tu vycházela určitým způsobem, ovšem ve značně zjednodušené podobě z úpravy obsažené v ABGB.

Sousedských práv se dotýkalo i další ustanovení Středního občanského zákoníku, ustanovení § 141 upravující spoluvlastnictví. Právní úprava mezí, plotů a jiných „rozhrad“, stejně jako hraničního stromu byla shodná s právní úpravou v ABGB. Dle ustanovení § 141 zákona č. 141/1950 Sb. bylo zakotveno: *„O mezích, plotech, zdech a podobných rozhradách má se za to, že jsou sousedům společné rovným dílem, není – li možno ze zřetelných znaků nebo jiných pomůcek anebo se zřetelem k místním zvyklostem usoudit jinak. Strom, jehož kmen vyrůstá na hranicích pozemků různých vlastníků, je jim společný rovným dílem.“*

5.3. Právní úprava zakotvená v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb.

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který nabyl účinnosti dne 1.4.1964, byl výsledkem značně rozsáhlé rekodifikace hlavních odvětví československého práva v době, kdy panovalo přesvědčení, že v tehdejším Československu bylo již dosaženo socialismu. Tento občanský zákoník vycházel v podstatě ze stejných zásad a principů jako předcházející občanský zákoník z roku 1950.

Co se týče věcných břemen, zákonodárce vycházel z toho, že jejich význam bude nadále klesat. To se projevilo v zákonné úpravě věcných břemen, kdy v původním znění občanského zákoníku byla celé této problematice věnována dvě stručná ustanovení.

V ustanovení § 495 odstavec 1 byl upraven vznik věcných břemen („*jen ze zákona*“) a dále zde bylo stanoveno, že věcná břemena *„přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.“*

Třetí odstavec uvedeného ustanovení § 495 obsahoval stručnou definici věcných břemen, jež byla přejata z dosavadní právní úpravy: *„Věcná břemena omezují vlastníka věci tak, že je povinen něco trpět nebo činit anebo něčeho se zdržet.“*

Ustanovení § 506 pak obsahovalo přechodné ustanovení a regulovalo možnost věcné břemeno zrušit a nebo omezit, pokud by změnou poměrů vznikl „*hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného*“.

Více se občanský zákoník k problematice věcných břemen nevyjadřoval a další kusou úpravu nejdeme v některých speciálních právních předpisech, jako například v zákoně č. 51/1964 Sb., o drahách nebo v zákoně č. 110/1064 Sb., o telekomunikacích.

Novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb. představovala citelný zásah do právní úpravy věcných břemen i sousedských práv, neboť došlo k rozšíření a zpřesnění právní úpravy. Do občanského zákoníku byla začleněna ustanovení § 135b a § 135c, obsahující obecnou úpravu věcných břemen. Specifickým aspektem jednotlivých věcných břemen se pak věnovaly speciální předpisy.

Základní definice věcných břemen byla zakotvena v ustanovení § 135b odstavec 1, dle kterého: „*Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci a toho, komu náleží právo osobního užívání pozemku, ve prospěch někoho jiného tak, že jsou povinni něco trpět, něco konat nebo něčeho se zdržet. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo s osobním užíváním určitého pozemku, anebo náležejí určité osobě.*“ Druhý odstavec se věnuje povinnosti k úhradě nákladů na zachování a úpravy předmětu věcného břemene.

Ustanovení § 135c upravovalo problematiku vzniku a zániku věcných břemen.

Pokud byla právní úprava věcných břemen v původním znění občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. pouze stručná a kusá, pak úprava sousedských práv úplně chyběla a z občanského zákoníku byla zcela vypuštěna. Zákonodárce vycházel z toho, že spory mezi sousedy postupně vymizí a na jejich případné řešení postačí obecná ustanovení občanského zákoníku. Soudní spory mezi sousedy tak byly řešeny na základě analogie a s použitím úvodních článků občanského zákoníku, zakotvujících obecné zásady tak zvaného socialistického soužití.

Šlo o článek VI: „*Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů musí být v souladu s pravidly socialistického soužití.*“ a článek VII: „*Nikdo nesmí zneužívat svých práv proti zájmům společnosti nebo spoluobčanů a nikdo se nesmí na úkor společnosti nebo spoluobčanů obohacovat.*“ Jak patrně, uvedená ustanovení byla značně obecná a pro různorodé sousedské vztahy a spory z nich vznikající zcela nedostačující.

Situace v praktickém životě byla postupem času natolik neudržitelná, že se úprava sousedských práv do našich právních předpisů opět vrátila. Dnem 1.4.1983 vstoupila v účinnost novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb., vtělující do občanského zákoníku nové ustanovení § 130a.

Uvedená právní norma, velmi důležitá pro sousedské vztahy zněla v prvním odstavci následovně: „*Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného anebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené, aniž provedl dostatečná opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, párami, pachy, pevnými a tekutými odpady, stíněním, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetřně, popřípadě v nevhodné roční době odstranit ze své půdy kořeny stromu nebo odstranit větve stromu přesahující na jeho pozemek.*“ Dle důvodové zprávy k zákonu č. 131/1982 Sb. šlo zejména o bezprostřední sousedy, i když se zřetelem k zájmu na nerušeném občanském soužití měla úprava širší dosah.

V ustanovení § 130a odstavec 2 bylo upraveno oplocení pozemku: „*Jestliže je to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného národního výboru, který je stavebním úřadem, rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit. Ustanovení § 66 až 70 stavebního zákona tím nejsou dotčena.*“ Na tomto místě je třeba zdůraznit, že rozhodnutí soudu

nemohlo nahradit rozhodnutí stavebního úřadu. Pokud by tedy po rozhodnutí soudu stavební úřad nevydal povolení, pozbylo by rozhodnutí soudu účinnosti.

Konečně ustanovení odstavce třetího se věnovalo povinnosti sousedů umožnit si vzájemně vstup na své pozemky, „*pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb.*“

Právům vlastníků odpovídaly rovněž jejich povinnosti, které byly v ustanovení § 130a uvedeny stejně jako v současné právní úpravě pouze příkladmo, právě proto, aby uvedené ustanovení mohlo být vykládáno a aplikováno v mnohotvárných situacích, které mohou mezi sousedy vzniknout.¹³

V důsledku politických změn v polistopadovém vývoji v roce 1989 byl novelou občanského zákoníku, zákonem č. 509/1991 Sb., s účinností od 1.1.1992, stávající občanský zákoník do jisté míry reorganizován. Úprava věcných břemen byla přesunuta do ustanovení §§ 151n až 151p. Právo osobního užívání pozemku, tak jak jej upravoval občanský zákoník platný do roku 1991, bylo vypuštěno. Ustanovení § 151n vymezilo pojem věcného břemene, upravilo náklady na zachování a úpravy zatížené věci, prakticky shodně jako ustanovení § 135b. Vzniku věcných břemen bylo věnováno ustanovení § 151o a zániku pak ustanovení § 151p. Zde došlo k několika zpřesněním a drobným změnám v souvislosti s novou politickou situací na našem území a novelizací jiných právních předpisů.

Co se týče sousedských práv, ta byla oproti právní úpravě platné do roku 1991 přesunuta do ustanovení § 127 o.z.. Znění prvního odstavce bylo doplněno vložením slov „světlem“ a „vibracemi“, čímž byl rozšířen okruh příkladmo vyjmenovaných činností, jejichž působení se „nad míru přiměřenou poměrům“ musí vlastníci nemovitosti zdržet ve vztahu k sousedící nemovitosti. Demonstrativní výčet imisí upravených v do té doby platném ustanovení § 130a o.z. byl

¹³ Blíže viz Češka, Z. a kol.: Občanský zákoník - Komentář, Díl I, Praha, Panorama, 1987, str. 399

tak rozšířen. Znění druhého a třetího odstavce ustanovení § 127 bylo pouze upřesněno, bez zásadních změn, tedy až na odstavec třetí, kde je výslovně uvedena povinnost umožnit vstup i na stavby stojící na pozemku. V souvislosti s tím byla upravena nově též povinnost k náhradě škody vzniklé i na stavbě, nikoli jen na pozemku.

Takto zakotvená právní úprava věcných břemen a sousedských práv pak již zůstala nezměněna až do současné doby. Vzhledem k tomu, že zákonodárce přebíral z dosavadních právních úprav to, co se již osvědčilo, jedná se o úpravu poměrně zdařilou. Podle mého názoru se měl ale v oblasti sousedských práv nechat více inspirovat Všeobecným zákoníkem občanským z roku 1811, když tento upravuje některé aspekty sousedských vztahů podrobněji.

6. Současná právní úprava věcných břemen

Zákonná definice věcných břemen je obsažena v ustanovení § 151n odstavci prvním občanského zákoníku: „*Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.*“

Věcné břemeno je omezením vlastnického práva, ovšem nesmí dojít k jeho úplnému vyloučení, respektive k úplnému vyloučení možnosti realizace užité hodnoty dané věci.

Shora uvedený obsah věcných břemen stanovený okruhem věcných práv představujících určitá oprávnění a povinnosti osob, je vymezen taxativně, z čehož plyne že ani dohodou účastníků nelze tento rozsah měnit. Konkrétně je však obsah věcných břemen velmi různorodý, záleží případ od případu.

Zatímco obsah věcných břemen je stanoven poměrně jasně, o způsobu výkonu těchto práv zákon mlčí. Je tedy potřeba vycházet z obecných zásad občanského zákoníku zakotvených zejména v ustanovení § 3 odstavec 1 o.z., dle kterého „*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*“ a nebo ustanovení § 415 o.z., které zakotvuje obecnou prevenční povinnost: „*každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí*“. Oprávnění vyplývající z věcného břemene je nutné vykonávat jen tak, aby byl povinný zatěžován co nejméně, a aby mu jednání oprávněného nezpůsobovalo škodu. Naproti tomu vlastník zatížené nemovitosti může upravovat tuto svou nemovitost a vykonávat svá práva tak, že práva oprávněného subjektu tím sice budou ovlivněna, ovšem výkon těchto práv nesmí být výrazněji ztěžován.

Věcné břemeno nesmí být samozřejmě svévolně rozšiřováno, i když zákon tento pojem nedefinuje. Pokud je věcné břemeno přesně

vymezeno smlouvou či soudním rozhodnutím, asi nebudou v této souvislosti vyvstávat větší problémy, ovšem protože věcná břemena vážnou na nemovitostech po velmi dlouhou dobu a přitom dochází ke změnám poměrů u oprávněných a povinných osob, pak se logicky bude měnit i obsah výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu, zejména co do jeho rozsahu.¹⁴

Ustanovení § 151n odstavec druhý zakotvuje zásadu, že změna vlastnictví k nemovitosti, které se týká věcné břemeno, nezpůsobuje zánik věcného břemene, neboť „*věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.*“

Třetí odstavec uvedeného ustanovení se věnuje povinnosti nést náklady na zachování a opravy věci. Dle dikce zákona: „*Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání.*“ Na první pohled se zdá, že zákonodárce upravil tuto problematiku jasně, ovšem v praxi vznikají problémy, kdo se má vlastně o opravy a o zachování věci fakticky postarat. Zde je dle mého názoru nutné vycházet z extenzivního výkladu daného ustanovení a vedle povinnosti financování těchto oprav vzniká danému účastníku i povinnost potřebné opravy či údržbu věci zařídit nebo vlastními silami provést. Některé názory ovšem tuto povinnost přisuzují „nositeli vlastnického práva k věci, s nímž je povinnost věcného břemena spojena (pokud není dohodnuto, příp. stanoveno jinak).“¹⁵

¹⁴ Blíže viz Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1034 - 1035

¹⁵ Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání, Praha, Linde, 2009, str.74

6.1. Druhy věcných břemen

Základní rozlišování věcných břemen spočívá v tom, zda jsou výhody na straně oprávněného spojeny s realizací užitné hodnoty věci, tedy jsou spojeny s určitou nemovitostí, a nebo zda věcné břemeno svědčí určité osobě (ať už fyzické nebo právnické). Věcná břemena tedy dělíme na **věcná břemena in rem** a **věcná břemena in personam**.

U prvně jmenovaných je subjekt, kterému svědčí oprávnění, určen vlastnictvím dané věci. Pokud se změní oprávněný subjekt, v důsledku změny vlastnictví věci, věcné břemeno trvá i nadále a oprávnění svědčí ve prospěch nového vlastníka. Tato věcná břemena jsou zpravidla zřizována jako časově neomezená, byť je možné zřídit věcné břemeno i na dobu určitou.¹⁶

Druhá skupina věcných břemen se vyznačuje tím, že oprávněný subjekt je určen zcela individuálně a konkrétně a oprávnění svědčí pouze jemu. Oprávnění je tak spojeno s určitou osobou, je nepřevoditelné a pokud daný subjekt zanikne, tedy pokud fyzická osoba zemře nebo právnická osoba zanikne, pak zaniká i věcné břemeno.

Další dělení vyplývá z taxativně vymezeného obsahu věcných břemen v ustanovení § 151n o.z. v návaznosti na rozdílné povinnosti zavázané osoby. Rozlišujeme **věcná břemena s povinností konat (facere)**, **věcná břemena s povinností zdržet se (omittere)** a **věcná břemena s povinností trpět (pati)**.

Prvně uvedená věcná břemena se vyznačují povinností vlastníka zatížené věci aktivně jednat ve prospěch oprávněné osoby (individualizované osoby a nebo každého vlastníka určité nemovitosti). V rámci věcných břemen s povinností konat rozlišujeme ta, která se vyznačují nepřetržitým trvajícím stavem (aniž by u nich docházelo k jednotlivým výkonům práva) – například opora sousední stavby, a druhou skupinu představují věcná břemena, jejichž výkon spočívá v jednotlivých opakovaných úkonech oprávněného – například

¹⁶ K tomu viz náleží Ústavního soudu ze dne 13.10.2004, sp. zn. III. ÚS 104/04, identifikační číslo ASPI JUD33102CZ

povinnost oprávněného dávat každoročně původnímu vlastníkovi pozemku (oprávněnému) část úrody ze zahrady. Na tomto místě lze uvést jako příklad i situaci, kdy vlastník nemovitosti je povinen poskytovat pravidelné peněžité případně naturální dávky (a nebo kombinaci obou) ve prospěch určité osoby.

Věcná břemena s povinností zdržet se nějakého jednání omezují vlastníka zatížené nemovitosti v tom smyslu, že tento je omezen ve výkonu svého vlastnického práva. Osoba oprávněná sice cizí věc nikterak neužívá, ani nepřijímá plnění od povinného subjektu, ale má určitý prospěch díky tomu, že vlastník zatížené nemovitosti je určitým způsobem omezen. Příkladem z praxe může být povinnost vlastníka zatíženého pozemku zdržet se výstavby zdi nad určitou výšku (z důvodu stínění apod.) případně povinnost vlastníka omezit stavební využití svého pozemku v tom smyslu, aby stavbou na něm umístěnou (nad určitou výšku) neodňal vlastníku oprávněné nemovitosti dosavadní výhled (na krajinu apod.). Uvedené příklady věcných břemen tak opět představují jistou možnost řešení sousedských sporů, kdy například vlastník nemovitosti zamýšlí realizovat výstavbu jedné ze zdí svého domu v určité výšce, čímž by však docházelo k omezení vlastnického práva vlastníka sousední nemovitosti, který by byl obtěžován nadměrným stíněním. Věcné břemeno tak opět může představovat jistý způsob řešení sousedských sporů, ať už těch současných a nebo potencionálních.

Konečně věcná břemena s povinností trpět určité chování oprávněné osoby poskytují této osobě možnost využít užitné hodnoty zatížené věci. Jako příklad bych uvedla právo průchodu, průjezdu případně vedení kanalizačního potrubí.

6.2. Nejrozšířenější případy věcných břemen

6.2.1. Věcné břemeno průchodu a průjezdu přes cizí pozemek

Právo průchodu přes cizí pozemek jako právo stezky bychom měli odlišovat od práva průjezdu, které oprávněnému umožňuje průjezd pozemkem souseda zatíženým věcným břemenem za použití (motorového) vozidla. Toto právo svědčí ve prospěch vlastníka oprávněné nemovitosti, ovšem vzniká zde otázka, zda právo průchodu a průjezdu může využívat opravdu pouze vlastník a nikdo jiný. Dle platné judikatury mohou práva průchodu využít i rodinní příslušníci oprávněného vlastníka případně lidé, kteří přijdou na návštěvu, a nájemci.¹⁷ Je třeba si ovšem uvědomit, že tyto osoby nemají právo průchodu z titulu věcného břemene, jejich právo je od práva oprávněného pouze odvozeno. Vždy je ovšem nutno zvážit (zejména pak v případě práva průjezdu), zda je v konkrétním případě objektivní potřeba takového výkonu práva, a jestli nejde o rozšiřování věcného břemene s ohledem na situaci při jeho zřízení. Na rozdíl od průchodu totiž průjezd představuje vyšší zatížení povinného pozemku, a tak je nutné posuzovat v každém konkrétním případě objektivní potřebu výkonu takového práva.¹⁸

Jelikož jsou věcná břemena často zřizována jako časově neomezená, vznikají někdy problémy, pokud bylo například zřízeno právo průjezdu v době, kdy neexistovaly automobily a průjezd byl realizován koňským povozem. V průběhu času došlo k nahrazení povozu osobním automobilem a otázkou je, zda se i na takovýto způsob průjezdu vztahuje zřízené věcné břemeno. Pokud samotná smlouva o zřízení věcného břemene o použitém dopravním prostředku mlčí, pak

¹⁷ Viz Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.10.2006, sp.zn. 33 Odo 164/2005, identifikační číslo ASPI JUD95658CZ, Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.4.2006, sp.zn. 22 Cdo 328/2005, interní číslo ASPI JUD93010CZ

¹⁸ Blíže viz Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1034-1035

je nutné dle platné judikatury dovodit, že použití automobilu je povoleno v míře, která nepředstavuje větší zatížení povinného pozemku.¹⁹ Pokud byl ve smlouvě o zřízení služebnosti sjednán výslovně jeden druh dopravy, například koňským povozem, pak nelze v současné době přejíždět přes zatížený pozemek jiným dopravním prostředkem (automobilem).

Zcela logicky, ani rozdělení povinného pozemku, pokud dělicí linie bude probíhat přímo tou částí pozemku, kudy vede cesta či stezka, nemá vliv na trvání věcného břemene. Dojde pouze k úpravě v tom smyslu, že věcné břemeno bude váznout na obou (případně všech), rozdělením nově vzniklých pozemcích. Pokud bude rozdělen oprávněný pozemek, bude toto oprávnění platit pro každého vlastníka nově vzniklých nemovitostí. Samozřejmě je nutné ještě poznamenat, že takovýto stav nesmí mít za následek „přílišné zatížení služebného pozemku, se kterým strany při sjednání věcného břemene nemohly počítat.“²⁰

6.2.2. Věcné břemeno oprav a údržby

Pokud je zřízeno věcné břemeno oprav a údržby, svědčí oprávněné osobě právo vstupu a vjezdu na pozemek jiného vlastníka (povinné osoby) za účelem opravy a údržby nemovitosti oprávněné osoby. Povinná osoba musí takový vstup a vjezd vlastníka jiné nemovitosti strpět.

Typicky se bude jednat o případ, kdy vlastník pozemku bude odlišný od osoby vlastníka stavby a oprávněná osoba (tedy vlastník stavby) bude moci na základě takto zřízeného věcného břemene opakovaně a pravidelně vstupovat na pozemek jiného vlastníka za účelem oprav a údržby své vlastní nemovitosti, tedy v rámci běžného užívání. Věcné břemeno oprav a údržby bude zřízeno také v případě

¹⁹ K tomu viz Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.2.2005, sp. zn. 22Cdo 1043/2004, identifikační číslo ASPI JUD86749CZ

²⁰ Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1035

přístupu ke stěně domu, která je na hranici pozemku jiného vlastníka, při opravě a údržbě. Často nastává mezi sousedy situace, kdy vlastník domu potřebuje pravidelně provádět údržbu fasády, nátěry klempířských konstrukčních prvků případně čištění okapů.

Na tomto místě je třeba zdůraznit rozdíl mezi obecnou povinností vlastníků sousedních nemovitostí umožnit si navzájem vstup na své nemovitosti tak, jak tato vyplývá z ustanovení § 127 odstavec 3 o.z.. Toto zákonné omezení vlastníka nemovitosti je možné pouze za přesně stanovených podmínek, tedy na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování dotčené nemovitosti. V podrobnostech odkazují na kapitolu 8.6. Vstup na sousedův pozemek.

6.2.3. Věcné břemeno čerpání vody z cizí studny

Právo čerpat vodu z cizí studny, případně právo čerpat vodu z pramene na cizím pozemku, je dalším často zřizovaným věcným břemenem. Pokud by snad strany chtěly v této souvislosti sjednat i právo přivádět vodu z této studně na oprávněný pozemek potrubím, muselo by být toto právo vedení vody sjednáno zvlášť samostatným věcným břemenem.

S právem čerpat z cizí studny vodu souvisí i právo přístupu k této studni, respektive k zařízení sloužícímu k čerpání (a přivádění) vody, a to výlučně pro účely údržby tohoto zařízení. Uvedené právo vyplývá z ustanovení § 127 odstavce 3 o.z., jak o něm bude pojednáno dále.

V praxi může vyvstat otázka, kolik vody může oprávněný z věcného břemene pro své potřeby ze studny vyčerpat. Pokud smlouva mlčí a mezi stranami není tato otázka dohodnuta, musí si vlastník oprávněné nemovitosti počínat tak, aby byla primárně naplněna potřeba zatíženého pozemku a tento netrpěl nedostatkem vody. Zde se opět

vychází ze stavu a způsobu užívání v době, kdy věcné břemeno vzniklo.

6.2.4. Věcné břemeno užívání bytu, místnosti nebo nebytových prostor

Zřízení věcného břemene užívání bytu, místnosti, domu nebo nebytového prostoru je poměrně častou praxí. Ve smlouvě je nutné vymezit rozsah takového oprávnění a hlavně přesně vymezit byt, místnost, dům apod. včetně příslušenství, které je oprávněné osobě povoleno využívat.

Věcná břemena tohoto druhu jsou zřizována zpravidla pro určitou osobu, i když mohou být zřízena i ve prospěch každého vlastníka určité nemovitosti, pokud tím dojde k účelnějšímu využití nemovitosti – například vlastníku lesního pozemku (obory určené pro chov divoké zvěře) bude zřízeno právo užívat hájovnu patřící jinému vlastníku.

Pokud bychom právo užívání bytu (místnosti, domu apod.) potřebovali vztáhnout i na další osoby vedle osoby oprávněné z titulu věcného břemene, pak soudy již judikovaly, že odvozený právní důvod užívání bytu (místnosti, domu apod.) vzniká i manželu oprávněné osoby, dětem a případně i dalším příbuzným v linii přímé (pokud to smlouva o zřízení věcného břemene výslovně nevylučuje).²¹

V praxi může nastat situace, kdy subjekt oprávněný z takového věcného břemene přenechá do užívání danou nemovitost nebo její část jinému subjektu, například na základě nájemní smlouvy (ačkoli tento způsob „užívání“ nebyl v rámci zřízení věcného břemene dohodnut). Nejvyšší soud České republiky ovšem judikoval ve svém rozsudku sp.zn. 20 Cdo 1265/98 ze dne 20. prosince 2000, že takovýto právní úkon je absolutně neplatný a oprávněná osoba užívající byt (místnost,

²¹ K tomu viz Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 15.2.1994, sp.zn. 2 Cdo 54/93, identifikační číslo ASPI JUD4392CZ

dům apod.) na základě věcného břemene není oprávněna tuto nemovitost pronajmout či jinak zatížit.

Důležitým aspektem zřízení věcného břemene užívání celé bytové jednotky je to, že vlastník bytu pozbývá právo byt užívat, pokud ve smlouvě o zřízení věcného břemene není uvedeno něco jiného. Soudy judikovaly, že oprávněný z věcného břemene se pak může domáhat vyklizení vlastníka z bytu zatíženého věcným břemenem.²²

6.2.5. Věcné břemeno výměnku

Institut výměnku byl v našem právním řádu upraven v ustanovení § 181 zákona č. 141/1950 Sb. (Střední občanský zákoník) – viz kapitola 5.2. Právní úprava zakotvená v tzv. Středním občanském zákoníku z r. 1950. Současná právní úprava institut výměnku výslovně neupravuje, ovšem jelikož jde o kombinaci práva bydlení případně užívání též příslušenství bytu (domu apod.) s právem na poskytování osobních služeb, setkáváme se s tímto druhem věcného břemene i dnes.

Věcné břemeno výměnku se zřizuje ve prospěch konkrétní osoby a zatěžuje vlastníka povinné nemovitosti. Zatímco Střední občanský zákoník připouštěl zřízení výměnku za předem jasně stanovených podmínek, dnes je možné tyto důvody rozšířit a zřídit právo výměnku pomocí přesně definovaných oprávnění zejména v rámci věcných břemen doživotního užívání bytu (místnosti, domu) a věcných břemen s povinností poskytovat určitá plnění (pravidelné peněžité případně také naturální dávky) ve prospěch určité osoby. Ve smlouvě o zřízení věcného břemene je vhodné sjednat závazek oprávněné osoby přispívat na úhradu energií měsíčně určitou částkou, případně stanovit způsob jejího určení.

S věcnými břemeny shora uvedenými souvisí i další věcná břemena jako věcné břemeno volného přístupu a užívání drobných

²² Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.8.2008, sp.zn. 22 Cdo 1726/2007, identifikační číslo ASPI JUD139765CZ

staveb ve dvoře předmětné nemovitosti (například garáže, kůlny apod.), chov drůbeže nebo domácích zvířat, věcné břemeno požívání plodů ze zahrady nebo přijímání návštěv. I na tato omezení vlastnického práva je potřeba pamatovat a případně je ve smlouvě o zřízení věcného břemene právně ošetřit.

6.2.6. Věcné břemeno vedení

Věcné břemeno vedení sítí technické infrastruktury přes nemovitosti (a zejména pak pozemky) je velmi častým případem. Jedná se o tzv. liniové stavby a patří sem vedení vodovodního a kanalizačního řádu, případně přípojek přes cizí pozemky, elektrické sítě, plynové sítě, telekomunikační sítě, případně též teplovodní sítě. Tyto stavby vedou přes cizí pozemky a vlastník vedení by měl platit vlastníkům úhradu za omezení jejich vlastnických práv.

Vedle identifikace oprávněné a povinné osoby je potřeba stanovit, jak velká část pozemku bude věcným břemenem dotčena. Nezanedbatelnou úlohu tu hrají i tzv. ochranná pásma sousedící s určitými liniovými stavbami, která rovněž omezují vlastníka pozemku. Například ochranné pásmo ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění, je spojeno se zvláštním režimem zacházení s pozemkem. Vlastník pozemku je omezen například v tom smyslu, že nesmí provádět bez souhlasu vlastníka vedení (liniové stavby) zemní práce, nesmí provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením a zákonem je mu uložena povinnost udržovat porosty maximálně do výšky tří metrů.

Zřízením věcného břemene vedení mohou být vyřešeny mnohé spory mezi sousedy v případech, kdy vlastník pozemku nechce umožnit vlastníku sousedního pozemku a případně stavby na něm zřízené, aby vedl kanalizační síť po jeho pozemku. Pokud v dané situaci není jiná

možnost, kam kanalizační vedení umístit tak, aby nebylo dotčeno vlastnické právo daného souseda, zřídí věcné břemeno na návrh účastníků soud.

6.2.7. Věcné břemeno stavby na cizím pozemku

S problematikou věcných břemen vedení souvisí i problematika věcného břemene stavby na cizím pozemku. Například kanalizační a vodovodní přípojky nejsou dle platné judikatury součástí pozemku, ve kterém jsou umístěny, a jsou samostatnou stavbou.²³ Pokud jsou takové přípojky zřízeny bez právního důvodu na cizím pozemku (a nezáleží přitom, zda zasahují na sousední pozemek zcela či zčásti), půjde o stavbu neoprávněnou.

Stavbou na cizím pozemku je stavba neoprávněná ve smyslu ustanovení § 135c o.z., tedy nemovitost postavená na cizím pozemku bez občanskoprávního oprávnění k jeho stavebnímu využití. Případné stavební povolení není pro kvalifikaci stavby jako neoprávněné rozhodující. K této skutečnosti, tedy za stavebník stavěl na základě stavebního povolení či bez něj, se ovšem může přihlídnout při rozhodování o způsobu vypořádání.

Soud rozhodující v takovýchto případech o osudu stavby může ve smyslu ustanovení § 135c odstavec 1 o.z. nařídit, aby vlastník stavby, pokud to bude účelné, na svůj náklad stavbu odstranil. Druhou alternativou, nastupující v případě, že odstranění stavby účelné není, je dle druhého odstavce ustanovení § 135c o.z. přikázání stavby do vlastnictví vlastníka pozemku, ovšem za náhradu a za předpokladu, že s tím vlastník pozemku souhlasí. Konečně třetí možností (zakotvenou v ustanovení § 135c odstavec 3 o.z.) je rozhodnutí soudu, kterým bude zřízeno věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Současně bude vlastníku stavby stanovena povinnost poskytnout za to vlastníku pozemku náhradu. Při stanovení výše

²³ K tomu viz např. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4.11.2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003, identifikační číslo ASPI JUD27534CZ

náhrady bude jistě potřeba vycházet z cenových předpisů, ovšem soud by měl přihlédnout i k okolnostem zřízení stavby nebo újmě, která vlastníku pozemku takto vznikla.

Pokud stavebník stavěl na základě domnělého právního titulu k pozemku, tedy byl v objektivně omluvitelném omylu, že staví na vlastním pozemku nebo že mu svědčí právo stavět na cizím pozemku, jeho stavbu pak nelze posuzovat jakou neoprávněnou. Oprávněný držitel práva může v rozsahu svého drženého práva postavit na pozemku stavbu, neboť má ve smyslu ustanovení § 130 odstavec 2 o.z. stejná práva jako vlastník.²⁴

Příkladem neoprávněné stavby je situace, kdy je rodinný dům postaven na cizím pozemku, na než navazuje samostatná parcela, zahrada. Věcné břemeno stavby na cizím pozemku bude zřízeno k pozemku pod domem, jeho rozsah tedy bude vymezen zastavěnou plochou domu. Ostatní pozemky (příp. jejich části) – zde zahrada – budou vlastníkem stavby užívány na základě nájemní smlouvy, k nim se věcné břemeno nezřídí. V úvahu by ještě přicházelo věcné břemeno chůze a jízdy, pokud by byl přístup k domu možný pouze přes uvedenou zahradu.

Podobným příkladem je věcné břemeno stavby pod cizím pozemkem. V případě podzemní garáže bude rozsah věcného břemene určen plochou garáží ohraničenou obvodovými stěnami.

6.2.8. Další věcná břemena

Mezi další velmi rozšířené případy věcných břemen patří například **věcné břemeno chovu domácího zvířectva**. Jde o situaci, kdy vlastník nemovitosti je omezen ve výkonu svého vlastnického práva ve prospěch jiné osoby, která je oprávněna chovat na pozemku (případně jeho části) vlastníka domácí zvířectvo – například králíky, slepice apod. Věcné břemeno bývá zřízeno na dobu života oprávněné

²⁴ Blíže viz Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 64 - 65

osoby a takováto věcná břemena nejčastěji vznikají v souvislosti s dědickým řízením, kdy se například po úmrtí jednoho z manželů celá nemovitost převede na potomka a ve prospěch přeživšího rodiče je zřízeno věcné břemeno doživotního užívání domu spolu s věcným břemenem chovu domácího zvířectva ve stávajícím kurníku.

S výše uvedeným může souviset i **věcné břemeno požívání úrody**, neboť právě věcné břemeno požívání plodů ze zahrady bývá často zřizováno spolu s věcným břemenem doživotního užívání domu. Může jít však také o situaci, kdy rozdělením pozemku vznikají dvě samostatné nemovitosti, přičemž na jedné z nich je sad vzrostlých ovocných stromů, na druhém pozemku nelze pěstovat prakticky žádné dřeviny z důvodu špatného terénu. Vlastníci nemovitostí tak přistoupí ke zřízení věcného břemene, kdy pozemek se sadem je zatíženou nemovitostí a vlastník oprávněné nemovitosti má právo přístupu na sousední pozemek za účelem požívání úrody ze sadu, tedy sklizení ovoce.

Věcné břemeno stavby na jiné stavbě bývá zřizováno v oblastech s obtížným terénem, například ve svahu. Může jít o sklepy, garáže apod., které zčásti spočívají na sobě. Stavba v patře tak částečně využívá základů a nosné konstrukce stavby spodní. Jedná se o věcné břemeno in rem zavazující všechny vlastníky oprávněné (horní) nemovitosti. Zřízení věcného břemene je v těchto případech nutné pro získání stavebního povolení.²⁵

6.3. Vznik věcných břemen

Ustanovení § 151o odstavec 1 o.z. obsahuje taxativní výčet titulů, na jejichž základě vznikají věcná břemena: *„Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti a ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemeni lze nabýt*

²⁵ Viz ustanovení § 110 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

také výkonem práva (vydržením); ustanovení §134 zde platí obdobně. K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí.“

Na tomto místě je třeba poznamenat, že v původní podobě občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., jež nabyl účinnosti dnem 1.4.1964, mohla věcná břemena vznikat pouze ze zákona. Až novelou občanského zákoníku č. 131/1982 Sb. došlo k rozšíření právní úpravy věcných břemen tak, jak ji znal Střední občanský zákoník, zákon č. 141/1950 Sb.. Současná právní úprava, nastolená novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. s účinností od 1.1.1992 navázala na právní úpravu z roku 1950.

Nejčastěji vznikají věcná břemena **písemnou smlouvou**, pro kterou platí obecné náležitosti právního úkonu. Může jít jak o samostatnou smlouvu, tak o součást smlouvy o převodu nemovitosti, ke které se věcné břemeno zřizuje. Smlouva jakožto právní důvod vzniku věcného břemene musí mít písemnou formu. Vznik práv a povinností tvořících obsah věcného břemene je spojen až s vkladem věcného břemene do katastru nemovitostí. Návrh podává účastník smlouvy a musí být dodrženy podmínky ustanovení § 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění. Dotčené nemovitosti musí být mimo jiné označeny obcí, katastrálním územím a parcelním číslem. Osoby oprávněné z věcného břemene musí být jednoznačně identifikovány tak, aby je nebylo možné zaměnit s jinými osobami. Pokud se zřizuje věcné břemeno k části pozemku, je potřeba tuto část vyznačit do geometrického plánu a tento je také nutno předložit pro účely řízení před katastrálním úřadem.²⁶ Smlouva musí dále přesně vymezovat obsah věcného břemene. Právní účinky vkladu práva se vztahují ke dni podání návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu. Oprávnění odpovídající věcnému břemeni vyznačí katastrální úřad u panující nemovitosti, omezení v podobě věcného břemene je naopak vyznačeno u zatížené nemovitosti.

²⁶ Viz ustanovení § 5 odstavec 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění

Ohledně nemovitostí, které se neevidují v katastru nemovitostí²⁷, vznikají věcná břemena (stejně jako např. právo vlastnické) dle platné judikatury již okamžikem účinnosti smlouvy. Vklad práva do katastru nemovitostí se v takovém případě nepovoluje.²⁸ Judikatura dále vyjasnila i otázku, která z nemovitostí (oprávněná nebo povinná) je rozhodující pro to, zda se do katastru nemovitostí zapíše právo odpovídající věcnému břemeni. Dle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 30.4.1997, sp. zn. 33 Ca 42/97 je to nemovitost zatížená, ke které má věcné břemeno vzniknout.²⁹

Smlouvu o zřízení věcného břemene mohou uzavřít pouze vlastníci dotčených nemovitostí. Ustanovení § 151o odstavec 2 o.z. předpokládá výhradu „*pokud zvláštní zákon nedává toto právo i dalším osobám*“, což mělo význam spíše v minulosti v souvislosti s privatizací státních podniků.

K vymezení subjektů věcných břemen je třeba poznamenat, že věcné břemeno lze zřídit i ve prospěch třetí osoby, samozřejmě s ohledem na ustanovení § 50 o.z.³⁰ (často jde například o věcné břemeno bydlení nebo užívání nemovitosti). Věcné břemeno nemůže být zřízeno ve prospěch konkrétně neurčeného subjektu a nebo snad bez vztahu ke konkrétní nemovitosti. Logicky tak nemůže být věcné břemeno zřízeno ve prospěch veřejnosti.³¹

Dalšími způsoby, jak mohou vznikat věcná břemena, jsou situace v rámci **dědického nástupnictví**. Jednak může zůstavitel ustanovit ve své **závěti** některého z dědiců nabyvatelem práva odpovídajícího věcnému břemeni váznoucího na nemovitosti, která po smrti zůstavitele připadne jinému dědici (byť bude samozřejmě záležet na výsledku řízení o dědictví a na případné dohodě dědiců, zda nevypořádají své

²⁷ Dle ustanovení § 2 odstavec 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v platném znění se v katastru neevidují drobné stavby

²⁸ K tomu viz rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30.4.1997, sp. zn. 33 Ca 40/97, identifikační číslo ASPI JUD8089CZ

²⁹ Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30.4.1997, sp. zn. 33 Ca 42/97, identifikační číslo ASPI JUD8090CZ

³⁰ Mj. platí, že pokud není účastníky dohodnuto jinak, je tato třetí osoba oprávněna ze smlouvy okamžikem, kdy s ní projeví souhlas.

³¹ Viz rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30.11.1995, sp.zn. 33 Co 73/95, identifikační číslo ASPI JUD6719CZ

dědictví jinak). A nebo mohou po smrti zůstavitele **dědicové vypořádat vztahy mezi sebou dohodou** tak, že některému z nich případně zděděná nemovitost a jinému právo odpovídající věcnému břemeni zatěžující tuto nemovitost. Vznik věcného břemene je v obou případech vázán na rozhodnutí soudu o schválení dědické dohody případně o potvrzení nabytí dědictví v souladu se závětí, byť práva se při dědění nabývají ke dni zůstavitelovy smrti. Co se týče řízení před katastrálním úřadem, podkladem pro řízení je v tomto případě rozhodnutí soudu, a tak se změna v katastru nemovitostí vyznačí záznamem (který má deklaratorní účinky), nikoli vkladem.

Na tomto místě bych upozornila na mírnou nejasnost, resp. omyl zákonodárce zakotvený v ustanovení § 151o odstavec 1 o.z. poslední věta, které uvádí jako předpoklad nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni vklad do katastru nemovitostí, a to u všech způsobů vzniku věcných břemen. Dle ustanovení § 2 odstavec 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění „*práva uvedená v § 1 odst. 1³² vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak*“. Ustanovení § 7 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění stanoví, že práva zapisovaná do katastru nemovitostí, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se zapisují záznamem.

Rozhodnutí soudu nebo správního orgánu v zákonem stanovených případech je dalším ze způsobů vzniku věcných břemen. Zřízení práva cesty soudem na návrh vlastníka stavby za účelem přístupu ke stavbě umožňuje ustanovení § 151o odstavec 3 o.z., dle kterého: „*Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek.*“ Věcné

³² Tj. vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva

břemeno se zřizuje za náhradu, která musí být přiměřená újmě, kterou vlastník pozemku v důsledku zřízení věcného břemene utrpí.³³

Judikatura dále dovodila, že v případě zřízení věcného břemene – práva cesty po pozemku ve prospěch oprávněné nemovitosti – stavby, ke které není zajištěn přístup, se jedná o určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky. „Soud nemůže bez dalšího zamítnout žalobu vlastníka stavby o takové vypořádání jen proto, že navrhovaný rozsah břemene se mu jeví nepřiměřeným. Musí popř. i za pomoci znaleckého posudku posoudit možnost takového rozsahu věcného břemene, který by zatěžoval vlastníka přilehlého pozemku co nejméně a zároveň zajišťoval vlastníku stavby přístup ke stavbě v nezbytném rozsahu.“³⁴ Pokud ovšem soud dospěje ke zjištění, že vlastník stavby má možnost zřídit přístup ke stavbě jinak (využitím jiných svých pozemků, případně pokud mu vlastník přilehlého pozemku nabízí odprodej cesty za tržní cenu apod.), věcné břemeno cesty zatěžující přilehlý pozemek nezřídí. Nejvyšší soud judikoval, že přístup ke stavbě nelze zajistit jinak v případě, že „náklady s tím spojené jsou nepřiměřeně vysoké v porovnání s újmou, která by zřízením věcného břemene byla způsobena vlastníku přilehlého pozemku“³⁵.

Rovněž v případě neoprávněné stavby³⁶ nebo zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti jejím reálným rozdělením³⁷ je dána pravomoc soudu rozhodnout o zřízení věcného břemene. V prvně uvedeném případě soud rozhodne o zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka neoprávněné stavby, pokud zůstane tento jejím vlastníkem. Za náhradu je pak zřízeno věcné břemeno k zastavěnému pozemku, ovšem jen v rozsahu nezbytném k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci může být soudem zřízeno věcné břemeno zatěžující jednu z nově vzniklých nemovitostí ve prospěch

³³ K tomu viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.7.2005, sp.zn. 22 Cdo 1897/2004, identifikační číslo ASPI JUD27239CZ

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.7.2007, sp.zn. 22 Cdo 1075/2006, identifikační číslo ASPI JUD98490CZ

³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.7.2005, sp.zn. 22 Cdo 1897/2004, identifikační číslo ASPI JUD27239CZ

³⁶ K tomu viz ustanovení § 135c odstavec 3 o.z.

³⁷ K tomu viz ustanovení § 142 odstavec 3 o.z.

vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti (často se tak děje v případě rozdělení pozemku na dva samostatné pozemky, kdy se každý z nich přikazuje do vlastnictví jednomu z bývalých spoluvlastníků a je potřeba zajistit přístup k jednomu pozemku, případě vést vodu ze studny na jednom z pozemků apod.). Věcné břemeno tak vzniká právní mocí rozhodnutí o jeho zřízení, záznam v katastru nemovitostí má deklaratorní účinky.

Příkladem rozhodnutí správního orgánu, kterým se zřizuje věcné břemeno, je situace upravená například v ustanovení § 17 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, který uděluje příslušnému stavebnímu úřadu oprávnění zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě, pokud byla zřízena stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku a vlastníku této stavby se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku.

Věcná břemena mohou vznikat i **ze zákona**. Ačkoli jde o podobný institut jako občanskoprávní věcná břemena, svou povahou se legální věcná břemena blíží spíše veřejnoprávním omezením vlastnického práva. Pro účely této práce, která se zabývá zejména vztahy mezi subjekty soukromého práva, bych jako příklad vzniku věcných břemen ze zákona uvedla ustanovení § 11 zákona č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské stráž, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství), v platném znění, když v ustanovení § 11 odstavci 8 je zakotveno: *„Uživatel rybářského revíru, rybářský hospodář a jeho zástupce, držitel povolenky k lovu a rybářská stráž mohou při výkonu rybářského práva vstupovat na pobřežní pozemky, pokud na ně není vstup zakázán z důvodu obecného zájmu; jsou však povinni nahradit škodu, kterou při tom způsobí.“* Následující odstavec pak stanoví: *„Vlastník nebo uživatel pobřežního pozemku je povinen strpět označení rybářského revíru, popřípadě chráněné rybí oblasti.“*

I když zákon nehovoří přímo o věcných břemenech, vzhledem ke znakům těchto omezení (práva oprávněného subjektu, povinnosti

vlastníka či uživatele, spjatost s vlastnictvím nemovitosti) je nutné uvedená omezení vlastnického práva za věcná břemena považovat.

Posledním způsobem vzniku věcných břemen zakotveným v ustanovení § 151o odstavec 1 o.z., je **výkon práva - vydržení**, ke kterému dojde po splnění následujících podmínek: existence nemovitosti způsobilé pro vznik věcného břemene, oprávněná držba práva odpovídajícího věcnému břemeni a uplynutí desetileté vydržecí doby (nepřetržitá držba).³⁸

V praxi půjde často o případ, kdy vlastník pozemku přechází nebo přejíždí přes sousední pozemek. Pro vydržení je potřeba, aby držitel vykonával právo odpovídající věcnému břemeni v dobré víře, že mu toto právo svědčí. Pokud tedy bude vlastník pozemku užívat shora uvedeným způsobem sousedovu nemovitost s domněnkou, že on sám je vlastníkem dotčeného pozemku, tedy že přejíždí a přechází přes svou vlastní nemovitost, nejedná se o držbu práva odpovídajícího věcnému břemeni a k vydržení nedojde.

V této souvislosti je nutné zmínit rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.8.2000, sp.zn. 22 Cdo 1007/98, který se zabývá otázkou oprávněné držby – ta se nemusí nutně opírat o existující právní důvod, postačí, aby tu byl alespoň „domnělý právní důvod (titulus putativus)“. Jedná se o stav, kdy tu takový titul vůbec není, ale držitel práva je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že tu takový titul je. Dále Nejvyšší soud judikoval, že „vydržení věcného břemene jen na základě ústní smlouvy o jeho zřízení nemůže založit dobrou víru držitele, že mu takové věcné právo náleží“.³⁹

Závěrem bych tedy shrnula, že oprávněným držitelem práva odpovídajícího věcnému břemeni je ten, kdo se zřetelem ke všem okolnostem je v dobré víře, že mu toto právo náleží (například ten, kdo vykonává právo odpovídající věcnému břemeni na základě neplatného právního titulu a o této neplatnosti neví a vědět nemusí).

³⁸ K tomu viz ustanovení § 134 o.z. a ustanovení § 130 odstavec 1 o.z.

³⁹ Vrcha, P.: Civilní judikatura, Výběr aktuálních rozhodnutí Nejvyššího soudu a Ústavního soudu České republiky, 2. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2005, str. 753 - 754, rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.8.2000, sp.zn. 22 Cdo 1007/98

6.4. Zánik věcných břemen

Vedle obecných způsobů zániku práv a povinností jsou v ustanovení § 151p o.z. upraveny zvláštní způsoby zániku věcných břemen. Odstavec 1 uvedeného ustanovení zakotvuje tyto zvláštní způsoby: „*Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí.*“

Odstavec druhý ustanovení § 151p o.z. upravuje jeden z případů zániku věcného břemene na základě **zákona**, když stanoví: „*Věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti; přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká.*“ Příkladem může být situace, kdy ve prospěch oprávněného pozemku - louky, bylo zřízeno věcné břemeno průhonu dobytka přes sousední pozemek. Louka se však změnila ve stavební pozemek, byla zastavěna domy, a v takovémto případě věcné břemeno zaniká ze zákona již tím okamžikem, kdy oprávněný pozemek přestane sloužit k pastvě dobytka.

Ze zákona zanikají věcná břemena působící in personam smrtí nebo zánikem oprávněné osoby, což je zakotveno v ustanovení § 151p odstavec 4 o.z.: „*Patří-li právo odpovídající věcnému břemenu určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí nebo zánikem.*“ Na tomto místě bych chtěla zdůraznit, že smrt nebo zánik povinné osoby je z hlediska zániku věcných břemen právně irelevantní. Otázky mohou vyvstat ohledně zániku věcného břemene případně přechodu věcného břemene na právního nástupce právnické osoby v případě jejího zániku. Dle platné judikatury ovšem pokud má právnická osoba právního nástupce, pak věcné břemeno i přesto zaniká a na tohoto nástupce nepřechází.⁴⁰

Rovněž soudní dražbou ve smyslu ustanovení § 337h zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, v platném znění (dále jen

⁴⁰ Viz usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3.12.2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003, identifikační číslo ASPI JUD75910CZ

„o.s.ř.“) nebo v insolvenčním řízení (zpeněžením majetkové podstaty zanikají věcná břemena v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku) ve smyslu ustanovení § 285 odstavec 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, zanikají věcná břemena ex lege.

Smlouva mezi oprávněným a povinným, jako jeden z právních důvodů zániku věcného břemene, musí mít písemnou formu, a to pod sankcí neplatnosti. K zániku věcného břemene je potřeba zápis výmazu vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí. Věcné břemeno tak zaniká dnem výmazu vkladu do katastru nemovitostí⁴¹. Pouze u věcných břemen in rem, kdy obě nemovitosti nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, a v případě věcných břemen in personam zanikají věcná břemena již účinností smlouvy o zrušení věcného břemene.

Věcná břemena zanikají také **rozhodnutím příslušného orgánu**, tedy **soudu** nebo **správního orgánu**. Pravomoc soudu rozhodnout o zrušení věcného břemene upravuje ustanovení § 151p odstavec 3 o.z., když stanoví, že pokud vznikne „*změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje*“. Pokud ovšem nelze „*pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění*.“ V této souvislosti je třeba zdůraznit, že za změnu poměrů nelze považovat výkon věcného břemene oprávněným nad sjednaný rámec.⁴²

K otázce osoby oprávněné žádat o zrušení věcného břemene pro změnu poměrů se názory v literatuře i judikatuře liší. Jeden z názorů se opírá o stanovisko, že zrušení věcného břemene podle ustanovení § 151p odstavec 3 o.z. se může domáhat pouze povinná osoba, neboť oprávněný z věcného břemene má možnost přestat právo využívat a nemusí žádat soud o zrušení, případně omezení práva. Někdy se

⁴¹ Viz ustanovení § 2 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění

⁴² Blíže viz Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1061

uvažuje o zániku věcného břemene v důsledku vzdání se práva s tím, že pokud se chce oprávněný svého práva vzdát, může tak učinit, aniž by mu však náležela jakákoli náhrada. Opačné stanovisko zaujímá například JUDr. Jiří Spáčil, CSc., dle kterého nemůže věcné břemeno zaniknout na základě jednostranného vzdání se práva. Současně uvádí: „vzniklo-li věcné břemeno za úplatu (peněžní či za jiné plnění) a oprávněný jej již nehodlá užívat, může mít zájem na jeho zrušení za přiměřenou náhradu; s tím ovšem povinný nemusí souhlasit.“⁴³ Z toho důvodu je nutné přiznat právo na zrušení věcného břemene za náhradu i oprávněnému. S tímto názorem lze dle mého názoru beze zbytku souhlasit, neboť zánikem věcného břemene získává povinný určitý majetkový prospěch a tento je potřeba vypořádat.

Co se týče správních orgánů, které rozhodují o zrušení věcného břemene, pak půjde zejména o stavební úřady. Pokud je jim dána pravomoc vyvlastnění nemovitostí, pak tímto zásahem do vlastnického práva zanikají i všechna ostatní práva k předmětným pozemkům a stavbám – pokud tedy není v rozhodnutí stanoveno jinak.⁴⁴

Další rovinou zániku věcných břemen při vyvlastnění je postup vyplývající z ustanovení § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, kdy za splnění podmínky předmětu a účelu vyvlastnění správní orgán „vyvlastní“ věcné břemeno, tedy zruší právo věcného břemene.

Vedle shora uvedených zvláštních způsobů zániku věcných břemen mohou věcná břemena a práva jim odpovídající zaniknout i obecnými způsoby zániku práva. **Splynutí práv a povinností plynoucích z věcného břemene v jedné osobě** nastane tehdy, pokud bude oprávněný i povinný pozemek ve vlastnictví stejné osoby, případně pokud se oprávněný z věcného břemene in personam stane současně vlastníkem zatížené věci.⁴⁵ I zde je dle mého názoru nutný zápis výmazu vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí, jak vyplývá z analogického použití ustanovení § 151p odstavec 1 o.z.

⁴³ Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1063

⁴⁴ Viz ustanovení § 6 písm. d) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí a omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění

⁴⁵ K tomu viz ustanovení § 584 o.z., které se zde použije analogicky.

a ustanovení § 2 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, dle kterého věcná břemena zanikají výmazem práva z katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak. V případě splnutí práv a povinností plynoucích z věcného břemene v jedné osobě, které není v části druhé občanského zákoníku upraveno, tak zákon nestanoví.

Rovněž pokud **zanikne nemovitost zatížená** věcným břemenem, zanikne i toto věcné právo. Nejčastěji půjde o odstranění nebo zničení stavby v důsledku živelné události (například povodně), čímž se výkon práva odpovídajícího věcnému břemeni stane nemožným.

Případně pokud nastanou **trvalé změny**, pro které nemůže povinná nemovitost sloužit potřebám oprávněné osoby (nebo prospěšnějšímu užívání oprávněné nemovitosti u věcných břemen „in rem“), věcné břemeno zanikne. Zde je nutné zdůraznit, že přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká, a tak pokud se v případě věcného břemene braní vody ze studny pramen pouze dočasně oslabí, aniž by zcela vyschl, tato skutečnost k zániku věcného břemene nepovede.

Věcná břemena zřízená na dobu určitou (jež nejsou v praxi příliš častá) mohou zaniknout i **uplynutím doby**. Věcné břemeno také zaniká **splněním rozvazovací podmínky**, přičemž v takovém případě není žádné další události ani soudního rozhodnutí již potřeba. Může jít například o situaci, kdy na pozemku povinného bude zřízeno věcné břemeno čerpání vody ze studny ve prospěch oprávněného (vlastníka sousedního pozemku), a to do doby, než bude vybudován obecní vodovod, jehož výstavba se již připravuje.

6.5. Promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni

Z praktického pohledu se zániku věcných břemen přibližuje institut promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni. Dle ustanovení § 109 o.z. se právo odpovídající věcnému břemeni promlčí, pokud nebylo vykonáváno po dobu deseti let od doby, kdy bylo vykonáno naposled.

Počátek promlčecí doby je vázán na okamžik, kdy bylo právo naposledy vykonáváno. U věcných břemen spočívajících v povinnosti něco trpět začíná běžet promlčecí doba tím dnem, kdy oprávněný přestane svoje právo vykonávat, je tedy rozhodující poslední výkon práva. Pokud chce oprávněný zamezit promlčení práva, musí jej ve stanovené době alespoň jednou vykonat tak, aby došlo k přerušení promlčecí doby. Konkrétním příkladem může být situace, kdy je ve prospěch oprávněného zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy a oprávněný přestane zatížený pozemek tímto způsobem využívat.

U věcných břemen spočívajících v povinnosti něčeho se zdržet začíná běžet promlčecí doba okamžikem, kdy povinný poruší určitou povinnost vyplývající z věcného břemene.

V případě věcných břemen spočívajících v povinnosti něco konat počítáme promlčecí dobu od doby, kdy povinný přestal plnit tuto svou povinnost, přestal konat určitou činnost.⁴⁶

Pokud stav, kdy není využíváno právo odpovídající věcnému břemeni, trvá nepřetržitě po stanovenou dobu deseti let, bez jakéhokoli přerušení promlčecí doby, může povinný úspěšně vznést námitku promlčení. Právo odpovídající věcnému břemeni tak samozřejmě nezaniká; zanikne pouze nárok oprávněného domáhat se vynutitelnosti povinnosti z věcného břemene.

V návaznosti na předchozí výklad (viz kapitola 6.4. Zánik věcných břemen) a dikci zákona, že „*přechodnou nemožností výkonu*

⁴⁶ Blíže viz Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání, Praha, Linde, 2009, str.. 96

*práva věcné břemeno nezaniká*⁴⁷ lze dovést, že překážka výkonu práva věcného břemene, která je pouze přechodného charakteru, může vést k promlčení tohoto práva. Je samozřejmě nutné, aby tento přechodný stav trval po dobu deseti let, a to nepřetržitě.

V případě věcných břemen vzniklých ze zákona o promlčení mluvit nelze, neboť právním důvodem umožňujícím výkon práva je v tomto případě zákon.

6.6. Změny věcných břemen

Ke změně věcného břemene dojde, pokud se změní subjekt, obsah nebo předmět věcného břemene. V případě změn subjektů věcných břemen půjde o situace, kdy se změní povinný subjekt, a nebo oprávněný subjekt.

Věcná břemena působící *in personam* mají ryze osobní povahu, jsou tedy vázána na konkrétní osobu a s jejím zánikem (v případě právnické osoby), případně smrtí fyzické osoby, věcná břemena zanikají. V případě potřeby **změny oprávněné osoby** tak nezbyvá, než po zániku stávajícího věcného břemene zřídit věcné břemeno nové, svědčící novému subjektu.

Pokud jde o změnu oprávněného subjektu u věcných břemen „*in rem*“, pak je zde nutná změna vlastníka oprávněné nemovitosti. Ke změně oprávněné osoby dochází přímo *ex lege*, jakožto důsledek změny vlastníka oprávněné nemovitosti (ať už jde o přechod a nebo převod vlastnictví oprávněné nemovitosti). Dle ustanovení § 151n odstavce druhého totiž *„věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.“* Totéž platí pro **změnu povinného subjektu**, neboť povinnost vyplývající z věcného břemene je spojena s vlastnictvím k určité věci.

V praxi může nastat situace, kdy na straně povinné existuje více subjektů, tedy vlastníky povinné nemovitosti je více spoluvlastníků.

⁴⁷ Viz ustanovení § 151p odstavce 2 o.z.

Pokud některý ze spoluvlastníků prodá (či jinak zcizí) svůj spoluvlastnický podíl na zatížené nemovitosti, nabyvatel vlastnického práva k podílu se stává subjektem povinností z věcného břemene spolu s ostatními spoluvlastníky (společně a nerozdílně).

Obsah věcných břemen lze rozšířit nebo zúžit. Důležité je, že pokud dojde k omezení obsahu věcného břemene, pak ve stejném rozsahu, v jakém došlo k omezení, se rozšíří obsah omezeného vlastnického práva. Ke změně obsahu věcných břemen může dojít dohodou stran (o náležitostech smlouvy a nutnosti vkladu do katastru nemovitostí viz kapitola 6.3. Vznik věcných břemen), rozhodnutím oprávněného orgánu - soudu nebo správního orgánu⁴⁸.

Problémy mohou vznikat ohledně stanovení hranice, kdy oprávněný orgán věcné břemeno pouze omezí, a kdy jej zcela zruší. Ustanovení § 151p odstavec 3 o.z. odkazuje na tzv. hrubý nepoměr: *„Vznikne –li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje“*. Pokud tedy stačí k odstranění vzniklého hrubého nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného omezení věcného břemene, není nutné jej rušit. Nepoměr menší intenzity než je „hrubý nepoměr“ není po omezení věcného břemene vyloučen.

Případ změny obsahu věcného břemene upravuje i ustanovení § 151p odstavec 3 věta druhá o.z.: *„Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění.“* V rozhodnutí musí být stanovena výše peněžitého plnění a podmínky splatnosti.

Změny předmětu věcných břemen spočívají v rozdělení nebo sloučení nemovitostí. U nemovitosti zatížené přichází v úvahu její rozdělení – například za situace, kdy je na pozemku zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy, pak dle geometrického plánu vymezujícího rozsah zatížení nemovitosti lze zjistit, zda cesta povede přes oba nově vzniklé pozemky, a nebo bude věcným břemenem zatížen pouze jeden

⁴⁸ K tomu viz kapitola 6.3. Vznik věcných břemen a kapitola 6.4. Zánik věcných břemen.

z nových pozemků. Sloučení pozemku zatíženého věcným břemenem s jiným pozemkem je možné pouze za předpokladu, že věcné břemeno váznoucí na nemovitosti je vymezeno geometrickým plánem. Změna výměry nebo tvaru takového pozemku nemá vliv na rozsah zřízeného věcného břemene.⁴⁹

V případě nemovitostí oprávněných nastává obdobná situace jen s tím rozdílem, že právo odpovídající věcnému břemeni je spojeno s celou oprávněnou nemovitostí. Rozdělením pozemku a převodem vlastnictví k jednotlivým částem (nově vzniklým pozemkům) se rozšiřuje okruh oprávněných subjektů. Vlastníku zatížené nemovitosti se tak dostává jisté nevýhody oproti vlastníkům oprávněných nemovitostí, a tak má možnost bránit se poukazem na hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, ve smyslu ustanovení § 151p odstavec 3 o.z. a požadovat zrušení věcného břemene soudem. Sloučení oprávněného pozemku s jiným pozemkem není přípustné, neboť by takto docházelo k rozšiřování práva. Pokud tedy například nastane situace, kdy vlastníci sousedních nemovitostí (pozemků) budou chtít upravit hranice svých pozemků a jeden z nich bude nemovitostí oprávněnou z věcného břemene, pak každý jednotlivý díl takového pozemku musí mít samostatné parcelní číslo a může být zcizován samostatně, tedy nezávisle na „původním“ pozemku, jehož byl součástí.

6.7. Evidence věcných břemen v katastru nemovitostí

O některých aspektech evidence věcných břemen v katastru nemovitostí jsem se již v této práci zmínila, zejména pak v kapitole 6.3. Vznik věcných břemen. K některým otázkám bych se ovšem ráda

⁴⁹ Viz ustanovení § 4 odstavec 7 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), v platném znění

podrobněji vrátila, obzvláště s ohledem na jejich důležitost v právní praxi.

K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí se ve smyslu ustanovení § 1 odstavec 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, zapisuje právo odpovídající věcnému břemeni, a to jednak **vkladem** na základě písemné smlouvy a nebo **záznamem** na základě závěti ve spojení s výsledky dědického řízení, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona, rozhodnutím soudu nebo správního orgánu, případně vydržením. Pokud právo odpovídající věcnému břemeni vzniklo ze zákona, zapisuje se do katastru nemovitostí rovněž záznamem, a to na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného. Přílohou je v takovém případě souhlasné prohlášení povinné a oprávněné osoby s ověřenými podpisy, případně je nutno doložit příslušný počet vyhotovení geometrického plánu – pokud se právo odpovídající věcnému břemeni zřizuje pouze k části pozemku.⁵⁰

Shora uvedené platí obdobně i pro výmaz práva odpovídajícího věcnému břemeni. **Vkladem** zaniká věcné břemeno na základě písemné smlouvy mezi oprávněnou a povinnou osobou. **Záznamem** zaniká věcné břemeno uplynutím doby trvání věcného břemene, smrtí fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby (oprávněného), na základě pravomocného rozhodnutí soudu nebo správního orgánu, soudním smírem a nebo splynutím osoby oprávněné s osobou povinnou.

Na výpise z katastru nemovitostí najdeme údaje o zápisu věcného břemene v části C „Omezení vlastnického práva“, a to buď uvedením konkrétní osoby (v případě věcných břemen in personam) a nebo identifikací konkrétní (oprávněné) nemovitosti ve vlastnictví oprávněné osoby (u věcných břemen in rem). Na listu vlastnictví oprávněné osoby se toto oprávnění zapisuje v části B1 „Jiná práva“,

⁵⁰ K tomu viz ustanovení §§ 2 a následující, § 7 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění a ustanovení § 40 odstavec 2 a 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), v platném znění

když je zde uvedena konkrétní nemovitost povinné osoby a rovněž nemovitost oprávněného, s níž je právo spojeno. Na listu vlastnictví povinného je uveden stručný obsah věcného břemene a konkrétní zatížená nemovitost (případně označena osoba).⁵¹ Úplný obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni lze zjistit pouze z listiny, na jejím základě bylo právo odpovídající věcnému břemeni do katastru nemovitostí zapsáno.

⁵¹ K tomu viz ustanovení § 11 odstavec 3 a § 17 odstavec 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), v platném znění

7. Současná právní úprava sousedských práv

Problematika sousedských práv je v současné právní úpravě zakotvena zejména v ustanovení § 127 občanského zákoníku. Toto ustanovení ve svém prvním odstavci definuje jednání, kterého se musí vlastník nebo držitel věci (movité i nemovité) zdržet, aby neobtěžoval jiné vlastníky či držitele věci. První věta ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. je tzv. generální klauzulí. Z této obecné zásady vyplývají dvě omezení: zákaz obtěžovat jiného nad míru přiměřenou poměrům a zákaz vážného ohrožování výkonu práv jiného. Druhý odstavec upravuje povinnost vlastníka či držitele pozemku tento na základě rozhodnutí soudu oplotit, a to v případě, že nastanou určité blíže konkrétně nespecifikované okolnosti. Ve třetím odstavci je zakotvena povinnost vlastníků či držitelů sousedících nemovitostí umožnit si navzájem za určitých okolností vstup na své nemovitosti.

Ustanovení § 127 o.z. rozvádí zásady, jež jsou součástí našeho ústavního práva, blíže upravuje zásady zakotvené v Listině základních práv a svobod č. 2/1993 Sb. ze dne 16.12.1992, která nabyla účinnosti dne 1.1.1993, zejména v jejím článku 11 odstavec 1, kde je stanoveno, že: *„Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“* a v článku 11 odstavec 3, podle něhož: *„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.“*

V článku 11 odstavec 3 Listiny je formulován zákaz zneužití vlastnického práva. Zákaz zneužití subjektivních práv obecně je v občanském zákoníku zakotven v ustanovení § 3 odstavec 1, podle něhož: *„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.“* Tato zásada je společně se zákazem výkonu práv v rozporu s dobrými mravy obecnou

zásadou občanského práva a je nutno ji tak promítnout do každého občanskoprávního vztahu. Hranice, v jejichž rámci se mohou pohybovat účastníci občanskoprávních vztahů, mohou být překročeny pouze v zákonem vymezených případech, jako je např. ustanovení § 127 o.z. pojednávající o sousedských právech.

Ustanovení § 127 o.z. upravuje chování vlastníků a držitelů věcí (zejména pozemků, budov apod., ovšem často půjde i o věci movité) vůči druhým vlastníkům a držitelům věcí. Jsou zde upraveny možné předpokládané konfliktní situace, které mohou při užívání věcí mezi vlastníky či držiteli vzniknout.

První odstavec ustanovení § 127 o.z. představuje jistý rámec chování vlastníka věci, v němž se má při užívání věci pohybovat. Je zde stanoveno: *„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.“* Takto postižený vlastník má *„právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje“*, jak stanoví ustanovení § 126 odstavec 1 o.z..

Na generální klauzuli obsaženou v první větě citovaného odstavce navazuje demonstrativní výčet případů, na které se vztahuje omezení generální klauzulí. Tento demonstrativní výčet vychází z praktických zkušeností o tom, co se nejčastěji vyskytuje jako obtěžování a ohrožování, a co je tedy vhodné zmínit přímo v zákoně. Můžeme si klást otázku, zda je uvedený výčet vůbec nutný, když samotná generální klauzule obsáhne všechny případy uvedeného jednání. Dle mého názoru a z dosavadních praktických zkušeností by

bylo vhodné naopak některá „nedovolená“ jednání vlastníků rozvést či blíže specifikovat. Podrobnější právní úprava by tak pamatovala na více možných konfliktních situací, které vznikají při soužití vlastníků (držitelů) sousedních nemovitostí.

Vlastníku nemovitosti je v ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. uložena povinnost zdržet se příkladmo vyjmenovaných zásahů⁵², což dokládá slovo „**musí**“. Zásahy ve smyslu tohoto ustanovení musí naplňovat určitou intenzitu, vyjádřenou slovním spojením „**přiměřená míra**“. Musí se tedy jednat o zásah, který zákonodárce specifikoval jako zásah „**nad míru přiměřenou poměrům**“ nebo „**vážně ohrožující výkon práv jiného vlastníka**“. Tyto termíny nejsou v občanském zákoníku definovány ani blíže specifikovány, a tak jsou posuzovány až při rozhodování sporů mezi vlastníky nemovitostí příslušnými orgány, zejména soudy. Dle judikatury je nutno vykládat tyto pojmy objektivně. Soud se tak nemůže spokojit se subjektivními výpověďmi žalobců, ale je prováděno rozsáhlé dokazování, např. výsledkem svědků, prováděním místního šetření, znaleckými posudky apod. Nelze ani vyloučit přihlédnutí k okolnostem souvisejícím s osobou nebo poměry toho vlastníka, který se domáhá ochrany.⁵³

Zásahy do práv vlastníka nebo držitele věci jsou v ustanovení § 127 o.z. vyjmenovány pouze demonstrativně, což dokládá slovo „**zejména**“. Při posuzování, zda jde o běžnou činnost vlastníka (držitele) věci, která vyplývá z realizace vlastnického práva ve smyslu ustanovení § 123 o.z. a je druhým vlastníkem (držitelem) tolerována a respektována, nebo o činnost, která již překročuje onu míru přiměřenou poměrům, totiž záleží na intenzitě, četnosti a druhu posuzované činnosti. Svou roli zde budou hrát i místní podmínky v té

⁵² Povinnost zdržet se určitých zásahů spočívá jak v povinnosti zdržet se určité činnosti, tak v povinnosti zdržet se určité nečinnosti, pokud taková nečinnost naplňuje skutkovou podstatu generální klauzule.

⁵³ K tomu viz R 45/1986 - Ze závěrů občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu České socialistické republiky k rozhodování soudů i státních notářství v ČSR s použitím ustanovení občanského zákoníku, zákona o rodině, občanského soudního řádu a notářského řádu, novelizovaných zákony č. 131/1982 Sb., č. 132/1982 Sb., č. 133/1982 a č. 134/1982 Sb., z 29. 12. 1984, sp. zn. Cpj 51/84, [R 45/1986 civ.] a R 3/1988 - Ze zprávy o zhodnocení rozhodování soudů ve věcech sousedských práv, projednané a schválené občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu České socialistické republiky z 23. 6. 1987, Cpj 203/86, [R 3/1988 civ.], obojí dostupné z <http://www.beck-online.cz>

kteřé lokality. Uřitá ěinnost v jedné lokalitě zcela obvyklá může být v jiné lokalitě posuzována zcela jinak, neboť svou roli zde hrají nejenom odlišné přírodní a životní podmínky, ale i zvyklosti místních obyvatel.

Generální klauzule upravuje dvě skutkové podstaty – **obtěžování jiného** a **vážné ohrožení výkonu jeho práv**. „Rozdíl mezi ohrožením výkonu práva a obtěžováním jiného spočívá v tom, že ohrožení se týká přímo výkonu práv chráněného subjektu anebo dokonce jejich existence; obtěžování vlastnímu výkonu práva nebrání, ale činí jej obtížným nebo nepříjemným.“⁵⁴ Jak patrně z uvedeného ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. i platné judikatury, obtěžování je právně významné jen pokud se děje nad míru přiměřenou poměrům, kdežto v případě vážného ohrožení výkonu práva je otázka míry přiměřené poměrům bezvýznamná. Vážným ohrožením výkonu práva je zejména poškození cizí věci, které ohrožuje vlastnické právo. Příkladem z praxe může být podmáčení domu, které vlastník sousedního pozemku způsobil vypouštěním vod, ať už špatně svedeným okapem, a nebo pokud nechává vytékat hadicí vodu směrem k pozemku vlastníka sousední nemovitosti. „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. Není tedy relevantní takové působení, které osoba nepocituje, na věc nedopadá a není škodlivé.“⁵⁵

Podle judikatury se lze návrhem na zahájení řízení podle této části ustanovení § 127 o.z. domáhat jen uložení povinnosti zdržet se přesně vymezeného rušení. Žalovanému nelze ukládat povinnost konat něco pozitivního, soud mu může pouze uložit povinnost zdržet se přesně vymezeného rušení. Je výlučně na vlastníkov, aby si sám zvolil

⁵⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3.3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003, identifikační číslo ASPI JUD27567CZ

⁵⁵ Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 716

opatření k zamezení dalšího obtěžování souseda, popř. ohrožení jeho práv.⁵⁶

Ve druhém odstavci ustanovení § 127 o.z. je stanoveno: „*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.*“

Soud může učinit rozhodnutí o uložení takové povinnosti vlastníku nemovitosti za splnění určitých podmínek upravených v této části ustanovení § 127 o.z. Předpokladem rozhodnutí je skutečnost, že uložení této povinnosti je **potřebné** a zároveň **nesmí bránit účelnému využívání sousedících pozemků a staveb**. Další podmínkou je potom zjištění **stanoviska příslušného stavebního úřadu**. Zmíněnou potřebnost bude nutné opět posuzovat v každém jednotlivém případě. S největší pravděpodobností půjde o případy, kdy v důsledku činnosti vlastníka věci (zde pozemku), např. při chovu domácích zvířat, bude docházet k vnikání chovaných zvířat na sousedící pozemek. Míra takovýchto zásahů bude také relevantní – tak například pokud slepice vlastníka opustí výběh na pozemku vlastníka a vniknou na pozemek sousedního vlastníka nemovitosti pouze jednou a nezpůsobí sousedovi žádnou škodu, lze přepokládat, že takováto žaloba patrně nebude úspěšná. V případě opakujících se nebo intenzivnějších zásahů by však soud rozhodl ve smyslu ustanovení § 127 odstavec 2 o.z.. Učiněné opatření přitom nesmí bránit účelnému využívání sousedících pozemků a staveb.

Co se týče podmínky zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu, tento má povinnost posoudit vhodný druh oplocení s přihlédnutím k dané lokalitě a podmínkám v ní ve spojení s účelem oplocení. Bude postupovat podle stavebních předpisů /zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební

⁵⁶ Viz R 3/1988 - Ze zprávy o zhodnocení rozhodování soudů ve věcech sousedských práv, projednané a schválené občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu České socialistické republiky z 23. 6. 1987, Cpj 203/86, [R 3/1988 civ.], dostupné z <http://www.beck-online.cz>

zákon), v platném znění/. Soud je pak povinen posoudit nutnost uložení této povinnosti.

V této souvislosti je nutno poznamenat, že v určitých případech bude nutno vyžádat si stanovisko ještě dalších orgánů. Nejčastěji půjde o příslušné orgány ochrany přírody podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a to v případě, bude – li se dotčený pozemek nacházet např. v chráněné krajinné oblasti, kde mohou být dána jiná kritéria pro volbu druhu oplocení, než v ostatních lokalitách. V konečné fázi ovšem bude vždy na soudu, aby rozhodl o uložení povinnosti pozemek oplotit.

Povinnost umožnit vstup na sousedící pozemky a stavby na nich stojící je upravena ve **třetím odstavci ustanovení § 127 o.z.**, dle kterého: *„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.“*

Vlastník sousedící nemovitosti má v určitých případech možnost porušit vlastnické právo vlastníka sousedící nemovitosti vstupem na jeho pozemek, popřípadě na stavbu na něm stojící, pokud je takový vstup **nezbytně nutný** z hlediska **údržby a obhospodařování sousedící nemovitosti**, tedy pokud takovou údržbu nelze zajistit jiným způsobem, jako je třeba přístup přes jinou nemovitost.

Uvedený zásah je ovšem omezen **„na nezbytnou dobu“** a **„v nezbytné míře“**. Ani tyto dva pojmy zákon nedefinuje, a tak bude opět záležet na konkrétní situaci a konkrétní činnosti, kterou bude vlastník při údržbě a obhospodařování své nemovitosti realizovat.

Náhrada škody, kterou vlastník při vstupu na sousední nemovitost způsobí, je koncipována na principiu objektivní odpovědnosti, tj. odpovědnosti za výsledek. To ovšem platí jen pro škodu, která vznikla vstupem na pozemku nebo na stavbě. V případě jiné škody platí obecná ustanovení o odpovědnosti za škodu.

Z výše uvedeného plyne, že současnou právní úpravu sousedských práv charakterizuje nejenom stručnost zákonodárce, ale i množství neurčitých pojmů. Pro jejich výklad je nutné použít obecné zásady a principy soukromého práva, zejména soulad právních vztahů s dobrými mravy, zásadu autonomie vůle, princip „vše je dovoleno, co není výslovně zakázáno“, zákaz zneužití subjektivních práv apod. Podle mého názoru s principem zákazu zneužití subjektivních práv úzce souvisí zásada „neminem leadere“, podle které nesmí subjekt při výkonu svého práva poškozovat zájmy jiných. Souvislost těchto dvou principů se sousedskými právy je zřejmá již z generální klauzule, podle které vlastník věci nesmí činit nic, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.

8. Jednotlivé druhy zásahů do sousedských práv

8.1. Ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku

Vlastník věci nesmí dle ustanovení § 127 odstavec 1 věta 2. o.z. „...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,...“ Na tomto místě je zakotvena zvláštní ochrana vlastníka pozemku a stavby na něm stojící, která má zabezpečit, aby se vlastník věci (movité i nemovité) zdržel jakéhokoliv jednání, kterým by ohrozil sousedovu nemovitost. Půjde například o nevhodné vyhloubení příkopu, na základě čehož může dojít k sesutí půdy na sousedově pozemku; nebo nevhodné vyhloubení půdy z důvodu odtoku dešťové vody, přičemž může dojít k podmáčení a následnému poškození sousedovy nemovitosti. Míra ohrožení není definována, a tak se může jednat o ohrožení jakékoliv intenzity, které je schopné pozemek či stavbu poškodit, popř. je i zničit. Samozřejmě bude při tomto posuzování záležet na okolnostech konkrétního případu.

Zákonodárce na tomto místě zcela zřetelně oddělil stavbu od pozemku, když nepoužil souhrnného pojmu „nemovitost“. Jak plyne z ustanovení § 119 odstavec 2 o.z., jsou pozemky vždy nemovitostí. Naproti tomu stavba je věcí nemovitou pouze tehdy, pokud je spojená se zemí pevným základem. Pod pojmem „stavba“ v ustanovení § 127 o.z. je nutno rozumět nejen stavbu jako nemovitost, ale i stavbu jako věc movitou, která není spojená se zemí pevným základem – například dřevěná kůlna. Pokud v dalších částech své práce použiji pojem „nemovitost“ v této souvislosti, míním tím vedle pozemků a staveb spojených se zemí pevným základem i stavby jako věci movité.

Vlastník pozemku nebo stavby na něm stojící musí při úpravě svého pozemku nebo stavby učinit taková opatření k upevnění nemovitosti, která budou dostatečná. V důsledku úprav pozemku nebo stavby nesmí vlastník ohrozit sousedovu nemovitost. Prováděné úpravy pozemku nebo stavby však nejsou v tomto ustanovení konkretizovány,

stejně tak ani opatření, která musí být ze strany vlastníka, který je provádí, učiněna. Je zde pouze stanoveno, že se musí jednat o opatření „dostatečná“, tedy taková, která budou schopna zabezpečit upevnění stavby nebo pozemku. Použitá formulace daného ustanovení tak ponechává volný prostor pro jeho aplikaci.

Ohrožený vlastník stavby nebo pozemku se může na základě uvedeného ustanovení bránit pouze aktivní činnosti vlastníka sousedního pozemku nebo stavby, nikoli pasivnímu zanedbání určité povinnosti sousedního vlastníka. To lze dovodit z použitého slova „úpravy“.

Tato část ustanovení § 127 o.z. je odlišná od pasáží upravujících imise, neboť zde nejde o pronikání účinků na sousední pozemek, ale spíše o to, že v důsledku úprav může dojít k pohybu zeminy apod. ze sousedního pozemku a k narušení stability tohoto pozemku nebo stavby na něm zřízené. Jedná se zde (na rozdíl od ostatních částí ustanovení § 127 o.z.) o tzv. preventivní povinnost souseda, kdy tento má vytvořit podmínky, aby k zásahu do práva souseda vůbec nedošlo. Účelem právní úpravy týkající se ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku tak není vymezit rámec pro ochranu proti obtěžování, ale spíše předcházení škodám. Zatímco ostatní případy imisí uvedené v ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. jsou spíše konkretizací ustanovení § 126 odstavec 1 o.z., úprava této problematiky má blíže k ustanovení § 417 odstavec 1 o.z.

Uvedená právní norma je zejména aplikována v souvislosti s činnostmi, která podléhá povolení příslušného orgánu v režimu stavebního zákona, a to formou stavebního povolení /ustanovení §§ 115 a následující zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění/ a nebo ohlášení /ustanovení §§ 104 a následující zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění/. Osoba, která obdrží stavební povolení nebo ohlášení, má povinnost při realizaci jejího oprávnění dodržovat určité zásady a dbát nejvyšší opatrnosti tak, aby nedošlo k ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku. Přitom může jít o nejrůznější činnosti, jako jsou například

výkopové práce při budování základů stavby či jiných terénních úprav pozemků, výstavba stavby jako takové nebo její demolice.

Vlastník nebo držitel pozemku, který obdržel stavební povolení nebo ohlášení, nesmí realizovat své oprávnění vyplývající z příslušného povolení do doby, než učiní dostatečná opatření na upevnění sousedovy stavby nebo pozemku. Dostatečná opatření jsou taková, která zamezí ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku, tedy například jejich poškození, sesuvu půdy, stržení stavby. Může se přitom jednat o opatření přechodného charakteru, které bude odstraněno po ukončení prováděné činnosti (například instalování záchytné sítě při opravě budovy, aby nedocházelo k padání předmětů na sousedící pozemek nebo stavbu), nebo naopak o opatření trvalá (například svod dešťové vody z pozemku tak, aby nedošlo k ohrožení sousedova pozemku nebo stavby, k podmáčení stavby apod.).

V této souvislosti je nutné zmínit povinnost k odvrácení škody zakotvenou v ustanovení § 417 o.z., dle kterého osoba, které hrozí škoda (v našem případě se jedná o vlastníka sousední nemovitosti) je povinna zakročit k jejímu odvrácení způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. Zároveň je ohroženému zde dána možnost soudní ochrany, pokud jde o vážné ohrožení. Pokud již dojde k přímému zásahu do práva vlastníka sousedícího pozemku či stavby, má takový vlastník možnost domáhat se v souladu s ustanovením § 420 o.z. náhrady škody, která mu takto vznikla, popřípadě uvedení v předešlý stav, je-li to možné a účelné.

Nejvyšší soud k této problematice judikoval: „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 utrpěl.“⁵⁷

⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12.3.2003, sp. zn. 25 Cdo 1754/2001, identifikační číslo ASPI JUD23661CZ

8.2. Imise – pojem a druhy

Pojem imise vychází z latiny (*immissio*) a znamená vhánění, vypouštění, vnikání. „Imisi se zpravidla rozumí pronikání účinků činnosti konané na jedné nemovitosti na nemovitost druhou. Vlastník neužívá cizí pozemek, ale účinek jeho činnosti se projevuje na sousedním pozemku.“⁵⁸

Jedná se zde o činnosti, které jsou vyjmenovány v ustanovení § 127 odstavec 1 věta druhá o.z., které vlastník nemovitosti produkuje při užívání své nemovitosti, a tyto produkty pak vnikají, popřípadě mohou vnikat na sousední pozemky. Nemusí jít přitom o nemovitost, která s nemovitostí, na které je taková činnosti vykonávána, bezprostředně sousedí, má s ní společnou hranici, ale může jít i o vzdálenější objekty. Záleží přitom na druhu imise, zda může zasáhnout do výkonu práva jednoho nebo více sousedů najednou. Vlastník věci tak dle uvedeného ustanovení „*nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi,...*“. Případy imisí by se tak daly rozdělit na ty, které jsou v ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. vyjmenovány, a na ty ostatní.

Imisi se rozumí například i vypouštění splašků, víření prachu nebo popela, přivádění kouře na sousedící pozemek, zápachy např. ze žumpy nebo z hospodářských zvířat, znečišťování půdy, psí štěkot, hluk, zápach, prudké osvětlení, nadměrné stínění, obtěžování hmyzem, hlodavci apod., a to jak v důsledku užívání pozemku, tak i v důsledku zanedbání jeho údržby. „Pouhé přirozené stékání dešťové vody na sousední pozemek není imisí; o imisi může jít jen tedy, pokud vlastník pozemku změnil přirozené odtokové poměry.“⁵⁹

„Podle judikatury je dále imisí znečišťování půdy a ovzduší nevhodným umístěním záchodu a hnojiště, zápach z odpadového

⁵⁸ Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 716

⁵⁹ Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 716

kanálu, padání míčů na pozemek, za jistých okolností může být obtěžováním i hra na hudební nástroj.“⁶⁰ Samozřejmě je nutné i v takovýchto případech vzít v potaz konkrétní podmínky dané situace a prostředí.

Veškeré imise jsou považovány za nepřípustné pouze tehdy, jestliže znamenají obtěžování vlastníka sousední nemovitosti nad míru přiměřenou poměrům. Jestliže jde o zásah, který nepřekročil míru přiměřenou poměrům a společensky únosné hranice vyplývající z dobrých mravů, nelze mluvit o neoprávněném zásahu ve smyslu ustanovení § 127 odstavec 1 o.z.. Současná právní úprava, na rozdíl od dob minulých, nerozeznává imise přímé a nepřímé, obyčejné a kromobyčejné. Relevantní je pouze rozlišení na imise, které jdou nad míru přiměřenou poměrům a které nikoli.

Jak vyplývá ze shora uvedeného, otázka **přiměřenosti míry** musí být posuzována případ od případu, podle podmínek a zvyklostí v dané lokalitě. Týká se však případů, kdy jde o obtěžování sousedů. Pokud by snad šlo o zásah do vlastnického práva podle ustanovení § 126 o.z. nebo o vážné ohrožení práva, je třeba poskytnout vlastníkovvi ochranu bez ohledu na tuto míru.

„Účastníky právního vztahu z imisí nemusí být jen vlastníci nebo držitelé nemovitosti dotčené imisí, ale mohou to být i nájemci a jiné osoby, užívající věc na základě obligačního práva.“⁶¹ Dále je třeba ještě poznamenat, že imisemi mohou být dotčeny jak osoby (např. obtěžování hlukem), tak nemovitosti (např. spad popílku, pronikání odpadů). Pokud k dané imisi došlo pouze jednou a reálně nehrozí nebezpečí jejího opakování, pak je tato imise právně bezvýznamná a případná žaloba dotčeného vlastníka by nebyla úspěšná.

Ochrana před imisemi může být zajišťována na základě žádosti o poskytnutí ochrany orgánem státní správy podle ustanovení § 5 o.z., použitím svépomoci dle ustanovení § 6 o.z., a nebo na základě návrhu

⁶⁰ Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 158

⁶¹ Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 719

na poskytnutí soudní ochrany formou žaloby na zdržení se přesně vymezeného rušení, tzv. žaloby negatorní.⁶²

Na tomto místě je třeba zmínit vztah imisí a věcných břemen. Za situace, kdy by imise mohla být obsahem práva věcného břemene, tedy pokud by šlo o právo, které připouští trvalý nebo opětovný výkon a může tak být předmětem držby ve smyslu ustanovení § 129 odstavec 2 o.z., a současně za splnění podmínky dobré víry rušitele (se zřetelem ke všem okolnostem je rušitel v dobré víře, že má věcné právo k imisím ve smyslu ustanovení § 130 odstavec 1 o.z.), bylo by možno právo vydržet.

8.2.1. Hluk

Dle právního slovníku „hluk představuje určité nežádoucí zvuky obtěžující člověka a zvířata a působící negativně na jejich psychiku“⁶³. Hluk je každodenní součástí našeho života, ovšem je samozřejmě rozdíl mezi hlukem, který produkuje při běžném užívání nemovitosti fyzická osoba a hlukem, která produkuje např. právnická osoba, která provozuje podnikatelskou činnost, například pokud je provozovatelem pily nebo truhlářské dílny.

K naplnění citovaného ustanovení § 127 odstavec 1 věta druhá o.z. dojde přitom v okamžiku, kdy hluk bude produkován „nad míru přiměřenou poměrům“, tj. opakovaně a s dostatečnou intenzitou, která bude v dané lokalitě přesahovat obvyklé poměry a dojde tak k obtěžování sousedů. Při posuzování této míry bude záviset na okolnostech konkrétního případu.

Intenzita hluku je měřitelná a je dána právními předpisy, které stanovují přípustné hranice tohoto druhu imise. Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, stanoví ve

⁶² Viz Plecítý, V., Kocourek, J.: Občanský zákoník, 3. vydání, Praha, Eurounion Praha, 2004, str. 147

⁶³ Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, dostupné z <http://www.beck-online.cz>

svém ustanovení § 14 odstavec 1, že: „*Stavba musí zajišťovat, aby hluk a vibrace působící na osoby a zvířata byly na takové úrovni, která neohrožuje zdraví, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytom osob nebo zvířat, a to i na sousedících pozemcích a stavbách.*“

Ochranu před obtěžováním hlukem poskytuje zejména díl 6 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, jakož i nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění. Pokud je překročen limit hluku stanovený shora uvedenými předpisy, pak jde ve všech takových případech o obtěžování hlukem nad míru přiměřenou poměrům, otázka míry přiměřené poměrům se již neposuzuje.

Při posuzování, zda jde o zásah do práva souseda podle ustanovení § 127 odstavec 1 o.z., bude záviset na okolnostech běžných v dané lokalitě. Tak například použití elektrické nebo motorové sekačky při údržbě zahrady po delší dobu může v určité intenzitě a určité lokalitě podmínky výše uvedeného ustanovení naplňovat.

O obtěžování hlukem půjde za jistých okolností i v případě používání motorové pily nebo cirkulárky, velmi hlasitého přehrávání hudby pomocí audio zařízení nebo hry na hudební nástroj. V posledně uvedeném případě je třeba klást důraz na oprávněný zájem obou účastníků, tedy jak původce hluku, tak osoby, kterou takový hluk obtěžuje. Dle judikatury je třeba se zabývat při hodnocení, zda hluk přesahuje míru přiměřenou poměrům, také „délkou hraní na klavír i denní dobou, po kterou se na klavír u žalovaných hraje. Při posuzování této otázky musí být vzat zřetel rovněž na skutečnost, zda klavír je užíván v souladu s určeným účelem“.⁶⁴

⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.2.1987, sp. zn. 3 Cz 4/87, identifikační číslo ASPI JUD10284CZ

8.2.2. Prach, popílek, kouř, plyny a páry

V případě imisí prachu, popílku, kouře, plynů a par se jedná o drobné částice hmoty, které se přenášejí vzduchem a rozptylují se tak po svém okolí, a to nejen na bezprostředně sousedící nemovitosti, ale i na pozemky a stavby vzdálenější.

V praxi se nejčastěji vyskytují imise kouře z ohňů nebo z kamen a kotlů vlastníků nemovitostí. Ve větší míře pak souseda obtěžují imise z různých průmyslových provozů a továren, jako jsou například cementárny, elektrárny apod.⁶⁵ Vlastníků či držitelů nemovitostí se tato část ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. bude týkat například při jarním (resp. podzimním) úklidu zahrady, kdy se i v dnešní době najde nejméně zahrádkář likvidující odpad ze zahrady právě jeho spalováním. Výsledkem takového počínání je pak štiplavý kouř, nepříjemný popílek eventuálně prach vnikající na sousední nemovitost.

Řešením takovýchto případů bude častěji namísto podání žaloby k soudu s odkazem na porušení ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. spíše mimosoudní domluva mezi sousedy, popřípadě aplikace ustanovení § 5 o.z. upravujícího předběžnou ochranu proti zásahu do pokojného stavu.

Před obtěžováním tímto druhem imisí chrání i zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), v platném znění, který kromě stanovení přípustné úrovně znečištění ovzduší a stanovení limitů emisí dává mimo jiné pravomoc obcím, aby obecně závaznou vyhláškou stanovily podmínky spalování rostlinných odpadů.

⁶⁵ Blíže viz Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 175 - 176

8.2.3. Pachy

Také obtěžování pachem, pokud se děje nad míru přiměřenou poměrům, znamená podle ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. zásah do vlastnického práva, a tedy nepřipustnou imisi. Většinou bude k produkci pachu docházet v souvislosti s průmyslovou výrobou, což je řešeno příslušnými předpisy v oblasti správního práva.

Pokud však jde o šíření tohoto druhu imisí ze zdrojů vytvářených občany, jedná se zde často o velice nepříjemný druh obtěžování sousedů. Zdrojem imisí pachu mohou být odpadové žumpy, komposty, hnojiště, zanedbaný chov hospodářských zvířat, ale i jakákoliv skládka odpadů. Vlastníkům lze jen doporučit, aby zdroje nepříjemného pachu na svých pozemcích maximálně regulovali tak, aby zmíněné emise nevznikaly, případně pouze v omezené míře. Současně by tyto zdroje pachu měly být umisťovány co nejdále od sousedových hranic, a to nejen kvůli zmíněným pachům, ale i kvůli hmyzu a hlodavcům, jež mohou představovat další druh imisí.

8.2.4. Pevné a tekuté odpady

Další formou imisí jsou pevné a tekuté odpady. Jak bylo naznačeno výše, je zde patrná úzká souvislost s imisemi pachu, v mnoha případech působí tyto imise současně.

Při všech činnostech souvisejících s užíváním stavby nebo pozemku vznikají zákonitě pevné či tekuté odpady. Jejich vznik je spojen již se samotnou existencí člověka. Doprovodným jevem tak bývá nebezpečí znečištění životního prostředí, popřípadě i nebezpečí vzniku a rozšiřování různých druhů škůdců a hmyzu, kteří tak mohou být zdrojem nejrůznějších nemocí.

Pod **tekutými odpady** si lze představit unikání močůvky ze zemědělských areálů, nebo třeba stok odpadové a dešťové vody. Vedle pachů, které bývají doprovodným jevem při úniku tekutých odpadů,

může jít o obtěžování souseda již pouhou skutečností, že tyto odpady přitékají na jeho pozemek. V neposlední řadě je třeba si uvědomit, že tyto odpady mohou být velkou hrozbou znečištění podzemních vod. S odpadovou a dešťovou vodou je navíc spojeno nebezpečí vzniku erozí, čímž může dále docházet k poškozování životního prostředí a v mnoha případech i majetku vlastníků sousedních nemovitostí.

Pevné odpady mohou být nejrůznějšího druhu. Patří sem již zmíněné žumpy, komposty a skládky. V určitých případech lze uvažovat i o estetičnosti takovýchto odpadů – jako například u okrasných zahrádek. Jde tu o tzv. ideální imisi, proti které ustanovení § 127 o.z. podle většiny právních názorů ochranu neposkytuje. Ten, kdo se cítí být takovou imisí obtěžován, má možnost pořídit si živý plot či jinak neprůhlednou zábranu, aby nebyl touto imisí obtěžován.⁶⁶

Pokud jsou odpady produkovány v souvislosti s průmyslovou nebo živnostenskou činností, pak nakládání s nimi, jejich skladování a likvidace jsou upraveny zvláštními předpisy z oblasti správního práva. Pokud se jedná o produkci tohoto druhu imisí běžnými občany, vlastníky nemovitostí, přichází zde z hlediska sousedského práva v úvahu obtěžování sousedících nemovitostí běžnou produkcí odpadů z domácnosti, popř. z chovu domácích zvířat nebo unikáním dešťových vod. Povinností vlastníků popř. držitelů sousedících nemovitostí je zabezpečit tyto druhy odpadů tak, aby nedošlo k obtěžování souseda „nad míru přiměřenou poměrům“.

V sousedském právu má podle mého názoru značný význam problematika odvádění dešťových a povrchových vod z pozemků a jejich vnikání na sousední pozemky. Ve smyslu ustanovení § 127 odstavec 1 je povinností vlastníků pozemků a staveb učinit taková opatření, aby nedošlo k zásahu do práv vlastníka sousední nemovitosti. Pronikání dešťových či povrchových vod může ve svém důsledku vést k podmáčení sousedovy stavby nebo pozemku, a tak k jejich vážnému

⁶⁶ K tomu viz Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 203-204

ohrožení, kdy může dojít např. k erozi půdy nebo k narušení statiky stavby, popřípadě i k jejímu zhroucení.

Při obtěžování odpady lze využít ochranu poskytovanou zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění.

8.2.5. Světlo, stínění a vibrace

Imise světla a vibrací byly do demonstrativního výčtu imisí v ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. vloženy zákonem č. 509/1991 Sb., novelizujícím občanský zákoník, jež nabyl účinnosti dne 1.1.1992.

Imisí **světla** je především oslňování a jiné osvětlování z umělých zdrojů, ale i oslňování v důsledku odražení slunečního světla. Příkladem umělého zdroje je oslňování pomocí reflektorů a jiných zařízení, a to nejen v noci, ale i ve dne. Případem imise odražením slunečních paprsků může být odražení světla pomocí zrcadel či jiných lesklých předmětů. V praxi je možno si představit CD disky zavěšené na balkoně k odpuzení ptáků, které oslňují vlastníka protějšího domu, případně skleněné výplně staveb nebo materiál použitý na střešní krytinu, který soustavně oslňuje souseda.

Pokud se jedná o **vibrace**, rozumíme pod tímto pojmem „určité nežádoucí kmitání či chvění působící negativně na člověka a živočichy (zejména z hlediska psychického) a dále i na stavby, materiál a životní prostředí“⁶⁷. Tato imise tedy bude přicházet úvahu zejména jako důsledek různých typů hospodářských a stavebních činností.

Problematice vibrací se věnuje společně s problematikou hluku vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, zejména její ustanovení § 14 (viz kapitola 8.2.1. Hluk). Ochranu před obtěžováním vibracemi poskytuje zejména díl VI hlavy II části první zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, jakož

⁶⁷ Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, dostupné z <http://www.beck-online.cz>

i nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.

Stínění je druh zásahu do vlastnického práva opačný oslňování. Vlastník či držitel sousední nemovitosti zasahuje do vlastnického práva souseda tím, že brání v přístupu světla na jeho pozemek nebo stavbu. Může se ale jednat i o případ bránění ve výhledu do krajiny. Ke stínění může dojít v důsledku růstu stromů a keřů, nebo v souvislosti s rozměry a umístěním budovy na sousedním pozemku. Posuzování míry stínění a tím i naplnění podmínek odstavce prvního ustanovení § 127 o.z. bude záviset na konkrétních okolnostech případu. Dle judikatury však samotná skutečnost, že vlastník pozemku zřídí stavbu při hranici pozemku, není neoprávněným zásahem do práv vlastníka sousedního pozemku.⁶⁸

Odpovídající řešení imisí odnětí světla může spočívat např. v pokácení stromu nebo keře, v krajním případě i v odstranění stavby nebo její části.

Problematiku stínění ve vztahu ke stavbám upravuje vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, a to její ustanovení §§ 11 a následující, kde jsou stanoveny podmínky pro zabezpečení dostatečného přístupu světla do jednotlivých místností.

Co se týče stínění v důsledku narůstajících stromů nebo keřů blízko hranice se sousedním pozemkem, určitý problém vzniká při posuzování situace, kdy již vzrostlý strom obtěžuje souseda nad míru přiměřenou poměrům. V tomto okamžiku by bylo jistě řešením strom pokácet, ovšem v této souvislosti může vyvstat otázka, zda by toto jednání nebylo v rozporu s dobrými mravy, pokud se jedná o urostlý, zdravý a plodící strom. Situace se musí posuzovat komplexně, se všemi vlivy rostoucího stromu. Vzhledem k tomu, že strom situovaný na hranici pozemků obtěžuje souseda často i svými kořeny, které berou vláhu a živiny ze sousedního pozemku, a někdy poškozují i sousedící budovu větvemi (a často i zmíněnými kořeny), je třeba posuzovat

⁶⁸ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. března 2001, sp. zn. 22 Cdo 2617/99, identifikační číslo ASPI JUD67316CZ

i tyto aspekty, ačkoli se již jedná o problematiku podrostů a převisů. Také je třeba zohlednit například i velikost dotčených pozemků. Jinak se totiž bude posuzovat míra stínění, pokud rozloha pozemku dotčeného vlastníka bude v řádu několika desítek metrů čtverečních a prakticky celý pozemek tak bude zasažen nepříznivými vlivy sousedního stromu; jiná situace naopak nastane v případě hektarového pozemku, kde má dotčený vlastník nespočet dalších možností využití zbývající části pozemku, která není předmětným stromem nikterak ovlivněna.

V rámci prevence bych vlastníkům pozemků doporučila sázet stromky spíše dále od hranice pozemku a volila bych spíše dřeviny dosahující menšího vzrůstu. Keře a zákrsky totiž zpravidla nebudou do budoucna obtěžovat souseda stíněním nad míru přiměřenou poměrům.

8.2.6. Imise výslovně nezmíněné v ustanovení § 127 odstavec 1 o.z.

Imise jsou nepřípustné vždy, když obtěžují souseda nad míru přiměřenou poměrům nebo vážně ohrožují výkon jeho práv. Imise je potřeba posuzovat vždy podle generální klauzule obsažené v první větě ustanovení § 127 odstavec 1 o.z..

Příkladem imisí výslovně nezmíněných v ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. jsou **hmyz a hlodavci** množící se na zanedbaném pozemku, kteří se šíří na pozemky sousední. Za určitých okolností může jít o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, zejména když tyto živočichové ničí sousedovu úrodu. Zdrojem přemnožení bývají například zpustlé pozemky, hnilící odpady, ale i zanedbaný chov hospodářského zvířectva. Prokázat existenci zdroje obtěžování by nemělo být v praxi nikterak složité: „V těchto případech není třeba

prokázat, že zdrojem je s jistotou zanedbaný sousední pozemek, postačí vysoká míra pravděpodobnosti.“⁶⁹

Se shora uvedeným souvisí i nadměrné šíření **plevelů nebo rostlinných chorob**, které by mohly vážně ohrozit výkon práv souseda, pokud by majitel pozemku s rostlinami nakaženými přenosnou chorobou včas nezakročil, aby zamezil šíření této choroby. Zdrojem ohrožení bývají opět zejména opuštěné a zanedbané zahrady.

Dalším případem imisí je použití **zemědělských hnojiv**, zejména hnojiv umělých (průmyslových), které při nevhodném a nešetrném použití poškodí sousedův pozemek včetně rostlin na něm rostoucích, ale mohou kontaminovat i pitnou vodu, popř. vodu užitkovou, určenou například k zalévání.

Padání listí nebo jehličí ze stromu na sousední pozemek může být také přímým zásahem do práva souseda a tedy imisí za předpokladu, že jde o padání listí (jehličí) nad míru přiměřenou poměrům. Pokud není vlastníkem stromu, jehož listí nebo jehličí padá na sousední pozemek, správním orgánem povoleno strom pokácet, musí vlastník učinit jiné opatření. Například musí vybudovat nějakou zábranu, aby listí (jehličí) nepadalo na sousední pozemek, popř. bude muset listí (jehličí) na sousedním pozemku sám uklidit.⁷⁰

Dalším příkladem v ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. výslovně nezmíněných imisí je **zalétávání míčů**. Může jít o situaci, kdy soused fotbalového hřiště je obtěžován tím, že na jeho pozemek nadměrně často zalétávají míče z uvedeného hřiště, přičemž by muselo jít o zalétávání nad míru přiměřenou daným poměrům. Odpovědným subjektem a tedy případně stranou žalovanou bude v tomto případě provozovatel hřiště.

Judikatura se zabývala imisí **působení vody na zdivo vodního mlýna**, který byl pro takové působení určen. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky je třeba tuto situaci posuzovat jinak než pokud by šlo o působení vody na jinou budovu. Takovéto působení

⁶⁹ Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 191

⁷⁰ K tomu viz Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 193 - 194

by bylo možno označit za obtěžování (imisi) jen v případě, že by přesahovalo míru u vodních mlýnů obvyklou.⁷¹

Mezi tzv. **ideální imise**, jimiž je míněno psychické obtěžování souseda, a které JUDr. Jiří Spáčil, CSc. definuje jako „události působící na duševní stav sousedů“⁷², patří například zcela neestetická a urážející umělecká díla vystavená na pozemku a nepřehlédnutelná ze sousedních pozemků, nudistické pláže, noční podniky s pochybnou pověstí apod.. Obrany proti takovýmto imisím, pokud působí samostatně a nejsou spojeny např. s imisemi hluku, se nelze na základě ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. domáhat.

Výjimečně je v této souvislosti připuštěna ochrana proti obtěžování pohledem, ovšem nikoli na základě aplikace ustanovení § 127 o.z., ale v rámci ochrany osobnosti, zahrnující i ochranu soukromí (ustanovení § 11 a následující o.z.). Pouhou možností nahlížet do okna v sousední budově nelze považovat za imisi. Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za omezení práv vlastníka, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti.⁷³

Výše jmenované příklady jsou pouze demonstrativním výčtem imisí výslovně neuvedených v ustanovení § 127 odstavec 1 o.z.. V praxi lze najít mnoho velmi různorodých případů omezení práv vlastníka. Vedle toho je třeba si uvědomit, že v životě existují také případy narušování sousedských práv, které jsou více či méně tolerovány v rámci sousedských vztahů.

⁷¹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.6.1999, sp.zn. 2 Cdon 1886/97, identifikační číslo ASPI JUD13976CZ

⁷² Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 159

⁷³ Blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2000, sp.zn. 22 Cdo 1150/99, identifikační číslo ASPI JUD15570CZ a rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12.12.2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, identifikační číslo ASPI JUD22544CZ

8.3. Vnikání chovaných zvířat na sousedící pozemek

Ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. po výčtu imisí stanoví, že vlastník věci „*nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek*“. Povinnost chovatele lze v návaznosti na generální klauzuli definovat tak, že nesmí obtěžovat souseda, vlastníka sousedícího pozemku, nad míru přiměřenou poměrům tím, že nechá vnikat chovaná zvířata na sousedící pozemek. Tento absolutní zákaz se vztahuje na vlastníka sousedícího pozemku, který je současně i vlastníkem (držitelem, chovatelem) zvířete. Zákon výslovně neuvádí, o jaké zvíře se má jednat, a tak lze pod toto ustanovení podřadit všechna chovaná zvířata jako jsou psi, kočky, hospodářská zvířata, ale i zvířata exotického původu - hady, exotické ptáky apod..

Ochrana podle této části ustanovení § 127 odstavec 1 se vztahuje na případy opakovaného nebo soustavného **vníkání**, například zabíhání drůbeže či dobytka na sousední pozemek, nikoli na případ ojedinělého jednorázového vniknutí. Podle mého názoru by ale za jistých okolností mohlo být i jediné vniknutí posuzováno podle tohoto ustanovení, a to například za situace, kdy by chované zvíře působilo na sousedící pozemek s jistou vyšší intenzitou, nebo pokud by byla patrná zvýšená možnost vnikání tohoto zvířete na sousedící pozemek (případně při vzniku značné škody či možnosti vzniku značné škody).

Aplikovat ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. a s úspěchem se domáhat soudní ochrany lze jen tehdy, když „příčinou rušení je jednání vlastníka věci, i když nemusí jít o jednání, které by bylo přímo rušením jiného. 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 zvířat.“⁷⁴

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. ledna 2001, sp. zn. 22 Cdo 1233/1999, identifikační číslo ASPI JUD24066CZ a dále viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 22 Cdo 19/2007, identifikační číslo ASPI JUD98545CZ: „Uvede-li žalobce v žalobě srozumitelně a určitě, že se vůči žalovanému domáhá ochrany proti rušení vnikáním koček z nemovitosti žalovaného na nemovitost žalobce s odkazem na § 127 odst. 1 ObčZ a formuluje žalobní návrh tak, že žalovaný je povinen

V této souvislosti je třeba zmínit náhradu eventuelní škody, která vznikla činností takového zvířete, které vniklo na sousedící pozemek. Zde budou aplikována příslušná ustanovení části šesté občanského zákoníku. Vlastník chráněného pozemku má možnost použít i svépomoc (ustanovení § 6 o.z.), a to pokud vniknutí teprve hrozí. Za takové situace může vlastník nemovitosti přiměřeným způsobem vniknutí zvířete sám odvrátit například tím, že zabední otvor v plotu, kterým by mohlo zvíře vniknout ze sousedního pozemku na jeho nemovitost.

Pokud již zvíře na sousedící pozemek vniklo a hrozí-li způsobení škody, je zde aplikací ustanovení § 417 odstavec 1 o.z. dána přímo povinnost zakročit k odvrácení hrozící škody, například vyhnáním zvířete z pozemku zpět na sousedící pozemek a znemožněním mu v návratu. V případě, že se jedná o situaci přiměřenou okolnostem, je možno zvíře i chytit a zadržet do doby, než si jej vyzvedne majitel. Zajetí a držení cizího zvířete je ale zásahem do cizího vlastnictví ve smyslu ustanovení § 126 o.z.; takový způsob odvrácení škody je třeba považovat za oprávněný jen tehdy, jestliže byl nutný. V žádném případě nesmí dojít k přisvojení chyceného zvířete.

Pokud by zvíře, které vniklo na sousedící pozemek, bylo nějakým způsobem nebezpečné a soused by se bránil jeho útoku, bylo by možno aplikovat ustanovení § 418 o.z. upravující krajní nouzi.

8.3.1. Vnikání včel na sousední pozemek

Problematika vnikání chovaných včel na sousední pozemky je v souvislosti s vnikem chovaných zvířat na sousedící pozemek speciálním problémem. Včely nelze zahrnout pod pojem chovaná zvířata, neboť jejich pohyb nelze nikterak regulovat. Včelám jako velmi užitečnému hmyzu nelze v pohybu zabránit, navíc s ohledem na

zabránit vnikání koček na jeho nemovitost, nebrání to soudu v tom, aby právo uplatněné žalobcem a povinnost pro žalovaného z tohoto práva vyplývající vyjádřil ve výroku svého rozhodnutí použitím jiných slov (zdržet se rušení), než jak znění výroku navrhoval žalobce (zabránit rušení).“

celospolečenský zájem na jejich existenci spočívající v opylování rostlin je nutné, aby včely opylovaly květy rostlin i na sousedních pozemcích a zvyšovaly tak jejich úrodu. Na případy vnikání včel na sousední pozemky dopadá ustanovení § 127 odstavec 1 věta první o.z. (generální klauzule).

Včely působí na značně rozlehlém teritoriu přesahujícím hranice jednotlivých pozemků a ve vnikání na sousední pozemky jim nelze zabránit. Jejich působení na sousedním pozemku je dokonce i v zájmu jednotlivých vlastníků pozemků (sousedů), neboť včely opylují květy rostlin na jejich pozemcích a samotní vlastníci se tak mohou těšit větší úrodě.

Ve velké většině případů k obtěžování včelami nedojde, bereme je jako integrální součást naší krajiny. Dle judikatury ovšem: „Určitá rizika s včelami jsou obecně obvyklá a včelí bodnutí v ojedinělých případech lze považovat jen za běžnou nepříjemnost, tedy záležitost přiměřenou poměrům. Ne tak, jde – li o větší nebo speciální rozsah rizika.“⁷⁵ Problémy tak může způsobit nevhodné umístění úlu, například v bezprostřední blízkosti sousedící stavby nebo části pozemku se zvýšeným pohybem osob. Rovněž je zde riziko pobodání včelami u náchylnějších osob – například u alergiků (popřípadě u osob zdravých v případě četného pobodání) může takové bodnutí vyvolat vážné ohrožení zdraví i života. „Dojde-li k obtěžování včelami nad míru přiměřenou poměrům, může soud podle ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ 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).“⁷⁶ Soud v odůvodnění rozsudku rovněž vymezí míru obtěžování, která je ještě v dané věci přiměřená poměrům, a dále míru obtěžování v dané věci.⁷⁷

⁷⁵ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11.8.1998, sp.zn. 19 Co 740/97, publikovaný v Soudních rozhledech č. 9/1999, str. 297

⁷⁶ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11.8.1998, sp.zn. 19 Co 740/97, publikovaný v Soudních rozhledech č. 9/1999, str. 297

⁷⁷ Blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003, identifikační číslo ASPI JUD26660CZ

Pokud je žalobce obtěžován včelami do té míry, že to vážně ohrožuje výkon jeho vlastnického práva (například pokud nemůže v důsledku velkého množství včel, případně jejich agresivity užívat svůj pozemek – bazén, altán apod.), jde o vážné ohrožení výkonu práva. V takových případech je třeba žalobci poskytnout ochranu bez ohledu na to, zda jde o ohrožení nad míru přiměřenou poměrům.

Co se týče regulace umístování včelstev ve vztahu k okolním pozemkům, pak právní regulace v současné době chybí. Aplikovat lze pouze metodický návod Ministerstva lesního a vodního hospodářství ČSR č. 844/ORLH-Pv/88 účinný od 1.8.1988, avšak jen co se týče umístování včelstev na lesních pozemcích. V ostatních případech bude potřeba aplikovat obecné ustanovení § 127 odstavec 1 o.z..

8.4. Podrosty a převisy

Podrosty jsou definovány jako „části kořenového systému stromů nebo keřů, které přesahují na sousední pozemek“⁷⁸ a pojmem převisy jsou označovány „části stromů nebo keřů, které přesahují na sousední pozemek“⁷⁹.

Problematikou odstraňování podrostů a převisů je uzavřen výčet způsobů rušení vlastnického práva v ustanovení § 127 odstavec 1, když je zde stanoveno, že vlastník pozemku nesmí „... *nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.*“ Z uvedeného plyne, že se může jednat pouze o případy bezprostředně sousedících pozemků, na jejichž hranicích (popřípadě v jejich blízkosti) rostou stromy (keře – v podrobnostech viz dále), které svými kořeny nebo větvemi přesahují na sousedící pozemek.

Strom je součástí pozemku a je tak ve vlastnictví toho, na jehož pozemku roste. Tato skutečnost vyplývá z ustanovení § 120 odstavec 1

⁷⁸ Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, dostupné z <http://www.beck-online.cz>

⁷⁹ Tamtéž

o.z., podle kterého: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*“ V této souvislosti bych ještě zmínila ustanovení § 2 odstavec 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění, podle kterého: „*Vlastník pozemků je vlastníkem porostů na něm vzešlých; ...*“.

Jisté problémy může způsobovat situace, kdy kmen stromu vyrůstá částečně na jednom pozemku a zčásti na pozemku sousedním. Protože v současné právní úpravě není tato situace řešena, bude nutné přihlédnout ke konkrétním okolnostem posuzovaného případu. Na základě ustanovení § 120 odstavec 1 o.z. bych situaci posuzovala tak, že strom bude předmětem podílového spoluvlastnictví vlastníků obou pozemků.

Vzrostlý strom může obtěžovat vlastníky sousedících nemovitostí svými kořeny, které odebírají vláhu a živiny ze sousedících pozemků, případně může nadměrné prorůstání kořenového systému velkého stromu představovat nebezpečí narušování zdiva plotů i budov. Vysoké stromy často obtěžují souseda svými větvemi přesahujícími nad sousední pozemek (spad listí a ovoce, zábrana spadu dešťové vody...), případně stíněním (viz kapitola 8.2.5. Světlo, stínění a vibrace).

Výše citovaná část ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. dává vlastníku sousedního pozemku možnost takovému rušení zabránit. Dotčený vlastník se může bránit tím, že odstraní ze své půdy kořeny stromu nebo oklestí větve zasahující na jeho pozemek od souseda. Toto oprávnění je však omezeno roční dobou (lze tak učinit zásadně v době vegetačního klidu, popř. u větví v době, kdy se obvykle prořezávají) a rozsahem (nelze odstranit takovou část kořenového systému nebo převisů, aby tím došlo k narušení rovnováhy mezi podzemní a nadzemní částí stromu.)⁸⁰ Ohrožení života stromu je zásahem do vlastnictví vlastníka pozemku, na kterém strom roste a jedná se o neoprávněný zásah ve smyslu ustanovení § 126 odstavec 1 o.z.

⁸⁰ K tomu viz Fiala, J. a kol.: Lexikon – občanské právo, 2. vydání, Ostrava, Sagit, 2001, str. 218 a 284

s možnou odpovědností za způsobenou škodu podle ustanovení §§ 420 a následujících o.z..

Ochrany stromů se týká i ustanovení § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, nazvaný „Ochrana dřevin“. Dle jeho prvního odstavce: *„Dřeviny jsou chráněny podle tohoto ustanovení před poškozováním a ničením, pokud se na ně nevztahuje ochrana přísnější (§ 46 a 48)⁸¹ nebo ochrana podle zvláštních předpisů.“* (tyto předpisy byly z větší části zrušeny). Ne každý zásah do integrity stromu je možné posoudit jako poškození dřeviny. Poškozením a ničením dřeviny je takové jednání, které trvale a podstatně ovlivní funkce dřeviny.⁸² Ve druhém odstavci ustanovení § 7 zákona č. 114/1992 Sb. je stanoveno: *„Péče o dřeviny, zejména jejich ošetřování a udržování je povinností vlastníků...“*. Povinnost péče o dřeviny je uložena pouze vlastníkům pozemků, nikoli nájemcům pozemků. Pokud se chce vlastník ze své povinnosti vyvázat, může ji smluvně přenést na nájemce, ovšem za její plnění přesto jako vlastník pozemku odpovídá.

Problematika podrostů a převisů keřů, ačkoli není v zákoně výslovně upravena, bude podle mého názoru řešena rovněž podle této části ustanovení § 127 odstavec 1 o.z., a to zejména s ohledem na generální klauzuli. Rovněž dikce zákona stanoví zákaz provádět odstraňování převisů a podrostů „nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době“ jenom zdůrazňuje zájem na ochraně přírody a krajiny upravený zákonem č. 114/1992 Sb., který však, jak bylo uvedeno výše, poskytuje ochranu všem dřevinám, tedy i keřům. Rovněž je zde nutné aplikovat dle mého názoru i výklad a maiori ad minus a dle tohoto ustanovení posuzovat vedle stromů i podrosty a převisy keřů a jiných menších rostlin.

V této souvislosti se nabízí otázka, kdo bude vlastníkem takto oddělených větví nebo kořenů (byť se jedná o věci prakticky

⁸¹ Pozn.: ustanovení § 46 zákona č. 114/1992 Sb. se týká památných stromů a jejich ochranných pásem, ustanovení § 48 se týká zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů

⁸² Blíže viz ustanovení § 8 odstavec 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb. ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 11. června 1992, kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

bezecné). Podle mého názoru je třeba vycházet z obecných ustanovení o nabytí vlastnictví, zejména z ustanovení § 135a o.z., podle kterého: „*vlastníku věci náležejí i přírůstky věci, i když byly odděleny od věci hlavní*“. Odstraněné kořeny a větve tak zůstávají ve vlastnictví toho, kdo je vlastníkem pozemku, na němž roste onen strom či keř. V literatuře se však objevil i názor opačný: „Kořeny odstraněné při zásahu byly sice součástí stromu a tedy ve vlastnictví vlastníka stromu, avšak jistě bude nejvhodnější posoudit věc tak, že ten, kdo je oprávněn kořeny odstranit, separovat, se tím stává vlastníkem odstraněných kořenů a tedy s nimi může nakládat podle svého.“⁸³ „Právo větve a kořeny odstranit zahrnuje patrně též právo si odstraněné přivlastnit.“⁸⁴

S problematikou převisů souvisí i otázka vlastnictví ovoce a jiných plodin. Na základě výše citovaného ustanovení § 135a o.z. a dále ustanovení § 123 o.z. („*Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním.*“) je ovoce na převisech vlastnictvím vlastníka stromu (tedy vlastníka pozemku, na kterém strom roste), a tak soused není oprávněn trhat ovoce z převisů ani spadlé ovoce sbírat, pokud se nedohodne s vlastníkem pozemku jinak.

Vlastník ovoce je oprávněn požadovat od souseda vydání ovoce spadlého na jeho pozemek a vlastník pozemku je povinen mu je vydat; to by se mělo dít obratem, protože spadlé ovoce se rychle kazí. Vlastník ovoce by tak měl co nejdříve požádat souseda o vydání spadaného ovoce a ten pak nesmí otálet a ovoce předat. Vlastník pozemku samozřejmě není povinen sbírat ovoce sám, ovšem v tom případě by měl vlastníku ovoce umožnit, aby si svůj předmět vlastnictví sám sebral a odnesl. Právo vstoupit na sousední pozemek za účelem sklizně plodů vyplývá z ustanovení § 127 odstavec 3 o.z.

V případě, že by vlastník stromu či dřeviny požadoval po svém sousedovi vydání kořenů, větví nebo ovoce (ať již spadlého nebo neoprávněně utrženého) z toho stromu (dřeviny) bezvýsledně, bylo by

⁸³ Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 199 - 200

⁸⁴ Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 719

nutno domáhat se vydání těchto věcí soudní cestou, a to žalobou na vydání věci podle ustanovení § 126 odstavec 1 o.z.. Pokud by již tyto věci fyzicky neexistovaly, mohl by se takto postižený soused domáhat náhrady škody ve smyslu ustanovení § 420 o.z.. Jestliže by si vlastník pozemku uvedené věci přivlastnil, šlo by o bezdůvodné obohacení ve smyslu ustanovení §§ 451 a následujících o.z..

8.5. Oplocení pozemku

Účelem právní normy zakotvené v ustanovení § 127 odstavec 2 o.z. upravující oplocení pozemku není na rozdíl od právní úpravy zakotvené v prvním odstavci ustanovení § 127 o.z. vymezení právního rámce pro ochranu proti obtěžování, ale spíše předcházení škodám. Zatímco případy zásahů do susedských práv uvedené v prvním odstavci ustanovení § 127 o.z. představují jistou konkretizaci ustanovení § 126 odstavec 1 o.z., právní úprava v odstavci druhém má blíže k ustanovení § 417 odstavec 1 o.z., a tak je zde z procesního hlediska připuštěna i žaloba na uložení povinnosti něco konat, nejen žaloba negatorní, jako je tomu v případě aplikace ustanovení § 127 odstavec 1 o.z.. Žalobu na oplocení pozemku lze považovat za ochranu proti rušení takové intenzity, že by zde ochrana podle ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. byla sice přípustná, ale nebyla by zcela dostatečná.⁸⁵ Praktickým příkladem může být situace, kdy zvířata souseda opakovaně vnikají na pozemek žalobce, či pokud nepořádný soused skladuje na svém pozemku nepořádek nebo chová zvířata v silně zapáchajícím prostředí.

Povinnost oplotit pozemek byla původně stanovena v ABGB (Všeobecném zákoníku občanském) z roku 1811. Ustanovení § 858 druhá věta ukládalo každému vlastníku nemovitosti povinnost postarat se o „nutné uzavření svého prostranství“ a o oddělení od cizího prostoru, a to na pravé straně od svého hlavního vchodu (z hlediska

⁸⁵ K tomu viz Spáčil, J.: K problematice plotů, identifikační číslo ASPI LIT34181CZ

vstupujícího), nebylo – li v místě obvyklé něco jiného. Šlo o uzavření nutné, tedy o oplocení, což se vykládalo tak, že tato povinnost vznikala „jen tehdy, kde toho potřeba vyžaduje“. Tato potřeba vznikala u budov a městských zahrad, ne však u polí, luk a lesů.⁸⁶

Dnem 1.1.1951, kdy nabyl účinnosti občanský zákoník č. 141/1950 Sb., přestala tato povinnost oplotit pozemek existovat, neboť uvedený zákon neobsahoval žádné ustanovení zakotvující povinnost k oplocení nemovitosti. Ani občanský zákoník č. 40/1964 Sb. v původním znění neobsahoval v tomto směru žádnou regulaci, pouze s výjimkou ustanovení § 417 odstavec 2, podle kterého mohla být povinnost oplotit pozemek nařízena soudem v případě vážného ohrožení souseda či jeho majetku; dále mohla být stanovena povinnost oplotit pozemek, pokud to bylo v souladu se stavebně právním rozhodnutím. Tento stav byl změněn až dnem 1.4.1983, kdy nabyla účinnosti novela občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., a to novela č. 131/1982 Sb..

Jak jsem již uvedla výše (viz kapitola 7. Současná právní úprava sousedských práv), ustanovení § 127 odstavec 2 o.z. zakotvuje možnost soudu po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu uložit vlastníku pozemku povinnost oplotit pozemek. I když se zde mluví o oplocení pozemku jako takového (a tedy celé plochy pozemku), domnívám se, že soud může rozhodnout o oplocení jen určité části pozemku, například jen jedné jeho strany.

Podle dikce zákona jde pouze o oplocení pozemků, ohled se však bere nejen na sousedící pozemky, ale i na sousedící stavby, přičemž jde zejména o bezprostřední sousedství. V literatuře se sousedními pozemky rozumí „nejen bezprostředně sousedící pozemky, tj. pozemky, které se stýkají společnou hranicí, ale také jiné pozemky, jež jsou v takovém sousedství, že je mezi nimi zachována místní souvislost.“⁸⁷

⁸⁶ Blíže viz: Rouček, F. a kol.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl třetí, Praha, 1935, str. 663-664

⁸⁷ Např. Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 722 - 723

Soudní řízení lze zahájit pouze na návrh⁸⁸ toho souseda, který se jako vlastník sousedícího pozemku (stavby) domáhá, aby jeho soused svůj pozemek oplotil. Žalovaným je v tomto řízení vlastník sousedícího pozemku případně uživatel pozemku na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni (pokud je výlučným uživatelem pozemku). Podmínky, za kterých soud může vlastníku pozemku nařídit jeho oplocení byly nastíněny už v kapitole 7. Současná právní úprava sousedských práv. Oplocení se musí jevit jako potřebné, nesmí bránit účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, konečně třetí podmínkou je výše zmíněné stanovisko příslušného stavebního úřadu.

Otázku **potřebnosti** bude třeba posuzovat v každém konkrétním případě zvlášť, objektivně. Je třeba posoudit polohu pozemku, jeho povahu a využití, sousedské vztahy v místě, povahu rušení těchto vztahů a podobně. Soud uloží povinnost oplotit pozemek, pokud po žalobci nebude možné spravedlivě žádat, aby svůj pozemek oplotil sám.⁸⁹ Pokud však bude soused rušen ve výkonu svého vlastnického práva chovanými domácími zvířaty ze sousedního pozemku, bude spíše přicházet v úvahu žaloba na zdržení se rušení pronikáním těchto zvířat. Na žalovaném, tedy vlastníku sousedního pozemku bude, jaká opatření zvolí - může pozemek oplotit, chov přemístit nebo zcela zrušit. Žalobce se tak vyhne problémům vyplývajícím například z toho, že stavební úřad nakonec oplocení pozemku nepovolí.

Druhá podmínka uvedená v zákoně se týká **účelného využívání sousedících nemovitostí**. Při posuzování takové situace musí být zohledněna i otázka přístupu na sousedící pozemky. V případě, že by měl být oplocen pozemek, přes který by vedl jediný přístup k sousední nemovitosti (například na základě věcného břemene podle ustanovení

⁸⁸ Tento druh řízení není uveden v ustanovení § 81 odstavec 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění, a tak jej soud nemůže zahájit i bez návrhu, z vlastní iniciativy.

⁸⁹ K tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 9. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005, identifikační číslo ASPI JUD92838CZ: „Oplocením podle § 127 odst. 2 ObčZ je jak oplocení celého pozemku, tak i zřízení plotu jen na části jeho hranice. Uložit povinnost oplotit pozemek bude možné, pokud po žalobci nebude možno spravedlivě žádat, aby oplotil sám svůj pozemek, zejména v případě, že oplocení poskytne ochranu proti takovým neoprávněným zásahům, kterým nelze jiným způsobem zabránit, anebo sice je možný i jiný způsob ochrany, nicméně vzhledem k okolnostem konkrétní věci se oplocení pozemku jeví jako nejprůměrnější a nejvhodnější způsob poskytnutí ochrany ohroženému právu žalobce.“

§ 151n o.z.), došlo by k ohrožení výkonu vlastnického práva k sousednímu pozemku (vlastník by jej v důsledku zamezení přístupu oplocením nemohl využívat), a tak by soud k takovému opatření zpravidla neměl přistoupit. Pokud přeci jenom vlastník pozemek oplotí, případně soud rozhodne o povinnosti oplocení, nesmí být bráněno ve výkonu práva osoby oprávněné z věcného břemene. Vlastník pozemku je v takovém případě povinen vydat oprávněnému klíče od brány, případně zajistit zpřístupnění cesty zvonkem nebo jiným zařízením.⁹⁰

Uložení povinnosti oplotit pozemek je dále vázáno na zjištění **stanoviska příslušného stavebního úřadu**. Ten má povinnost posoudit vhodný druh oplocení s přihlédnutím k dané lokalitě a podmínkám v ní, s přihlédnutím k účelu oplocení. Ačkoli zde není stanoveno, že soud musí rozhodnout podle tohoto stanoviska, je podle mého názoru nutné, aby se ho do jisté míry držel, protože i soud se musí při svém rozhodování řídit stavebně právními předpisy. Rozhodnutí soudu odlišné od stanoviska stavebního úřadu lze očekávat pouze ojediněle a jen v takových případech, kdy soud shledá důvody pro vyjádření stavebního úřadu mylnými a lze očekávat, že cestou opravných prostředků by bylo rozhodnutí stavebního úřadu změněno.

Z výše uvedeného je patrné, že pravidlo pravé ruky tak, jak bylo zakotveno v ABGB již neplatí a pro úvahy, který ze sousedů má oplotit pozemek je relevantní jen konkrétní zjištění situace a aplikace ustanovení § 127 odstavec 2 o.z.. V praxi ovšem zjišťujeme, že ono pravidlo pravé ruky je mezi sousedy, zejména pak v menších obcích, vžito a až na menší výjimky dodržováno tak, aby rozpory mezi sousedy týkající se oplocení pozemků, vznikaly co nejméně.

8.5.1. Pojem plotu

V občanském zákoníku pojem plotu definován není, pouze je zde zakotvena povinnost oplotit pozemek, za určitých jasně stanovených

⁹⁰ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 4. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2941/2004, identifikační číslo ASPI JUD86919CZ

podmínek. Kromě toho je obecná povinnost oplotit pozemek upravena v ustanovení § 24c vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, podle kterého: „*Oploceny musí být pozemky se stavbami, a) které mohou působit nepříznivě na životní prostředí, zejména stavby pro výrobu s nečistým provozem, čistírný odpadních vod, asanační podniky, b) kde je nutno zamezit volnému pohybu osob nebo zvířat, c) které je třeba chránit před okolními vlivy, zejména stavby pro výrobu potravin, d) které je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob, zejména jaderná zařízení, regulační a měřicí stanice.*“

Ustanovení § 7 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění klade některé požadavky na oplocení pozemku, když v prvním odstavci stanoví: „*Oplocení pozemku nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí a nesmí omezovat rozhledové pole sjezdu připojujícího stavbu na pozemní komunikaci.*“ Dle druhého odstavce pak „*provedení oplocení pozemku nesmí ohrožovat bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat*“. A konečně třetí odstavec se věnuje speciální problematice záplavových oblastí: „*V záplavových územích nesmí typ oplocení pozemku a použitý materiál zhoršovat průběh povodně, oplocení pozemku musí být zejména snadno demontovatelné, bez pevné podezdívky a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků.*“ Jak patrně, ani zde není pojem plotu blíže specifikován.

Pod pojmem plot je třeba rozumět movitou nebo nemovitou věc, která dostatečně odděluje sousedící pozemky (jejich části), popřípadě jiné nemovitosti, a to vertikálním způsobem tak, aby byl sousedům (vlastníkům sousední nemovitosti) a třetím osobám znemožněn vstup a užívání takto oddělených pozemků (staveb). Plotem může být cokoliv, co dostatečně odděluje jednotlivé pozemky (stavby) od sebe. Mohou to být drobné stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení podle ustanovení § 103 odstavec 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a u kterých postačí pouze územní souhlas stavebního

úřadu.⁹¹ Nejčastěji se bude jednat o ploty tvořené podezdívkou a dřevěnými plaňkami, popřípadě kovovými sloupky s pletivem apod.. Pokud půjde o plot „hraničící s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejným prostranstvím nebo vyšší než 1,8 m, pak je nutné zajistit územní rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení.“⁹² Vedle zděných plotů mohou být tyto dělící objekty tvořeny i různými druhy materiálů, které, aniž by byly spojeny se zemí pevným základem, budou od sebe účinně oddělovat sousedící pozemky. Z praxe jsou známy tzv. živé ploty, které plní funkci plotu buď samy o sobě, nebo společně s klasickými pletivovými, dřevěnými nebo zděnými ploty.

Judikatura se rovněž zabývala otázkou, zda je nutné, aby žalobce v návrhu na zahájení řízení uvedl požadované rozměry plotu (případně i použitý stavební materiál). Pokud se v rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 9. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005⁹³ uvádí, že žalobce je povinen v žalobě navrhnout parametry plotu, pak to nutně neznamená, že by neuvedení těchto parametrů plotu (rozměrů a druhu) bylo důvodem k zamítnutí žaloby. Pokud totiž soud potřebné rozměry a druh plotu ve svém rozsudku nespecifikuje, splní žalovaný svou povinnost instalací jakéhokoliv plotu. V rozhodnutí je tedy třeba určit ty parametry plotu, které jsou nutné pro dosažení sledovaného cíle. Jelikož se zde ve smyslu ustanovení § 153 odstavec 2 o.s.ř. jedná o „určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky vyplývající z právního předpisu“, není soud žalobním návrhem vázán.

8.5.2. Vlastnictví a údržba plotů

V případě starých plotů zřízených za platnosti ABGB z roku 1811 platila zásada, že komu patří půda, tomu patří i stavba. Pokud se nedalo podle této zásady bezpečně zjistit, na pozemku kterého

⁹¹ Viz ustanovení § 96 odstavec 2 písmeno a) ve spojení s ustanovením § 103 odstavec 1 písmeno d) bod 6 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění

⁹² Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 723

⁹³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005, identifikační číslo ASPI JUD92838CZ

vlastníka plot stojí, a tedy kdo je jeho vlastníkem, přicházela v úvahu aplikace ustanovení § 854 ABGB⁹⁴, podle kterého je plot tzv. společným vlastnictvím sousedů (dle dnešní právní úpravy v podílovém spoluvlastnictví).

Podle současné právní úpravy bude nutno otázku vlastnictví plotů posuzovat v souvislosti s tím, zda se jedná o plot jako věc movitou nebo nemovitou, a dále zda jde o věc samostatnou nebo o součást věci hlavní, tedy pozemku nebo stavby.

Věci jsou ve smyslu ustanovení § 119 o.z. rozdělovány na věci movité a nemovité. Zatímco definici věcí movitých občanský zákoník neobsahuje, o věcech nemovitých je ve druhém odstavci ustanovení § 119 o.z. stanoveno: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“ O plot jako věc nemovitou půjde v případě stavby spojené se zemí pevným základem, všechny ostatní ploty bude nutno posuzovat jako věc movitou.

Otázku, zda se jedná o plot jako samostatnou věc nebo o součást věci hlavní (pozemku, stavby), je nutné posuzovat podle ustanovení § 120 o.z., z čehož lze dovodit, že plot jako nemovitost, tj. stavba spojená se zemí pevným základem, je věcí samostatnou a nemusí nutně sledovat právní režim pozemku, na kterém stojí. Dle judikatury jsou součástí pozemku rovněž opěrné zdi a ploty o výšce menší než 100 cm.⁹⁵ Živý plot je součástí pozemku a majetkem jeho vlastníka.

Problém v určení vlastnictví plotu (vyššího než 100 cm) může nastat v případě, že plot bude umístěn přesně na hranici sousedících pozemků a bude stát částečně na obou z nich. Zákon takový případ výslovně neřeší, a tak bude podle mého názoru nutné při jeho posuzování vycházet z okolností konkrétního případu. Pokud dojde k soudnímu sporu o určení vlastnictví plotu, bude soud jistě zjišťovat, kdo takový plot vybudoval, co bylo důvodem k jeho zřízení, kdo prováděl údržbu do doby, než došlo mezi sousedy ke sporu apod. Za jistých okolností zde může dojít i k aplikaci ustanovení § 135c o.z.

⁹⁴ Viz kapitola 5.1. Právní úprava zakotvená v ABGB

⁹⁵ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.1.1990, sp.zn. 3 Cz 3/90, [R 4/1992 civ.], identifikační číslo ASPI JUD3659CZ

(neoprávněná stavba), popř. ustanovení §§ 137 a následujících o.z. o podílovém spoluvlastnictví.

Vlastník plotu je oprávněn užívat plot v mezích daných ustanovením § 123 o.z. Protože je účelem plotu oddělit užívání dvou sousedících nemovitostí, užívá plot vlastně i ten soused, který není jeho vlastníkem. Může však užívat plot jen tímto způsobem, tedy těžit ze skutečnosti, že plot odděluje užívání nemovitostí. Soused, který není vlastníkem plotu jej nesmí užívat jinak, tedy například nesmí si o plot cokoli opřít, v zimě na něj odhazovat sníh apod.. V takovém případě by došlo k zásahu do práv vlastníka plotu.

Určení vlastnictví plotu může mít význam právě z hlediska jeho údržby. Pokud vlastník nebude svůj plot udržovat, zpravidla nepůjde o obtěžování souseda nad míru přiměřenou poměrům, popřípadě o vážné ohrožení jeho práv. Pokud ovšem dojde k naplnění podmínek ustanovení § 417 odstavec 2 o.z. a půjde tak o vážné ohrožení práv (např. pokud hrozí zřícení plotu a následně vážná škoda na sousedově majetku), tento ohrožený soused je oprávněn domáhat se u soudu, aby vlastníku plotu bylo uloženo učinit vhodné a přiměřené opatření k odvrácení škody, tedy zejména opravit takový zchátralý plot.

Pokud je plot v podílovém spoluvlastnictví vlastníků sousedících nemovitostí, případné spory mezi vlastníky ohledně užívání a údržby plotu se budou řešit podle ustanovení §§ 137 a následujících občanského zákoníku.

Ve smyslu ustanovení § 127 odstavec 3 o.z. může vlastník plotu z důvodu jeho údržby vstoupit na sousední pozemek; vlastník sousedícího pozemku je povinen mu takový vstup umožnit.

8.6. Vstup na sousedův pozemek

Znění třetího odstavce ustanovení § 127 o.z., pojednávajícího o problematice vstupu na sousední pozemek, je citováno v kapitole 7. Současná právní úprava sousedských práv. Vlastníku nemovitosti je

zde dána možnost porušit vlastnické právo vlastníka sousedící nemovitosti vstupem na jeho pozemek, popřípadě na stavbu na něm stojící, avšak pouze na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování jeho nemovitosti. Často půjde o případ opravy či údržby stěny stavby, která je současně hranicí mezi nemovitostmi (zděný plot, rodinný dům, stodola apod.) popřípadě o sklizeň ovoce z převisů stromu. Poslední věta ustanovení § 127 odstavec 3 o.z. připomíná, že pokud tímto jednáním souseda vznikne škoda na pozemku nebo stavbě, musí ji nahradit ten, kdo ji způsobil. Této odpovědnosti se nemůže zprostit, jde o náhradu škody podle principu objektivní odpovědnosti.

Ustanovení § 127 odstavec 3 o.z. představuje průlom do ochrany vlastnického práva podle článku 11 odstavec 1 LZPS, která je konkretizována ustanovením § 126 odstavec 1 o.z., podle kterého: „*Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; ...*“. Toto ustanovení totiž umožňuje vlastníku nemovitosti vstoupit na sousední pozemek popř. stavbu, když v ostatních případech by šlo o výrazný zásah do práv vlastníka (pokud by takový vstup nebyl umožněn například zřízením věcného břemene). Vlastníku sousední nemovitosti je zároveň uložena povinnost takovýto vstup strpět a na nezbytnou dobu a v nezbytné míře jej umožnit.

Vstup na sousední pozemek je umožněn pouze tehdy, je-li splněna podmínka **nezbytnosti údržby a obhospodařování sousedících pozemků a staveb**. Tak je tomu v případech, kdy údržbu a obhospodařování nelze zajistit jiným způsobem, například přístupem přes jinou nemovitost. Podle judikatury je třeba rozumět údržbou „práce spojené s udržováním pozemků a staveb v dobrém stavu“, obhospodařováním pak „hospodaření na nich“.⁹⁶

Vstup je zároveň umožněn pouze **na nezbytnou dobu a v nezbytné míře**. Nezbytnost je nutno posuzovat objektivně, přičemž zde bude opět záležet na konkrétní situaci a konkrétní činnosti

⁹⁶ Ze zprávy o zhodnocení rozhodování soudů ve věcech sousedských práv, projednané a schválené občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu České socialistické republiky z 23. 6. 1987, Cpj 203/86, [R 3/1988 civ.], dostupné z <http://www.beck-online.cz>

vlastníka při údržbě a obhospodařování nemovitosti. Rovněž se přihlíží k „objektivní potřebě toho, kdo se práva vstupu dovolává“, ne však k tomu, jak bude „vlastník sousedící nemovitosti omezen ve svém právu.“⁹⁷

Vstupem na sousední pozemek se míní i pobyt na něm, to však jen po dobu nezbytně nutnou k provedení udržovacích a obhospodařovacích prací. Tyto závěry vychází rovněž z judikatury: „Vstupem na sousední pozemek za účelem údržby a obhospodařování sousedních pozemků a staveb je třeba rozumět nejen samotné vstoupení, tedy překročení hranice sousedova pozemku, ale též pobyt na něm, omezený účelem vstupu. Vstupem na sousedův pozemek ve smyslu tohoto ustanovení je tedy i pobyt po dobu nezbytnou k provedení úkonů, jež si vyžaduje údržba nebo obhospodařování vlastního pozemku.

Vlastník pozemku nesmí vstoupit na sousedův pozemek svémocně, bez dovození vlastníka dotčeného pozemku. Ve většině případů k takové dohodě dojde. Pokud však přeci jenom nebude sousedovi vstup na pozemek popř. stavbu souseda umožněn a budou splněny výše uvedené zákonem předpokládané podmínky, bude nutno řešit takový spor soudní cestou. Soud ve svém rozhodnutí určí rozsah povoleného vstupu, jeho účel, podmínky, časové omezení apod. Nutno také zdůraznit, že povolení vstupu nesmí mít povahu trvajících věcného břemene. Vedle vlastníka nemovitosti budou oprávněny vstupovat na sousední pozemek i osoby, které budou pro oprávněného souseda provádět nezbytnou údržbu a obhospodařování nemovitosti. Zde mám na mysli pracovníky firmy provádějící takové práce na objednávku nebo známé a příbuzné oprávněného souseda, kteří mu takto vypomáhají.

Poslední věta ustanovení § 127 odstavec 3 o.z. pamatuje na náhradu škody. Pokud vznikne vstupem na pozemek souseda škoda na tomto pozemku nebo na stavbě na něm stojící, je k náhradě povinen ten, kdo ji způsobil. Jde zde o objektivní odpovědnost oprávněného

⁹⁷ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.11.2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002, identifikační číslo ASPI JUD27436CZ

souseda, který se jí nemůže nijak zprostit a nastupuje bez ohledu na zavinění škůdce. Za jistých okolností může přijít v úvahu aplikace ustanovení § 441 o.z. upravující spoluzavinění poškozeného.

O náhradě škody platí dikce ustanovení § 442 o.z., které preferuje náhradu škody v penězích. Pouze požádá-li o to poškozený a pokud je to možné a účelné, hradí se škoda uvedením do předešlého stavu, což by bylo v této situaci velice praktické.

Možnost vstupu na sousední nemovitost je dále upravena v ustanovení § 128 odstavec 1 o.z, podle kterého: „*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.*“ Pro vstup, popřípadě i jiné použití věci, musí být splněna podmínka stavu nouze nebo naléhavého veřejného zájmu. Nejčastěji bude toto ustanovení aplikováno při nějaké živelní pohromě, jako je povodeň, požár apod. Přesné podmínky a okolnosti vstupu oprávněných osob jsou pak obsaženy v předpisech správního práva, jako je zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, zejména jeho ustanovení § 22 upravující vstup na nemovitosti při zdolávání požárů, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (ustanovení § 172 upravující vstup oprávněných úředních osob na pozemky a do staveb) a zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, v platném znění.

V této souvislosti se dle mého názoru nabízí otázka, zda právo vstupu na sousední pozemek za účelem provedení úkonů nutných k údržbě nebo obhospodařování pozemku nezakládá oprávnění průchodu a průjezdu představující právo odpovídající věcnému břemeni. Dle judikatury Nejvyššího soudu České republiky však vstupem na sousední pozemek ve smyslu ustanovení § 127 odstavec 3 o.z. je i pobyt na něm po dobu nezbytnou k provedení shora uvedených úkonů, ovšem nikoli trvalé právo průchodu nebo průjezdu.⁹⁸ Rovněž je třeba zdůraznit, že právo vstupu na sousední pozemek nemůže být

⁹⁸ Viz Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000, identifikační číslo ASPI JUD27462CZ

využito za účelem opakovaného a pravidelného přístupu k sousední nemovitosti za účelem každodenního užívání. Zde by pak opět bylo nutné zřídit věcné břemeno. Nejvyšší soud judikoval, že „pokud by míra nezbytnosti dosáhla takového stupně, že by se omezení vlastnického práva souseda blížilo či prakticky rovnalo omezení založenému věcným břemenem, nebylo by na místě přiznat právo vstoupit na sousední nemovitost.“⁹⁹

⁹⁹ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.11.2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002, identifikační číslo ASPI JUD27436CZ

9. Ochrana věcných břemen a sousedských práv

V předcházejících částech své práce jsem se věnovala problematice věcných břemen a sousedských práv tak, jak je zakotvena v ustanoveních §§ 151n a následujících a v ustanovení § 127 o.z., jakož i otázkami souvisejícími. Aby byly tyto možnosti chování, jež jsou právními normami přiznány subjektům právních vztahů vyplývajících z věcných břemen a sousedských práv, řádně realizovány, zakotvuje současná právní úprava právní instrumenty k ochraně práv odpovídajících věcným břemenům a sousedských práv.

Jedná se zejména o jednotlivá ustanovení občanského zákoníku, kde je upravena ochrana proti zásahům do práv odpovídajících věcným břemenům a sousedských práv (tedy i práv vlastníka), a to zejména ustanovení § 126 (v souvislosti s ustanovením § 128), ustanovení §§ 4, 5, 6 a ustanovení § 417 o.z. s tím, že o některých jsem se již zmínila výše.

Ochrana práv odpovídajících věcným břemenům a sousedských práv vyplývá z obecné občanskoprávní ochrany. Důležité místo zaujímá v ochraně subjektivních práv zásada **prevence**, neboli předcházení vzniku ohrožení a porušení občanskoprávních vztahů. Ustanovení § 3 odstavec 2 o.z. zakotvuje povinnost fyzických a právnických osob, státních orgánů a orgánů místní samosprávy dbát o to, aby nedocházelo k ohrožování a porušování práv z občanskoprávních vztahů, a aby případné rozpory mezi účastníky byly odstraněny především dohodou.

Pokud již došlo k ohrožení nebo porušení práv a povinností z občanskoprávních vztahů, stanoví ustanovení § 4 o.z. v **zásadě pravomoc soudu** k ochraně těchto práv. Ustanovení § 5 o.z. umožňuje domáhat se ochrany u příslušného orgánu státní správy v případě, že došlo ke zřejmému zásahu do **pokojného stavu**. Tento orgán může předběžným opatřením zásah zakázat, nebo uložit obnovení předešlého

stavu. Právo domáhat se soudní ochrany tím není dotčeno, neboť nejde o rozhodnutí jako takové, a tak zde neplatí překážka věci rozhodnuté.

Možnost **svépomoci** připouští ustanovení § 6 o.z., ovšem pouze tehdy, pokud bezprostředně hrozí neoprávněný zásah do práva. Ten může přiměřeným způsobem odvrátit pouze osoba, která je takto ohrožena.

Ochranou práv shora uvedených je podle mého názoru možné rozumět prakticky vše, co zaručuje dobré vztahy mezi oprávněným a povinným z věcného břemene, jakož i mezi sousedy a přispívá k tomu, aby tyto vztahy byly realizovány podle zákona a v jeho mezích. Jde tedy jak o prostředky právní, tak i mimoprávní, tedy politické, ekonomické, kulturní apod. V užším slova smyslu spadají pod pojem ochrana práv odpovídajících věcným břemenům a sousedských práv právní prostředky, které bývají užívány v případě porušení (ohrožení) těchto práv určitým konkrétním zásahem, přičemž mají vzniklý protiprávní stav odstranit. Je třeba si uvědomit, že ochranu poskytují vlastníkově jak předpisy občanskoprávní, tak i předpisy práva správního a trestního.

Vlastník nemovitosti, který se cítí být dotčen na svých právech, se může domáhat ochrany před příslušným státním orgánem. Tímto orgánem bývá nejčastěji soud, a to jak v rámci obecného soudnictví, tak v rámci soudnictví správního a v neposlední řadě i ústavního. Ve vymezených případech se může občan domáhat ochrany svých práv ve správním řízení u příslušného orgánu státní správy.

Ochrana práv odpovídajících věcným břemenům a sousedských práv je tak zabezpečena v rámci řízení před soudy zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, zákonem č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, v platném znění a zákonem č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, v platném znění. Pokud se jedná o řízení před správními orgány, je zde aplikován zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

V následujících podkapitolách se budu zabývat především hmotně právní úpravou ochrany práv odpovídajících věcným břemenům a sousedských práv, i když v některých případech bude samozřejmě

nutné zmínit i procesní stránku věci, neboť žalobní nároky týkající se práv shora uvedených a jejich formulace v žalobě jsou z praktického hlediska velice důležité.

9.1. Ochrana podle ustanovení § 126 o.z.

V ustanovení § 126 o.z. je zakotveno, že vlastnictví je chráněno zákonem proti všem neoprávněným zásahům. V prvním odstavci je stanoveno, že: „*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.*“ Podle druhého odstavce: „*Obdobné právo na ochranu má i ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe.*“

Citované ustanovení rozvíjí obecnou úpravu práva na ochranu v oblasti občanskoprávních vztahů obsaženou v ustanovení § 4 o.z., a to z hlediska vlastníka věci. Právo na ochranu proti zásahům do vlastnického práva má jak vlastník věci movité, tak nemovité. Neoprávněně zasahujícím subjektem může být jakákoliv osoba, tedy jak osoba fyzická, tak osoba právnická, ale i stát. Cílem je zabránit takovému jednání, které ohrožuje, ztěžuje, nebo zcela zamezuje výkon vlastnického práva, jehož nedotknutelnost je zakotvena již v Listině základních práv a svobod.¹⁰⁰

Neoprávněné zadržování věci je porušením povinnosti vyplývající z vlastnického práva jako práva absolutního. Je porušením povinnosti uložené všem ostatním subjektům nerušit vlastníka ve výkonu jeho vlastnického práva. Vlastník věci se tak může v případě neoprávněného zadržení věci cizí osobou domáhat vydání věci.

Ustanovení § 126 o.z. bude velmi často aplikováno v případě sousedských sporů. Může se jednat o různé druhy zásahů do práv vlastníka sousední nemovitosti, jako je neoprávněné zadržování věci

¹⁰⁰ Článek 11 odstavec 1 LZPS: „*Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.*“

(například plodů ze sousedova stromu), neoprávněné vniknutí na sousedův pozemek, zabránění v přístupu k sousedově nemovitosti a další.

Rovněž v případě věcných břemen najde aplikace ustanovení § 126 o.z. nezřídka kdy své uplatnění. Pokud povinná osoba brání oprávněnému ve výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni, popírá jeho právo, a nebo naopak pokud vykonává právo odpovídající věcnému břemeni někdo, komu nepřísluší, může se takto dotčená osoba bránit žalobou. Příkladem může být rovněž situace, kdy oprávněný z věcného břemene toto břemeno svémocně rozšiřuje tím, že vykonává právo v širším rozsahu, než mu věcné břemeno umožňuje.

Základní prostředky ochrany, jež jsou vlastníku zákonem v takovýchto případech poskytnuty, jsou **vlastnické žaloby**, tedy žaloby na ochranu vlastnického práva (a tedy i sousedského práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni). Náš právní řád zná především dvě vlastnické žaloby na plnění ve smyslu ustanovení § 80 písmeno b) o.s.ř., a to žalobu na vydání věci (žalobu vindikační neboli reivindikační) a žalobu proti jiným zásahům do vlastnického práva (žalobu záporní neboli negatorní). Další žalobou je pak žaloba určovací podle ustanovení § 80 písmeno c) o.s.ř. Orgánem, který o těchto žalobách rozhoduje, je soud na základě ustanovení § 4 o.z. a ustanovení § 7 odstavec 1 o.s.ř..

Vedle soudu se lze domáhat ochrany sousedského práva a práva odpovídajícího věcnému břemeni také u příslušného orgánu státní správy, a to na základě ustanovení § 5 o.z..

Základní podmínkou pro úspěch vlastnické žaloby je to, aby ten, kdo se domáhá ochrany svého vlastnického práva, prokázal, že je skutečně vlastníkem věci, o níž se vede spor, respektive musí prokázat, že nastaly právní skutečnosti, na jejichž základě nabyl vlastnictví, případně jiné právo, o které lze opřít žalobu na vydání věci. Pokud někdo hájí své oprávnění z věcného břemene, je povinen prokázat vznik a rozsah takového oprávnění.

Nejprve bych zmínila několik základních rozdílů mezi žalobou reivindikační a žalobou negatorní:

- Žaloba na vydání věci je žalobou vlastníka nebo jiné osoby oprávněné mít věc u sebe proti tomu, kdo věc neoprávněně zadržuje. K takové žalobě je oprávněn i uživatel pozemku a osoba oprávněná věc užívat, tedy i oprávněný z věcného břemene. Negatorní žaloba je oproti žalobě reivindikační namířena proti každému, kdo do vlastnického nebo jiného užívacího práva zasahuje jinak, než protiprávním zadržováním věci.
- Pokud je vlastníku (oprávněnému držiteli nebo oprávněnému detentorovi) věc odejmuta nebo neoprávněně zadržována, jde o nejpodstatnější zásah do vlastnického práva, protože vlastník ztrácí možnost své právo vykonávat. V případě negatorní žaloby jde vlastně „jen“ o ochranu proti omezování vlastnického práva.
- Předmětem řízení na základě reivindikační žaloby je konkrétní věc, o jejíž vlastnictví jde. Naproti tomu při řízení o negatorní žalobě jde o posouzení určitého chování žalovaného.

Žaloba na vydání věci přichází v rámci susedských vztahů v úvahu v případě různých přímých zásahů do vlastnického práva, které spočívají v odnětí věci. Příkladem je neoprávněné užívání části susedního pozemku nebo stavby nebo neoprávněné zadržování plodů ze susedových stromů, keřů apod.

Co se týče petitu reivindikační žaloby, je nutno jej formulovat jako povinnost žalovaného vydat určitou movitou věc žalobci. Pokud se jedná o nemovitou věc, je třeba formulovat petit žaloby jako návrh na vyklizení nemovitosti, popř. její části.¹⁰¹ Judikatura dovodila, že je možná i vlastní reivindikační žaloba, při které jde kromě vyklizení nemovitosti i o její odevzdání vlastníku.¹⁰²

Základní předpoklady úspěšnosti reivindikační žaloby jsou uvedeny v publikaci *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*: „Především musí být prokázáno žalobcovo vlastnické právo u věci,

¹⁰¹ K tomu viz ust. § 345 a ust. § 340 o.s.ř.

¹⁰² K tomu viz Stanovisko Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.3.1973, sp.zn. Cpj 25/73, identifikační číslo ASPI JUD5597CZ

o jejíž vydání je žalováno a která musí být identifikována; dále musí vindikační žaloba směřovat proti tomu, kdo tuto věc má skutečně u sebe; a konečně musí být prokázáno, že ten, kdo má věc skutečně u sebe, ji má u sebe neprávem.“¹⁰³ Další podmínkou je samozřejmě zcela přesný popis věci, o jejíž vydání se žaluje.

Vlastnická žaloba přísluší také osobě oprávněné z věcného břemene, spočívajícího v právu užívání nemovitosti, a to proti každému, kdo do jejího práva zasahuje, tedy i proti vlastníku nemovitosti. V úvahu zde přichází jak žaloba na zdržení se zásahů do tohoto práva, tak i žaloba na vyklizení nemovitosti nebo její konkrétně vymezené části.¹⁰⁴

Negatorní žaloby jsou nejčastějšími žalobami na plnění u sousedských sporů. Přichází v úvahu v případě zásahů do vlastnického práva spočívajících v jakémkoli omezení vlastníka ve výkonu vlastnického práva kromě zadržování jeho věci. Negatorní žaloby bude použito, pokud dojde k jakémukoli neoprávněnému omezení výkonu vlastnického práva, popřípadě k příležitostnému nebo občasnému užívání věci tak, jak ji může užívat jen její vlastník (případně oprávněný uživatel)..

Negatorní žaloby nacházejí uplatnění v případě porušení ustanovení § 127 odstavec 1 o.z.. Kromě příkladů, které jsem uvedla v souvislosti s rozбором uvedeného ustanovení, může jít například o přesah okapu na sousední pozemek, nejrůznější případy imisí nebo neoprávněné užívání části sousedního pozemku (například odkládáním nepotřebných věcí na tento pozemek).

Petit takové žaloby bude znít na uložení povinnosti zdržet se určitého (přesně vymezeného a označeného) chování, kterým je vlastník ve výkonu svých práv rušen. Musí být tedy prokázáno jak vlastnické právo, tak skutečnost, že zásahy, které mají být zakázány,

¹⁰³ Holub, M. a kol.: Občan a vlastnictví v českém právním řádu – Praktická příručka, Praha, Linde Praha, a.s., 2002, blíže k jednotlivým podmínkám úspěšnosti vindikační žaloby viz str. 56 – 58 této publikace

¹⁰⁴ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.2.2003, sp. zn. 22 Cdo 1856/2002, identifikační číslo ASPI JUD34381CZ

jsou neoprávněné.¹⁰⁵ Podle judikatury se lze negatorní žalobou domáhat vedle uložení povinnosti zdržet se určitého jednání i uložení povinnosti odstranit následky, které takovým zásahem vznikly. Činnost, která má být zakázána, tak může být vymezena šířeji, aby zahrнула i jiné rušivé zásahy podobné povahy jako ty, ke kterým již došlo.¹⁰⁶ Na tomto místě je potřeba zdůraznit rozdíl mezi žalobou z imisí a žalobou na ochranu práva odpovídajícího věcnému břemeni. Návrhem na zahájení řízení ve věci ochrany před imisemi se může žalobce domáhat jen uložení povinnosti zdržet se přesně vymezeného rušení, naopak u žalob na ochranu práva odpovídajícího věcnému břemeni se může žalobce domáhat navíc i uložení povinnosti žalovanému, aby něco konal.

Mezi sousedskými spory najdeme i spory o vydání přírůstků a užitků věci, nejčastěji půjde o ovoce z převisů stromu rostoucího na sousedním pozemku. Tyto přírůstky a užitky nelze uplatnit samostatnou reivindikační žalobou, jejich vydání se lze domáhat pouze v souvislosti s ochranou proti jiným neoprávněným zásahům do vlastnického práva. Jedná se o zvláštní případ negatorní žaloby, kdy nejde jen o ochranu proti zásahům do vlastnického práva, ale i o důsledky, které z těchto zásahů vyplývají.¹⁰⁷

Obranou žalovaného v případech sporů na základě negatorních žalob bývá velmi často námitka, že žalovaný zasahuje do práv vlastníka na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni. Žalovaný často argumentuje tím, že věcné břemeno vydržel s tím, že jde v jeho případě o dlouhodobé užívání cizí nemovitosti. Judikatura však v takovýchto případech dovodila, že pokud bylo „právo k cizí věci vykonáváno na základě souhlasu vlastníka, který mohl svůj souhlas kdykoliv odvolat, nemohl takový souhlas založit dobrou víru držitele o

¹⁰⁵ K uvedeným podmínkám negatorní žaloby viz Holub, M. a kol.: Občan a vlastnictví v českém právním řádu – Praktická příručka, Praha, Linde Praha, a.s., 2002, str. 60

¹⁰⁶ K tomu viz Rc 65/72, Stanovisko Nejvyššího soudu SSR ze dne 27.6.1972, sp.zn. Cpj 59/71, identifikační číslo ASPI JUD7939CZ

¹⁰⁷ Blíže viz Holub, M. a kol.: Občan a vlastnictví v českém právním řádu – Praktická příručka, Praha, Linde Praha, a.s., 2002, str. 61

vzniku a existenci práva, které by mělo povahu věcného břemene¹⁰⁸. Jde o tzv. výprosu, která spočívá v tom, že vlastník dovolí užívat svou věc, aniž by uživateli k věci vzniklo nějaké právo. „Skutečnost, že se někdo chová způsobem, který naplňuje možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni (např. přechází přes cizí pozemek) ještě neznamená, že je držitelem věcného práva.“¹⁰⁹ Předpokladem držby a následného vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni je oprávněná držba práva. Držitel práva tak musí být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že vykonává právo odpovídající věcnému břemeni.

Negatorní žalobou v případě sporů z věcných břemen se žalobce zpravidla domáhá, aby se oprávněný z věcného břemene, který toto své právo vykonává v širším rozsahu, než mu věcné břemeno umožňuje, respektive takto svémocně rozšiřuje věcné břemeno, tohoto svého jednání zdržel.¹¹⁰

Určovací žalobou se lze na soudu domáhat, aby rozhodl o určení, zda tu právní vztah nebo právo je nebo není, pokud je na tomto určení naléhavý právní zájem. Tato žaloba má vzhledem k žalobám na plnění pouze podpůrný charakter. Co se týče naléhavého právního zájmu na určení, ten je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo právo žalobce ohroženo, nebo kde by se stalo jeho právní postavení nejistým.

V praxi jsou často před soudy projednávány žaloby na určení vlastnického práva k nemovitosti, a to buď na základě skutečnosti, že jsou k jedné nemovitosti zapsáni v katastru nemovitostí dva vlastníci, a nebo se žalobce domáhá určení, že je vlastníkem nemovitosti, u které je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník někdo jiný. Tato žaloba pak musí směřovat proti všem, kdo jsou jako vlastníci nemovitostí v katastru zapsáni. Žalobní petit určovací žaloby je nutno formulovat pozitivně, tedy tak, že žalobce je vlastníkem nemovitosti.

¹⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.12.1998, sp. zn. 3 Cdon 398/96, identifikační číslo ASPI JUD22305CZ

¹⁰⁹ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.6.2001 sp. zn. 22 Cdo 595/2001, identifikační číslo ASPI JUD24676CZ

¹¹⁰ Viz Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.2.2005, sp. zn. 22 Cdo 1043/2004, identifikační číslo ASPI JUD86749CZ

Žaloba na určení existence práva odpovídajícího věcnému břemeni bude častá v těch případech, kdy věcné břemeno není zapsáno v katastru nemovitostí, a přesto žalobce tvrdí, že existuje – zejména tehdy, pokud žalobce tvrdí vydržení věcného břemene. Dle autora publikace *Věcná břemena v občanském zákoníku*: „Jde-li o věcné břemeno vzniklé v důsledku vydržení práva, nestačí, tvrdí-li žalobce dlouholetý výkon obsahu práva (např. přecházení přes cizí pozemek), ale je třeba též tvrdit skutečnosti, ze kterých se podává, že žalobce byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu náleží právo odpovídající věcnému břemeni“¹¹¹ Žalobcem může být buďto oprávněný z věcného břemene a nebo osoba, která prokáže, že má na určení, že na nemovitosti žalovaného vázne v žalobě uvedené věcné břemeno, naléhavý právní zájem.

Procesních otázek, které souvisí s problematikou vlastnických žalob, je celá řada procesních otázek, ovšem jejich zpracování by již bylo nad rámec této práce.

Při aplikaci ustanovení § 126 o.z. jako základního ustanovení o ochraně vlastnického práva je třeba vycházet z toho, že tato ochrana je poskytována v mezích stanovených právním řádem. Je tak třeba přihlídnout k omezením vlastnického práva, a to jak k omezením vyplývajícím z konkrétních právních vztahů, do kterých vlastník vstoupil, tak i k omezením, která vyplývají z ustanovení §§ 127, 128 a 151n a následujících o.z..

Omezení vlastnického práva zakotvené v ustanovení § 128 odstavec 1 o.z. hovoří o stavu nouze nebo naléhavém veřejném zájmu: „*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.*“ Ve druhém odstavci je zakotven zcela výjimečný zásah do vlastnického práva, když je zde stanoveno: „*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.*“ Za přesně stanovených

¹¹¹ Spáčil, J.: *Věcná břemena v občanském zákoníku*, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2006, str. 68

podmínek („stav nouze“ a „naléhavý veřejný zájem“) je zde umožněno zasáhnout do vlastnického práva (sousedského práva) a vlastník věci je povinen takový zásah strpět. Za těchto okolností je možno použít vlastníkovu věc, ovšem jen „na nezbytnou dobu“, „v nezbytné míře“ a „za náhradu“. Poslední podmínkou takového zásahu je, že „účelu nelze dosáhnout jinak“.

Stav nouze nebo naléhavý veřejný zájem bude nutno posoudit s ohledem na konkrétní situaci. Může jít o živelní pohromy (povodeň, požár), ohrožení života, zdraví nebo majetku občanů apod. Za těchto okolností bude smět osoba odlišná od vlastníka použít věc (movitou i nemovitou) k dosažení potřebného účelu (např. uhašení požáru, postavení hráze proti povodni apod.), samozřejmě jen v nezbytné míře a na nezbytnou dobu (jde tedy o opatření dočasné). Za použití věci náleží vlastníkovu náhrada, která má vyvážit újmu, která mu vznikla použitím jeho věci. V případě poškození nebo zničení věci při tomto zásahu má vlastník věci navíc právo na náhradu škody podle ustanovení § 420 a následujících o.z..

Vyvlastnění věci nebo omezení vlastnického práva podle ustanovení § 128 odstavec 2 o.z. je vždy stavem trvalým, tedy natrvalo omezujícím vlastníka věci popřípadě zcela odnímajícím vlastníku právo disponovat s věcí. Protože jde o nejzávažnější zásah do vlastnického práva, musí být splněny podmínky obsažené v tomto ustanovení, a to kumulativně.¹¹² Na tyto podmínky pak navazují další podmínky obsažené v předpisech správního práva, zejména v ustanovení § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, kdy za splnění podmínky předmětu a účelu vyvlastnění správní orgán „vyvlastní“ vlastnické právo případně věcné břemeno. Blíže upravuje podmínky vyvlastnění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění.

¹¹² Náhrada by opět měla kompenzovat újmu, která takto vlastníkům odejmuté věci popř. věci, ke které bude právo omezeno, vznikne.

K naplnění výše zmíněných podmínek by mělo v praxi docházet jen zcela výjimečně. Může se jednat jak o případy vyvlastnění, tak o trvalé omezení vlastnictví spočívající v nuceném zřízení věcného břemene – například zřízením přístupové cesty. V praxi dochází k vyvlastnění zejména u pozemků a staveb v souvislosti se stavbami silnic a dálnic, které nemohou z nejrůznějších důvodů vést jinudy.

9.2. Ochrana podle ustanovení § 4 o.z.

Ve smyslu ustanovení § 4 o.z. je zakázáno, aby účastník občanskoprávního vztahu jednal při ochraně svého subjektivního práva svémocně, nejsou-li splněny podmínky svépomoci zakotvené v ustanovení § 6 o.z.. V ustanovení § 4 o.z. je stanoveno: „*Proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno jinak, je tímto orgánem soud.*“ Jde o základní formu ochrany ohrožených nebo porušených práv občanskoprávní povahy, a v jejich rámci samozřejmě i práv odpovídajících věcným břemenům a práv vznikajících v rámci sousedských vztahů. Pokud dojde k ohrožení nebo porušení uvedených práv, lze se domáhat ochrany soudní cestou, pokud ovšem není dána výlučná pravomoc jiného orgánu.

Příkladem může být situace, kdy chátrající stavba ohrožuje život vlastníka sousední nemovitosti. Stavební úřad může podle stavebního zákona rozhodnout o jejím odstranění. Zde přichází v úvahu rovněž možnost domáhat se ochrany u soudu.

V citovaném ustanovení je zakotveno, že pokud nejsou jednotlivými subjekty právních vztahů respektována práva ostatních subjektů dobrovolně, a dochází tak k ohrožení nebo porušení takových práv, může se dotčený subjekt domáhat ochrany svého práva u příslušného orgánu, kterým je zpravidla soud. Je zde rovněž vyjádřena povinnost příslušného orgánu poskytnout právní ochranu tomu subjektu, jehož právo bylo ohroženo nebo porušeno. Tento orgán

nemůže poskytnutí právní ochrany odepřít, například s tím, že věc není upravena ani občanským zákoníkem, ani jiným právním předpisem. Pokud by soud nesplnil svou povinnost řádně o věci rozhodnout, znamenalo by toto jeho jednání odepření spravedlnosti, což je samozřejmě nepřípustné.¹¹³

Z dikce ustanovení § 4 o.z. je patrné, že orgánem určeným pro ochranu práv subjektů je především soud.¹¹⁴ Jiný orgán je jím pouze tehdy, je – li výslovně k takové ochraně určen zvláštním předpisem. V této souvislosti je třeba poznamenat, že ustanovení § 7 o.s.ř., upravující soudní pravomoc, je širší, protože se týká všech věcí, spadajících do soudní pravomoci, tedy nejen občanskoprávních vztahů.¹¹⁵ Ustanovení § 4 o.z. je vyjádřením zásady zakotvené v článku 36 odstavec 1 Listiny základních práv a svobod, podle kterého: „*Každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.*“

Podle poznámkového vydání občanského zákoníku: „Ustanovení § 4 má na mysli zásahy státních orgánů při ohrožení nebo porušení práva, nikoli jejich pravomoc vydávat konstitutivní rozhodnutí, jimiž se zakládají nebo mění občanskoprávní vztahy. K zásahům je orgán oprávněn a povinen jen k návrhu postiženého občana.“¹¹⁶

Soud poskytne ochranu ohrožených nebo porušených práv odpovídajících věcným břemenům a práv vznikajících v rámci sousedských vztahů pouze tehdy, pokud zjistí zásah do uvedeného práva. Tak například za situace, kdy je zřízeno věcné břemeno průchodu a průjezdu přes cizí pozemek a oprávněný namítá ohrožení tohoto svého práva tím, že povinný pozemek oplotil a opatřil jej bránou, nejde o znemožnění nebo podstatné ztížení průchodu a průjezdu oprávněného přes zatížený pozemek, pokud dá povinný

¹¹³ Viz Holub, M. a kol.: Občanský zákoník – Komentář, 1. svazek (§ 1-487), Praha, Linde Praha, a.s., 2002, str. 41

¹¹⁴ Ochrana soudem má různé formy. Nejobecnější forma ochrany porušených a ohrožených práv je nalézací soudní řízení. Sousedská práva a práva odpovídající věcným břemenům však bývají projednávána i v předběžných řízeních, která jsou upravena v části druhé o.s.ř. (Činnost soudu před zahájením řízení).

¹¹⁵ Viz Holub, M. a kol.: Občanský zákoník – Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou, 8. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2002, str. 20

¹¹⁶ Tamtéž

z věcného břemene oprávněnému od brány klíče a zpřístupní mu tak uvedený pozemek.

V neposlední řadě je nutné ještě uvést, že podle judikatury se ochrany u příslušného orgánu na základě uvedeného ustanovení § 4 o.z. může domáhat vedle vlastníka věci i její oprávněný uživatel.¹¹⁷

9.3. Ochrana podle ustanovení § 5 o.z.

Předběžná ochrana proti zásahu do pokojného stavu je upravena v ustanovení § 5 o.z., kde je stanoveno, že: „*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.*“ Jedná se o výše zmíněnou výjimku ze zásady, že k ochraně práv jsou povolány zpravidla soudy (ustanovení § 4 o.z.). Uvedená právní úprava vychází z toho, že orgány státní správy znají lépe místní poměry a danou situaci a většinou jsou účastníkům blíže než soudy. Mohou tak v určitých případech poskytnout oprávněným subjektům právní ochranu rychleji a účinněji než soudy.¹¹⁸

Příslušným orgánem státní správy jsou pověřené obecní úřady.¹¹⁹ Ve smyslu nálezu Ústavního soudu ze dne 4.6.1998, sp. zn. III. ÚS 142/98 je rozhodování o věcech dle ustanovení § 5 o.z. svěřeno obecním úřadům. Podle ustanovení § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, se v tomto případě jedná o přenesenou působnost obce, tj. o výkon státní správy v rozsahu stanoveném zvláštními zákony. Na řízení, ve kterém se rozhoduje o návrhu na vydání rozhodnutí podle ustanovení § 5 o.z. se vztahuje zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění /viz ustanovení

¹¹⁷ Blíže viz Stanovisko Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.3.1973, sp.zn. Cpj 25/73, identifikační číslo ASPI JUD5597CZ

¹¹⁸ Viz usnesení Ústavního soudu ze dne 29.5.2001, sp. zn. II. ÚS 183/01, identifikační číslo ASPI JUD33178CZ

¹¹⁹ Viz ustanovení § 11 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, v platném znění

§ 147 odstavec 1 písmeno b) zákona o obcích.¹²⁰ Na základě ustanovení § 11 správního řádu je příslušný ten obecní úřad, v jehož obvodu došlo k porušení práva.¹²¹

Řízením podle ustanovení § 5 o.z. není dotčena pravomoc soudu (občanskoprávního a nikoli správního), která je založena ustanovením § 7 o.s.ř.. Jestliže soud rozhoduje o předběžném opatření v době, kdy už bylo vydáno správní rozhodnutí, není jím vázán. Naproti tomu je zcela nepřijatelné, aby správní orgán měnil rozhodnutí soudu, ledaže by došlo k dalšímu zásahu do pokojného stavu a provádělo by se proto nové opatření. Podle usnesení Ústavního soudu ze dne 29. května 2001, sp. zn. II. ÚS 183/01 je „... rozhodování orgánu státní správy rozhodnutím o určitém posledním - faktickém stavu, zatímco posléze možné (nikoli však vždy nezbytné) rozhodnutí soudu je rozhodnutím o vlastní občanskoprávní podstatě celé věci.“¹²² Uvedený orgán tedy v zásadě neřeší otázky právní, ale jde mu v první řadě o to, aby byl obnoven pokojný stav, který existoval před porušením práva. Následně je tedy v zásadě možné, aby ve věci rozhodl soud.

Aby mohla být aplikována právní norma zakotvená v ustanovení § 5 o.z., musí být splněny všechny podmínky v tomto ustanovení uvedené. Musí dojít k zásahu, kterým bude porušen tzv. **pokojný stav** a tento zásah musí být **zřejmý**. Uvedené pojmy nejsou v občanském zákoníku nijak definovány, ovšem o problematice pokojného stavu byla napsána řada příspěvků. Za všechny zmíním článek J. Richtera „Ochrana pokojného stavu“, nebo článek J. Knappa „Quieta non movere Pokojný stav“.¹²³

Pokojný stav je stavem, který „se fakticky vytvořil a trval již natolik dlouho, že jej lze označit jako pokojný“¹²⁴, jde tedy o poslední

¹²⁰ Blíže viz nálezy Ústavního soudu ze dne 4.6.1998, sp. zn. III. ÚS 142/98, identifikační číslo ASPI JUD31620CZ

¹²¹ Pokud se jedná o procesní otázky související s touto problematikou, odkazují na zákon č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění.

¹²² Usnesení Ústavního soudu ze dne 29.5.2001, sp. zn. II. ÚS 183/01, identifikační číslo ASPI JUD33178CZ

¹²³ Richter, J.: Ochrana pokojného stavu [Pra. 95, 6: 9], identifikační číslo ASPI LIT4179CZ

Knapp, J.: Quieta non movere Pokojný stav [Ppr. 93, 5: 269], identifikační číslo ASPI LIT2390CZ

¹²⁴ Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 92

pokojný faktický stav dotčeného subjektu, nikoli stav právní. V tomto případě je poskytována ochrana stavu, který nemusí být nutně v souladu s právem, může jít dokonce o stav protiprávní. O zřejmý zásah půjde tehdy, pokud bude zásah do pokojného stavu patrný na první pohled, popř. jej bude možno zjistit bez složitějšího dokazování. Ve složitějších případech, tj. pokud bude třeba provádět dokazování nebo posoudit právní stav, může orgán státní správy odepřít poskytnutí ochrany a odkázat účastníky přímo na soud. Příslušný pověřený obecní úřad tak nerozhoduje o právu, toto přísluší pouze soudu.

Zřejmé porušení pokojného stavu bude časté právě u zásahů v oblasti sousedských práv a práv odpovídajících věcným břemenům. V řízení podle ustanovení § 5 o.z. mohou být řešeny téměř všechny formy porušení vztahů mezi sousedy, jako je například otázka imisí, bezprostředně hrozící škody v důsledku vnikání domácích zvířat apod. Příkladem je situace, kdy vlastník nemovitosti uloží svůj odpad na sousední pozemek, který soused pokojně drží a užívá.

Na správní orgán se v této souvislosti může obrátit i oprávněný z věcného břemene průchodu a průjezdu přes cizí pozemek, kterému bylo povinným znemožněn průchod a průjezd přes zatížený pozemek, například v důsledku oplocení pozemku bez zřízení přístupové brány.

Oprávněná osoba se v takových případech může domáhat ochrany svého práva u příslušného orgánu státní správy (obecního úřadu). Ten může zásah předběžně zakázat nebo rušiteli uložit, aby obnovil poslední pokojný stav. V této souvislosti musím souhlasit s názorem J. Richtera, že není vyloučena ani možnost třetí, kombinující obě v zákoně uvedené možnosti rozhodnutí orgánu státní správy.¹²⁵ Předběžnost ochrany práv spočívá v tom, že podle tohoto ustanovení nelze řešit definitivně spory mezi sousedy, k tomu je příslušný soud. Pokud orgán státní správy pravomocně rozhodne a žádný z účastníků řízení se již později neobrátil na soud, je rozhodnutí orgánu státní správy o ochraně faktického posledního pokojného stavu konečné¹²⁶.

¹²⁵ Richter, J.: Ochrana pokojného stavu [Pra. 95, 6: 9], identifikační číslo ASPI LIT4179CZ

¹²⁶ Konečnost rozhodnutí však nespočívá v tom, že by tímto rozhodnutím byl závazně určen i stav právní.

Pravomocné rozhodnutí orgánu státní správy lze vykonat buďto ve správním anebo v soudním řízení. Pokud následně (po rozhodnutí správního orgánu) rozhodne v téže věci pravomocně soud, který není předchozím rozhodnutím správního orgánu vázán, ztrácí toto předchozí rozhodnutí správního orgánu účinnost.

9.4. Ochrana podle ustanovení § 6 o.z.

V ustanovení § 6 o.z. je zakotvena obecná úprava svépomoci. Je zde stanoveno, že: *„Jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.“*

V tomto ustanovení je dána možnost tomu, kdo je bezprostředně ohrožen neoprávněným zásahem do svého práva, aby jej sám odvrátil přiměřeným způsobem. K tomu, aby vlastník mohl takto bránit své právo, musí být splněny všechny podmínky, které jsou zde stanoveny. Musí jít o zásah do subjektivního práva; tento zásah musí být neoprávněný; zásah musí hrozit bezprostředně; jednat může jen ten, kdo je takto ohrožen a odvrácení musí být provedeno přiměřeným způsobem.

Použití svépomoci by v občanskoprávních vztazích mělo být spíše výjimkou. Účastníci těchto vztahů mají k ochraně svých práv používat především k tomu určených státních orgánů, zejména soudů.

Toto ustanovení lze samozřejmě aplikovat rovněž ve vztazích vyplývajících z věcných břemen a v sousedských vztazích. Při použití svépomoci jedná každý sám bez předchozí dohody se sousedem případně oprávněným/povinným z věcného břemene, který ho ohrožuje. V rámci svépomoci jde o jednání, které by samo o sobě mělo určité rysy protiprávnosti, kdyby nebylo realizováno v rámci obrany proti bezprostředně hrozícímu zásahu. Podmínky, za kterých lze chránit právo svépomocí, musí být splněny kumulativně.

První podmínkou pro použití svépomoci je, že hrozí **zásah do subjektivního práva**. V sousedských vztazích je třeba pro použití svépomoci takové jednání vlastníka (držitele) sousední nemovitosti, které je zásahem do existujícího práva. Nemůže se jednat o ochranu pouhého pokojného stavu nebo právem chráněného zájmu.

Zásah, proti kterému svépomoc směřuje, musí být **neoprávněný**. O neoprávněný zásah do práva nejde při ochraně proti zásahům do vlastnictví v souladu s ustanoveními § 127 nebo § 128 o.z.. Pokud vlastník nemovitosti vstoupí na sousední pozemek za účelem údržby nebo obhospodařování svého pozemku nebo stavby na základě ustanovení § 127 odstavec 3 o.z., zasahuje tím do výkonu sousedova práva oprávněně a ustanovení § 6 o.z. v takovém případě nelze aplikovat.

Dále musí jít o zásah, který hrozí **bezprostředně**. Poté, co byl zásah ukončen a nehrozí jeho opakování, je použití svépomoci nepřipustné. Příkladem pro užití svépomoci mohou být některé dlouhotrvající zásahy do vlastnického práva, jako jsou např. imise, a to za předpokladu, že dosud trvají (nebyly ještě ukončeny).

Svépomocně může **jednat jen ten, jehož právo je ohroženo**, popř. jeho zákonný zástupce nebo zmocněnec. Takto není oprávněn jednat ten, kdo se náhodou nachází na pozemku nebo stavbě, proti nimž zásah směřuje, byť by se jednalo například o osobu blízkou.

Zásada proporcionality je poslední podmínkou, která musí být splněna, aby bylo možno užit svépomoci. Zásah musí být odvrácen přiměřeným způsobem, tzn. že v důsledku obrany práva nesmí zejména vzniknout horší následky než samotným zásahem. Příkladem může být vniknutí slepic na sousední pozemek. V takovém případě bude přiměřené, pokud budou slepice zahrnány zpět nebo jen vyhnány z dotčeného pozemku, nesmí však být usmrceny. Situace by mohla být posuzována jinak v případě vniknutí zlého psa na sousedův pozemek, kdy s ohledem na okolnosti a aktuální situaci (jde např. o plemeno rotvajlera, který je velmi zlý a útočný, z jeho projevů je zřetelné, že chce zaútočit na osoby ve svém okolí) bude jediným možným řešením odvrácení útoku usmrcení nebo vážné poškození zdraví takového psa.

V takovém případě by osoba odvracející hrozící zásah jednala v mezích daných ustanovením § 6 o.z..

Pokud by vlastník nemovitosti užil svépomoci, aniž by byly splněny všechny výše uvedené podmínky, jednal by protiprávně, čímž by mu vznikla i odpovědnost k náhradě škody. V praxi je někdy velmi těžké posoudit zejména bezprostřednost a přiměřenost způsobu odvrácení hrozícího zásahu. Vyřešení sporných otázek a posouzení, zda šlo o jednání v mezích daných ustanovením § 6 o.z. nebo již o jejich překročení (a tedy o jednání protiprávní), tak bude příslušet v případě konkrétního sporu soudu, a to např. v souvislosti s uplatněním náhrady vzniklé škody.

V této souvislosti musím zmínit názor autorů publikace *Sousedská práva pojednávající o specialitě ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. ve vztahu k ustanovení § 6 o.z., se kterým se zcela ztotožňuji. Ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. (vedle ustanovení § 417 odstavec 1 a ustanovení § 418 o.z.) je považováno za zvláštní ustanovení upravující ochranu práva svépomocí, když je v něm stanoveno, že vlastník nesmí „nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.“ Ustanovení prvního odstavce § 127 je speciálním ustanovením a má tak před obecným ustanovením § 6 o.z. přednost.¹²⁷ Současně povinnost vlastníka strpět použití jeho věci ve stavu nouze ve smyslu ustanovení § 128 odstavec 1 o.z. je speciální úpravou ve vztahu k ustanovení § 6 o.z..*

9.5. Ochrana podle ustanovení § 417 o.z.

V prvním odstavci ustanovení § 417 o.z. je stanoveno: „Komu škoda hrozí, je povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení.“ Druhý odstavec pojednává o případech vážného ohrožení: „Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený

¹²⁷ Viz Spáčil, J. a kol.: *Sousedská práva*, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 244 - 245

právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.“ Citované ustanovení v návaznosti na ustanovení § 415 o.z. (obecná prevenční povinnost) zakotvuje povinnost osoby, které hrozí škoda, učinit taková opatření, aby došlo k jejímu odvrácení. Zároveň je v případě vážného ohrožení zakotveno právo domáhat se soudní ochrany.

Dle prvního odstavce shora uvedeného ustanovení § 417 o.z. má ten, komu hrozí škoda, povinnost učinit preventivní opatření k odvrácení vzniku této škody. Osoba fyzická i právnická, které vznik škody hrozí, má tzv. zakročovací povinnost, tedy povinnost zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení tak, aby byl odvrácen vznik škody. Hledisko přiměřenosti je třeba vykládat vždy v souvislosti s konkrétními okolnostmi každého případu. Bude tak nutné posoudit, jaká škoda hrozí, jaký je druh a intenzita ohrožení, popřípadě bude nutné posuzovat i možnosti a schopnosti ohroženého. Pokud by ohrožená osoba zakročila proti hrozící škodě nepřiměřeně, mohl by se ten, proti němuž bylo zakročeno, domáhat náhrady škody ve smyslu ustanovení § 420 o.z. (podobně jako v případě aplikace ustanovení § 6 o.z.). Právní úprava zakročovací povinnosti dle ustanovení § 417 o.z. tak zároveň navazuje na ustanovení § 6 o.z. a doplňuje jej.¹²⁸

Druhý odstavec citovaného ustanovení upravuje právo osoby „vážně ohrožené“ domáhat se u soudu, aby uložil konkrétní povinnost směřující k odvrácení hrozící škody tomu, jehož činností (popřípadě též nečinností) došlo k situaci, kdy hrozí vznik škody. K úspěchu žaloby podle ustanovení § 417 odstavec 2 o.z. je třeba, aby žalobci hrozila vážná škoda. Kdy o takové vážné ohrožení půjde, bude záviset na posouzení konkrétních okolností každého případu. Soud musí uložit jen taková opatření, která jsou vhodná a přiměřená hrozící škodě. Posouzení vhodnosti a přiměřenosti tak bude opět na soudu v návaznosti na okolnosti konkrétního případu. Nutno ještě

¹²⁸ Ustanovení § 6 o.z. o obecné svépomoci dává ohroženému pouze oprávnění, nikoli povinnost k užití svépomoci. Naproti tomu ustanovení § 417 odstavec 1 o.z. ukládá přímo právní povinnost zakročit k odvrácení hrozící škody.

poznámenat, že ochrany se nelze domáhat proti těm jednáním, která vylučují vznik odpovědnosti za škodu.

Toto ustanovení může být velmi často aplikováno právě v sousedských vztazích, např. v situacích, kdy dojde k porušení generální klauzule (ustanovení § 127 odstavec 1 věta první) nebo v případě ohrožení sousedovy nemovitosti.¹²⁹

Konkrétním příkladem aplikace prvního odstavce ustanovení § 417 o.z. může být situace, kdy vzrostlý strom hrozí pádem na sousední pozemek, resp. dům na něm stojící (například v důsledku podmáčení po dlouhých deštích a následném silném větru). Dotčený vlastník by byl v takovém případě oprávněn sám zakročit, buď odstraněním části stromu, která by mohla bezprostředně zasáhnout jeho nemovitost, popřípadě i pokácením stromu.

Podle druhého odstavce ustanovení § 417 o.z. se může ohrožený subjekt domáhat ochrany před vznikem škody u soudu. Takovéto žaloby budou běžné v případě vážného ohrožení psy nebo jinými zvířaty, nebo pokud dojde k ohrožení vlastnického práva (například podmáčením stavby). Soud pak bude rozhodovat o uložení povinnosti provést vhodná a přiměřená opatření, která povedou k odvrácení hrozící škody. Uložená povinnost (tedy petit žaloby) může spočívat jak v aktivním jednání (například v povinnosti vybudovat zařízení na svod vody), tak ve zdržení se určité činnosti (například neprovádět zemní práce, které by vážně ohrozily sousedovu nemovitost do doby, než budou učiněna taková opatření, která zabrání vzniku ohrožení).

Ustanovení § 417 odstavec 2 o.z. bude dopadat i na případy, kdy se vlastník (nájemce) domáhá oplocení pozemku, neboť je ohrožen vznikem vážné škody. V této souvislosti je ovšem nutno uvést, že povinnost oplocení pozemku lze uložit pouze tomu, kdo je ve smyslu stavebně právních předpisů oprávněn tak učinit, neboť jinak by šlo o nevykonatelný rozsudek.¹³⁰

¹²⁹ K tomu viz kapitola 8.1. Ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku

¹³⁰ Například nájemci, který není oprávněn na pronajatém pozemku zřít plot, nelze tuto povinnost uložit.

Soud musí při posuzování žaloby věnovat pozornost formulaci žalobního návrhu a ostatním tvrzením v žalobě uvedeným, aby mohl zvážit, o jaký typ žaloby jde. Pokud totiž žalobce požaduje, aby žalovanému byla uložena povinnost něco konat a současně z jeho tvrzení vyplývá, že mu hrozí vážná škoda, půjde o žalobu podle ustanovení § 417 odstavec 2 o.z., i kdyby žalobce odkazoval na ustanovení § 127 odstavec 1 o.z..¹³¹ Podle judikatury: „Domáhá-li se žalobce, aby soud žalovanému uložil povinnost provést určité opatření (nikoliv zdržet se určitého rušení), neboť žalobci hrozí závažná škoda, jde o žalobu podle § 417 odst. 2 ObčZ, nikoliv o vlastnickou žalobu podle § 126 odst. 1 ObčZ. Podmínkou pro aplikaci § 417 odst. 2 ObčZ je vážné ohrožení žalobce anebo jeho majetku; není nutné, aby hrozilo nebezpečí bezprostředního vzniku škody, postačí, že v důsledku vážného ohrožení vznikne škoda v budoucnosti.“¹³² Opatření k odvrácení škody podle ustanovení § 417 odstavec 2 o.z. lze uložit jen v případě, kdy vznik škody teprve hrozí. Jestliže již došlo k neoprávněnému zásahu do práv vlastníka, soud uloží povinnost zdržet se přesně vymezeného jednání.

¹³¹ Blíže viz Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 282 - 283

¹³² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2.4.2001, sp. zn. 22 Cdo 1599/99, identifikační číslo ASPI JUD22560CZ

10. Stručný přehled právní úpravy susedských práv a věcných břemen ve Spolkové republice Německo

Právní úprava susedských práv jakož i věcných břemen je ve Spolkové republice Německo zakotvena v rámci tzv. „Bundes- und Landesrecht“, tedy jak v rámci práva spolkového, tak v právních normách platných pro jednotlivé spolkové země. Právní předpisy na těchto dvou úrovních se navzájem doplňují.

Německý občanský zákoník „Bürgerliches Gesetzbuch“ (BGB) ze dne 18.8.1896, který vstoupil v účinnost dnem 1.1.1900, upravuje vztahy mezi vlastníky (držiteli) susedních nemovitostí zejména v ustanovení §§ 903 – 924. Kromě toho si upravily tuto problematiku jednotlivé spolkové země (ne každá) ve speciálních zákonech o právu susedském. Například zemská vláda spolkové země Nordrhein – Westfalen (Severní Porýní – Vestfálsko) přijala v roce 1969 zákon o právu susedském - tzv. „Nachbarrechtsgesetz“, který upravuje například odstup budov a rostlin od susedního pozemku. Další právní normy relevantní z hlediska susedského práva jsou rozptýleny v dalších právních předpisech, především ve stavebních zákonech jednotlivých spolkových zemí a právních předpisech na úrovni obcí.

Problematika věcných břemen je upravena zejména v BGB, jakožto právní normě platné pro území celé Spolkové republiky Německo. Věcná břemena „in rem“, jak ze známe z našeho právního prostředí, jsou upravena v ustanovení §§ 1018 – 1029 BGB. Jde o věcná břemena spojená s vlastnictvím k určité nemovitosti. Ustanovení § 1018 BGB rovněž zmiňuje, že věcné břemeno může spočívat v povinnosti něco konat, zdržet se určitého jednání, případně strpět nějakou činnost vlastníka oprávněné nemovitosti. Uživací právo řadí německý BGB rovněž mezi věcná břemena, když v ustanovení §§ 1030 – 1089 zakotvuje podmínky omezení vlastnického práva ve prospěch uživatele věci. Ustanovení §§ 1090 - 1093 BGB upravuje tzv. omezená osobní věcná břemena, přičemž druhý odstavec ustanovení

§ 1090 odkazuje na přiměřené použití některých ustanovení o věcných břemenech „in rem“. Omezená osobní věcná břemena se vztahují pouze na určitý individuálně určený oprávněný subjekt a oprávnění svědčí pouze jemu. Dle německého práva se řadí mezi věcná břemena svého druhu i právo trvalého bydliště a trvalé právo užívání ve smyslu ustanovení §§ 31 – 42 zákona o vlastnictví bytů a právu trvalého bydliště (zákon o vlastnictví bytů).

Právo cesty (obdoba ustanovení § 151o odstavec 3 o.z.) upravuje ustanovení § 917 BGB. Soud zřídí k tíži povinného pozemku věcné břemeno průchodu a průjezdu v případě, že oprávněný pozemek nemá zajištěn přístup po veřejné cestě. Vlastník případně vlastníci povinného pozemku, mají nárok na peněžní plnění. Ustanovení § 918 BGB dodává, že právo cesty (věcné břemeno průchodu a průjezdu) nebude soudem zřízeno v případě, kdy vlastník oprávněného pozemku vědomě znemožnil přístup k nemovitosti po veřejné cestě.

Jak patrně, právní úprava sousedských práv je ve Spolkové republice Německo poněkud obsáhlejší a složitější, než je tomu u nás. Jednak je nutné aplikovat spolkový zákon BGB současně se zemským zákonem jedné ze spolkových zemí, jednak je i samotná právní úprava zakotvená v BGB podrobnější. Konstrukce věcných břemen je ve Spolkové republice Německo poměrně odlišná od naší právní úpravy, když sem řadí například i právo trvalého bydliště.

Ustanovení § 903 BGB upravující obsah vlastnického práva dává vlastníku věci právo nakládat libovolně se svým předmětem vlastnictví a zároveň možnost zamezit ostatním osobám v jakémkoli působení na jeho předmět vlastnictví. To vše jen do té míry, pokud toto jednání vlastníka neodporuje zákonu nebo právům třetích osob. V této souvislosti je třeba zmínit článek 14 německé Ústavy (Grundgesetz /GG/), jehož první odstavec stanoví, že vlastnictví a dědění se zaručuje. Obsah a omezení jsou stanoveny zákonem.¹³³ Podle první věty druhého odstavce článku 14 GG vlastnictví zavazuje.

¹³³ Pro srovnání článek 11 odstavec 1 Listiny základních práv a svobod: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“

Vlastník věci má tak velmi širokou moc nad věcí, může ji podle vlastního dobrého uvážení užívat a zároveň vyloučit ostatní osoby z tohoto užívání. Současně vlastnictví podléhá sociálním vazbám, které jsou vyjádřeny v omezeních vlastnického práva, v právu sousedském, ale i v právech odpovídajícím věcným břemenům. Sousedským právem jsou ve Spolkové republice Německo míněny stejně jako v ČR soukromoprávní normy, které upravují vztah vlastníků, popř. držitelů dvou sousedních nemovitostí, přitom stejně jako v české právní úpravě nemusí jít nutně o bezprostřední sousedství. Co se týče věcných břemen, německá právní úprava řadí mezi věcná břemena nejenom věcná břemena spojená s určitou nemovitostí a věcná břemena svědčící určité osobě, ovšem řadí sem i právo užívací, právo trvalého bydliště (obdoba našeho věcného břemene užívání bytu, místnosti, domu ovšem s tím rozdílem, že užívací právo vlastníka nemovitosti je zcela vyloučeno) a trvalé právo užívání (obdoba našeho věcného břemene užívání nebytového prostoru opět s tím rozdílem, že užívací právo vlastníka nemovitosti je zcela vyloučeno).

Ustanovení § 1004 odstavec 1 BGB dává vlastníku věci právo požadovat po rušiteli jeho vlastnického práva odstranění újmy, popř. se může vlastník žalobou domáhat zanechání rušivého jednání, to vše pokud je zasahováno do výkonu jeho vlastnického práva jinak než odnětím nebo upřením držby. Újmou se přitom rozumí každý zásah do právního nebo faktického panství vlastníka nad věcí, který odporuje obsahu vlastnického práva. Na základě tohoto ustanovení se může vlastník nemovitosti efektivně bránit proti faktickému užívání jeho nemovitosti neoprávněnými osobami, stejně jako proti vlivu imisí.

Rovněž oprávněný z věcného břemene má ve smyslu ustanovení § 1029 BGB právo požadovat po rušiteli jeho práva odstranění újmy, popř. se může žalobou domáhat zanechání rušivého jednání, to vše ale pouze pokud je věcné břemeno zapsáno v katastru nemovitostí a dále pokud bylo během jednoho roku před uvedeným zásahem do výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni minimálně jednou vykonáno.

Co se týče ochrany práv vlastníka v rámci sousedských vztahů, pak podle ustanovení § 906 BGB ve spojení s ustanovením § 1004

odstavec 2 BGB nemá vlastník shora uvedené právo ve smyslu ustanovení § 1004 odstavec 1 BGB za předpokladu, že účinky imisí neomezují užívání jeho pozemku vůbec, nebo je omezují pouze nepodstatně (*unwesentlich*). Ustanovení § 906 BGB vymezuje, kdy jde o nepodstatné omezení užívání sousední nemovitosti. Je zde stanoveno, že nepodstatné omezení je zpravidla takové, když nejsou naplněny stanovené hraniční a směrné hodnoty posuzovaných vlivů v zákonech nebo nařízeních (např. ve spolkovém zákoně o ochraně před imisemi, zemském zákoně o ochraně před imisemi) nebo pokud jde o omezení sice podstatné, ale způsobené užíváním jiného pozemku tak, jak je v místě obvyklé a nemůže mu být zabráněno opatřeními, které jsou obecně pro uživatele takového pozemku hospodářsky únosné. Dle poslední věty ustanovení § 906 odstavec 2 BGB může takto dotčený vlastník (jehož vlastnické právo je omezeno podstatně, ale způsobem v místě obvyklým), pokud má trpět takovát omezení svého vlastnického práva, požadovat po rušiteli svého vlastnického práva přiměřenou finanční náhradu. To vše za podmínky, že účinky imisí omezí obvyklé užívání pozemku nebo jeho užitků nad únosnou míru.

Tento „nárok na vyrovnání“ v sousedském právu (ustanovení § 906 odstavec 2 věta 2.) bývá uplatňován v případě, že vlastník vědomě vyvolal protiprávní stav nebo v rozporu s právem opomenul nastolit nějaký stav právní, za což nese odpovědnost ve smyslu ustanovení § 1004 BGB. Pokud souseď nemůže požadovat navrácení v předešlý stav, například z důvodu promlčení¹³⁴, musí být odškodněn za to, že musí nadále trpět tento protiprávní stav. Příkladem zde může být situace, kdy souseď nerespektuje předpisy sousedského práva o dodržení odstupu od sousedního pozemku a zasadí strom příliš blízko hranice. Poté, co strom vyrostе, spadává listí na sousední pozemek, což vede k pravidelnému ucpávání střešního okapu. V tomto případě již nemůže dotčený souseď požadovat odstranění stromu z důvodu promlčení. Může požadovat pouze odškodnění kvůli nákladům, které mu vzniknou v souvislosti s čištěním okapů. Přitom je třeba

¹³⁴ Podle ustanovení § 196 BGB je promlčecí doba 10 let.

poznamenat, že tento nárok nevyžaduje zavinění škůdce. Většina nároků vzniklých na základě ustanovení BGB o sousedských právech (§§ 907 – 909, 915, 917 odstavec 1, 918 odstavec 2, 919, 920, 923 odstavec 2) se však nepromlčují.

Na tomto místě by jistě bylo vhodné zmínit českou právní úpravu této problematiky. Podle mého názoru se nárok bránit se jednotlivým imisím nepromlčuje, nevztahuje se na něj obecná promlčecí lhůta podle ustanovení § 101 občanského zákoníku. V literatuře převažuje stejný názor: „Pokud imise nebyly ukončeny a pokračují, nelze patrně uvažovat o promlčení, ale jen – za splnění zákonných podmínek – o vydržení věcného práva k věci cizí. Pokud imise ustaly a po delší dobu (určitě by stačil nanejvýš jeden rok) k obtěžování nedochází, nejsou již splněny hmotněprávní podmínky ochrany před nimi a odpadá tak předmět sporu; o promlčení v tomto případě nemá smysl uvažovat.“¹³⁵

Pokud by obsahem imisí bylo právo věcného břemene, tedy pokud by šlo o právo, které připouští trvalý nebo opětovný výkon (a může tak být předmětem držby) ve smyslu ustanovení § 129 odstavec 2 o.z., a současně za splnění podmínky dobré víry rušitele, bylo by možné právo k imisím vydržet. Ve smyslu ustanovení § 130 odstavec 1 o.z. však musí být rušitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věcné právo k imisím patří, tedy že je oprávněným z věcného břemene.

10.1. Druhy zásahů do sousedských práv dle BGB

Jednotlivé druhy zásahů do sousedských práv jsou upraveny v ustanoveních §§ 906 – 923 BGB.

Ustanovení § 906 BGB pojednává o problematice **imisí**. Vlastník pozemku nemůže zakázat vlastníku (držiteli) sousední nemovitosti takové činnosti, v jejichž důsledku dochází k přivádění plynů, par,

¹³⁵ Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 151

pachů, kouře, sazí, tepla, hluku, otřesů a podobných vlivů (účinků), pokud tyto vlivy neomezují užívání jeho nemovitosti vůbec, a nebo je omezují pouze nepodstatně (*unwesentlich*). Stejně, jako je tomu v českém právním řádu, pojmem sousední nemovitost není míněna nemovitost v bezprostředním sousedství. Vlastníkem sousední nemovitosti je každý, kdo je dotčen výkonem práva jiného vlastníka nemovitosti. Pojmem „nepodstatné omezení“ stejně jako finanční náhradou za takovéto omezení vlastnického práva jsem se zabývala výše. Třetí odstavec shora uvedeného ustanovení zakotvuje zákaz přímého přivádění takovýchto imisí, tedy přivádění imisí pomocí nějakého zvláštního zařízení.

Hlavní zásady právní úpravy imisí lze pro přehlednost shrnout následovně:

- Nepodstatná omezení vlastnického práva musí dotčený vlastník strpět.
- Podstatná omezení, ale taková, která jsou v místě obvyklá, musí sice dotčený vlastník strpět, ovšem zakládají nárok na finanční náhradu.
- Podstatná omezení, která nejsou v místě obvyklá, není dotčený vlastník povinen strpět.

Příkladem imise hluku by mohlo být intenzivní žabí kvákání ozývající se z rybníka, který se nachází na sousedově pozemku. Žalobce se u Spolkového soudního dvora, který se případem zabýval v letech 1991 – 1992, domáhal odstranění těchto žab z rybníka. Spolkový soudní dvůr však rozhodl ve prospěch vlastníka pozemku s rybníkem. Jde sice o podstatné omezení práv vlastníka a toto omezení není v místě obvyklé, ovšem v tomto případě musel Spolkový soudní dvůr zohlednit i spolkový zákon o ochraně přírody, který pronásledování, vyhánění a zabíjení žab zakazuje.¹³⁶

Činnosti, které jsou vyjmenovány v ustanovení § 906 německého BGB se částečně shodují s demonstrativním výčtem obsaženým

¹³⁶ Rozhodnutí Spolkového soudního dvora (Bundesgerichtshof) ze dne 20.11.1992, č.j. V ZR 82/91, dostupné z <http://dejure.org>

v ustanovení § 127 odstavec 1 věta druhá českého občanského zákoníku. V německé právní úpravě jsou navíc (oproti výčtu v ustanovení § 127 odstavec 1 věta 2. o.z.) výslovně zmíněny imise sazí, tepla nebo otřesů; tyto však lze za jistých okolností podřadit pod generální klauzuli obsaženou v ustanovení § 127 odstavec 1 o.z.. Vzhledem k demonstrativnímu výčtu imisí v ustanovení § 906 BGB lze rovněž imise vyjmenované v české právní normě, které ustanovení § 906 BGB výslovně nezmiňuje, za určitých podmínek podřadit pod zmíněné ustanovení německého BGB.

Rozdíl v právní úpravě institutu imisí v České republice a ve Spolkové republice Německo spočívá rovněž v podmínkách jejich nepřipustnosti. Zatímco dle českého občanského zákoníku jde o neoprávněný zásah do práv vlastníka v případě obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, německá právní úprava rozlišuje mezi imisemi způsobujícími podstatné omezení práv vlastníka, které je v místě obvyklé a imisemi způsobujícími podstatné omezení, které není v místě obvyklé. Prvně uvedené imise jsou sice přípustné, ovšem zakládají nárok na finanční náhradu, imise způsobující podstatné omezení v místě neobvyklé jsou zcela nepřipustné.

Na základě ustanovení § 907 BGB může vlastník pozemku požadovat, aby na sousedním pozemku nebyly budovány nebo udržovány **objekty** (stavby, zařízení), u kterých lze s jistotou předpokládat, že jejich stav nebo užívání **nepřipustně ovlivní sousední pozemek**. Pokud takový objekt vyhovuje právním předpisům vydaným v rámci jednotlivých spolkových zemí (*Landesrecht*), které stanoví určitý odstup objektu od hranice pozemku nebo jiná ochranná opatření, může být odstranění objektu požadováno pouze tehdy, pokud onen nepřipustný vliv na sousední pozemek skutečně nastal. Druhý odstavec ustanovení § 907 BGB dodává, že stromy a keře nepatří mezi „objekty“ ve smyslu tohoto ustanovení.

Hrozící zřícení budovy je upraveno v ustanovení § 908 BGB, kde je stanoveno, že pokud hrozí nějakému pozemku nebezpečí, že bude poškozen zřícením budovy (nebo nějakého jiného díla, které je spojeno se sousedním pozemkem) nebo uvolněním části budovy (popř.

tohoto díla), může vlastník pozemku požadovat po tom, kdo by byl za takovou škodu odpovědný, aby učinil vhodné opatření k odvrácení hrozícího nebezpečí.

Ustanovení § 909 BGB se věnuje vyhloubení pozemku, když stanoví, že pozemek nesmí být **prohlouben** tak, aby půda sousedova pozemku ztratila potřebnou oporu, ledaže by bylo zajištěno jiné dostatečné upevnění.

Výše zmíněná úprava obsažená v ustanoveních §§ 907 – 909 BGB je podobná české právní úpravě obsažené v ustanovení § 127 odstavec 1 věta druhé o.z. týkající se ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku, ovšem s tím rozdílem, že česká právní úprava je rámcová, německá naopak v mnohém podrobnější a rozsáhlejší.

Problematika **podrostů a převisů** je upravena zejména v ustanovení § 910 BGB, dle kterého může vlastník pozemku ořezat a následně si ponechat kořeny stromu nebo keře, které k němu zasahují ze sousedního pozemku. To samé platí pro přesahující větve, pokud vlastník určí držiteli sousedního pozemku přiměřenou lhůtu k jejich odstranění a tento je v dané lhůtě neodstraní. Toto právo vlastníku pozemku ovšem nenáleží, pokud není přesahujícími větvemi nebo kořeny omezován v užívání svého pozemku. Podle judikatury je povinen náklady takového svépomocného opatření nahradit ten souseď, který je vlastníkem dotčeného stromu nebo keře, a který ve stanovené lhůtě převisy neodstraní.¹³⁷

Ovoce a jiné plody, které spadly na pozemek ze stromu nebo keře rostoucího na sousedním pozemku, náleží ve smyslu ustanovení § 911 BGB vlastníku pozemku, na který spadly. To však neplatí, pokud je sousední pozemek, na který ovoce (a jiné plody) spadlo, veřejným statkem.

Zde je patrná jistá odlišnost mezi oběma právními úpravami. Německý BGB pamatuje i na vlastnictví takto oddělených kořenů popřípadě větví. Oproti tomu v české právní úpravě je tato otázka do

¹³⁷ Viz Rozhodnutí Vrchního zemského soudu Nürnberg ze dne 18.10.2000, č.j. 12 U 2174/2000, dostupné z <http://dejure.org>

jisté míry sporná.¹³⁸ Český občanský zákoník omezuje právo vlastníka pozemku odstraňovat z něj větve nebo kořeny přesahující k němu ze sousedního pozemku, a to rozsahem a roční dobou. Německý BGB stanoví naproti tomu povinnost vlastníka, k němuž zasahují větve (zde už pouze větve, nikoli kořeny) ze stromu rostoucího na sousedním pozemku, poskytnout držiteli stromu (pozemku, na kterém roste) přiměřenou lhůtu k odstranění takových větví. V neposlední řadě je potřeba zdůraznit, že německá právní úprava poskytuje toto oprávnění vlastníku pozemku pouze tehdy, pokud jej přesahující větve nebo kořeny omezují v užívání jeho pozemku. Takové omezení v českém ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. nenajdeme.

Rovněž otázka vlastnictví spadlého ovoce je v obou právních úpravách řešena odlišně, když německý BGB ponechává spadlé plody ve vlastnictví toho, na jehož pozemek spadly. Český občanský zákoník naproti tomu zakotvuje zásadu, podle které je ovoce na převisech (a to i spadlé) ve vlastnictví vlastníka stromu (pozemku, na kterém strom roste). Vlastník ovoce je tak oprávněn požadovat od souseda vydání ovoce spadlého na jeho pozemek a vlastník pozemku je povinen mu je vydat.

Ustanovení § 912 a následující BGB upravuje problematiku, kterou český občanský zákoník neřeší. Jde o **stavbu postavenou částečně na sousedním pozemku**. Pokud vlastník postavil na svém pozemku budovu, která zasahuje přes hranici na sousedův pozemek, a neučinil tak úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, má vlastník sousedního pozemku povinnost tento stav strpět, ledaže by vznesl námitku, že s tímto stavem nesouhlasí, před nebo ihned po tom, co došlo k vybudování stavby za hranicí pozemku, tj. již na pozemku sousedním. Ve druhém odstavci ustanovení § 912 je zakotvena povinnost platit dotčenému vlastníku sousedního pozemku peněžitou rentu.¹³⁹

Problematice **vyznačení hranic pozemků** se věnují ustanovení § 919 a § 920 BGB. Vlastník pozemku je oprávněn požadovat po

¹³⁸ Viz kapitola 8.4. Podrosty a převisy

¹³⁹ Blíže k problematice tohoto peněžitého plnění viz ustanovení §§ 913 - 915 BGB.

vlastníku sousedního pozemku, aby spolupracoval při zřízení tzv. pevných hraničních znaků (nebo jejich obnovení pokud jsou těžko rozeznatelné) mezi oběma pozemky. Pokud nelze zjistit přesný průběh hranice, je pro její určení směrodatný stav, který vznikl užíváním obou nemovitostí. Jestliže však není ani tento stav zjistitelný, rozdělí se sporná plocha pozemku rovným dílem mezi vlastníky nemovitostí, jejichž hranice má být zjištěna.

Ustanovení tohoto rázu rovněž v našem občanském zákoníku nenajdeme, stejně jako úpravu **společného užívání hraničních objektů** (ustanovení § 921 a § 922 BGB). V ustanovení § 921 BGB je stanoveno, že pokud jsou dva pozemky od sebe odděleny nějakým prostorem, mezí, zákoutím, příkopem, zdí, houštím, plaňkovým plotem nebo něčím podobným, co slouží oběma pozemkům, má se za to, že vlastníci obou pozemků jsou oprávněni užívat tyto „hraniční objekty“ společně, pokud nelze vzhledem k vnějším okolnostem usoudit něco jiného.

Na problematiku hraničních objektů navazuje právní úprava **stromu, jehož kmen vyrůstá na hranici pozemků**. V ustanovení § 923 BGB je stanoveno, že plody z takového stromu (stejně jako strom samotný, pokud bude poražen) náleží vlastníkům těchto pozemků, a to rovným dílem. Uvedené ustanovení se vztahuje i na keř vyrůstající na hranici pozemků. Ve druhém odstavci jsou pak upraveny podrobnosti poražení stromu (keře). Opět musím konstatovat, že jde o poměrně podrobnou úpravu, která v současné české právní úpravě zcela chybí, a jejíž zakotvení v českém právním řádu by bylo více než praktické.

Jak patrně z výše uvedeného, německá právní úprava sousedských práv je v mnoha ohledech podrobnější než je tomu v České republice. Rovněž oceňuji jako velmi praktickou povinnost sporných stran neobracet se při řešení sousedských sporů primárně na soud, ale využít smírčího řízení. Teprve pokud je takový pokus neúspěšný, mají strany možnost podat žalobu k příslušnému soudu.

11. Závěr

Ve své práci jsem se pokusila vymezit právní úpravu věcných břemen a sousedských práv, jakožto institutů vzájemně velmi úzce souvisejících. Pro lepší pochopení stávající právní úpravy v současném občanském zákoníku jsem zařadila do úvodních částí své práce krátký výklad o historické úpravě věcných břemen a sousedských práv na našem území od počátku 19. století, tedy od platnosti Všeobecného zákoníku občanského z roku 1811, přes kodifikace následující až k současnému znění občanského zákoníku.

Pojmem věcné břemeno je třeba rozumět souhrn právních norem, které věcně právně omezují vlastníka věci ve prospěch jiné osoby tak, že vlastník věci je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Oprávnění z věcného břemene je spojeno buď s vlastnictvím určité nemovitosti, a nebo patří určité osobě. Právní úprava věcných břemen je zakotvena v ustanoveních §§ 151n a následujících o.z.. Vedle rozboru jednotlivých ustanovení zákona a problematiky evidence věcných břemen v katastru nemovitostí jsem se pokusila o krátký rozbor jednotlivých praktických případů věcných břemen. Mnohá z nich v praxi představují reálné vyřešení sousedských sporů.

Sousedské právo je souborem právních norem, které upravují vztahy mezi vlastníky, popřípadě držiteli sousedních nemovitostí, přičemž nemusí jít nutně o bezprostřední sousedství. Tyto normy současně upravují omezení vlastnického práva. Sousedské právo je upraveno zejména v ustanovení § 127 o.z.. Úvodní část tohoto ustanovení definuje jednání, kterého se musí vlastník nebo držitel věci zdržet, aby neobtěžoval jiné vlastníky či držitele věci. Druhý odstavec zakotvuje povinnost vlastníka či držitele pozemku tento na základě rozhodnutí soudu oplotit. Konečně poslední část ustanovení § 127 o.z. ukládá vlastníkům či držitelům sousedících nemovitostí povinnost umožnit si navzájem za určitých okolností vstup na své nemovitosti. Při rozboru jednotlivých ustanovení jsem se pokusila do své práce

začlenit i konkrétní příklady porušení sousedských práv tak, jak se tyto velmi často objevují v praxi.

V další části této práce jsem se věnovala právním instrumentům sloužícím k ochraně práv odpovídajících věcným břemenům a sousedských práv zakotveným v občanském zákoníku.

Konečně v poslední části jsem se pokusila o nastínění právní úpravy věcných břemen a sousedských práv ve Spolkové republice Německo, zejména tak jak je upravena v německém občanském zákoníku, tzv. Bürgerliches Gesetzbuch. V rámci pojednání o jednotlivých druzích zásahů do sousedských práv dle Bürgerliches Gesetzbuch jsem se pokusila rovněž o krátké srovnání institutu imisí s právní úpravou zakotvenou v českém občanském zákoníku.

Většina problémů, které se vyskytují v oblasti věcných břemen a zejména pak sousedských práv, má v první řadě samozřejmě kořeny v mezilidských vztazích. Vzniku některých sousedských sporů však může do jisté míry napomáhat i současná právní úprava těchto oblastí. Podle mého názoru by mohly určité legislativní změny napomoci snazšímu, spravedlivějšímu a rychlejšímu řešení vzniklých sporů, projednávaných před soudy nebo jinými k tomu pověřenými orgány.

Pokud se jedná o právní úpravu obsaženou v současném ustanovení § 127 o.z., domnívám se, že tato by měla být podrobnější a rozsáhlejší. Ačkoli je uvedena kusá úprava zakotvená v občanském zákoníku doplňována a konkretizována četnou judikaturou soudů, domnívám se, že by komplexnější právní úprava této problematiky zakotvená v zákoně přispěla k právní jistotě občanů. Význam sousedských vztahů a jejich regulace je značný. Právě v této oblasti vzniká mnoho konfliktů a sporných situací, které by jistě podrobnější právní úprava pomohla odstranit. Inspiraci bych viděla ve Všeobecném zákoníku občanském z roku 1811. Ostatně i německá právní úprava sousedských práv zakotvená v ustanoveních §§ 903 a následujících BGB je podrobnější a pamatuje na více možných třecích ploch, které mohou vznikat při soužití vlastníků (držitelů) sousedních nemovitostí. Je nepochybné, že ani velmi podrobná právní úprava této problematiky neobsáhne veškeré sporné situace, jež by kdy mohly vzniknout mezi

vlastníky sousedních nemovitostí. Podrobnější právní úprava pamatující zároveň na již utvořenou judikaturu v této oblasti by ovšem oblast vztahů, na které by dopadala, nikterak nezúžila. Naopak by byl dán i nadále prostor pro poměrně širokou aplikaci v sousedských vztazích, kde mohou vznikat značně modifikované situace.

Názor, že současná právní úprava sousedských práv je poněkud strohá, a zároveň obrat k Všeobecnému zákoníku občanskému z roku 1811 (ABGB), jakož i k některým civilním kodexům vyspělých evropských zemí, je patrný z návrhu poměrně rozpracovaného znění nového občanského zákoníku. V části třetí nazvané „Absolutní majetková práva“, Hlavě II („Věcná práva“), Dílu 3 („Vlastnictví“), Oddílu 1 („Povaha vlastnického práva a jeho rozsah“) je upravena problematika vlastnického práva, jeho omezení a tedy i problematika sousedských práv značně podrobně. V mnoha ohledech jde o úpravu značně podobnou nebo dokonce shodnou s právní úpravou v německém BGB. Nový občanský zákoník obsahuje speciální úpravu zákazu imisí, podrobněji zakotvuje opatření týkající se chovu zvířat a pěstování rostlin, úpravy pozemků a stavební práce na nich, užívání cizího prostoru nebo právo nezbytné cesty. Tyto okruhy možných problémů mezi vlastníky sousedních nemovitostí jsou upraveny již v současném ustanovení § 127 o.z., ovšem ve značně zjednodušené podobě.

Například pokud jde o právní úpravu imisí, pak výčet „nedovolených“ jednání vlastníků ve vztahu k vlastníkům sousedních nemovitostí zůstává demonstrativní. Nový občanský zákoník zakazuje přímo přivádět imise na cizí pozemek přímo bez zvláštního právního důvodu (bez ohledu na míru obtěžování vlastníka cizího pozemku), jak tomu bylo již v ABGB z roku 1811, když jistou souvislost lze vypočítat i s ustanovením § 906 odst. 3 německého BGB. Nový občanský zákoník hovoří nikoli o „sousedním pozemku“, ale o „pozemku jiného vlastníka“. Je tomu tak proto, aby bylo patrné, že zákaz imisí se vztahuje nejen na bezprostředně sousedící pozemky, ale i na pozemky vzdálenější, které mohou být imisemi rovněž zasaženy.

Praktická je podle mého názoru i navrhovaná právní úprava otázek souvisících se stromy a jinými rostlinami na sousedních

pozemcích. Zde je opět patrná inspirace mj. německou právní úpravou. Německý BGB ve svém ustanovení § 911 zcela prakticky ponechává spadlé plody ve vlastnictví toho, na jehož pozemek spadly. Současný český občanský zákoník naproti tomu zakotvuje zásadu, podle které je ovoce na převisech (a to i spadlé) ve vlastnictví vlastníka stromu (pozemku, na kterém strom roste). Vlastník ovoce je tak oprávněn požadovat od souseda vydání takového ovoce spadlého na jeho pozemek a vlastník pozemku je povinen mu je vydat, což může v praxi způsobovat zbytečné problémy. Návrh občanského zákoníku počítá ve svém ustanovení § 961 se zásadou, podle níž by plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náležely vlastníku tohoto pozemku (vyjma případů, kdy je tento sousední pozemek veřejným statkem). Pokud nejsou plody dosud odděleny a rostou na stromech a keřích, mají patřit vlastníku těchto dřevin. Tato právní úprava je dle mého názoru velmi praktická. Pokud by chtěl vlastník stromu zamezit spadu ovoce na sousední pozemek, může převisy ořezat.

Zákonodárce se v navrhovaném ustanovení § 1011 občanského zákoníku inspiroval rovněž historickou právní úpravou (zejména ABGB), ale i zahraničními kodexy (například ustanovení § 923 německého BGB¹⁴⁰), když stanovil, že strom náleží tomu vlastníku, z jehož pozemku vyrůstá jeho kmen. Pokud jde o strom na hranici pozemků různých vlastníků, je strom společný. Obdobné ustanovení v současné právní úpravě chybí a aplikací ustanovení § 127 o.z. by mohly mezi vlastníky sousedních nemovitostí vznikat problémy zejména v oblasti podrostů a převisů stromu.

Návrh nového občanského zákoníku rovněž počítá se zavedením zásady, podle níž je stavba součástí pozemku. Tato zásada platila v československém právu až do počátku platnosti občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., který stanovil, že součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde, avšak stavby nejsou součástí pozemku. Vlastníkem stavby mohla být osoba rozdílná od vlastníka pozemku. Byl tak oddělen právní režim stavby a pozemku jako samostatných věcí. Socialistické

¹⁴⁰ Viz kapitola 10.1. Druhy zásahů do sousedských práv dle BGB

organizace tak mohly zcela legálně zřizovat stavby na pozemcích, které jim byly odevzdány do trvalého užívání. V ostatních případech bylo možné zřídit stavbu na cizím pozemku na základě práva stavby, které vznikalo ze zákona, úředním rozhodnutím a nebo smlouvou. Definitivně byl institut práva stavby opuštěn přijetím občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., jehož institut stavby jako samostatné věci nemovité platí dodnes.

Stavbu jako součást pozemku zakotvil i současný německý BGB, když v ustanovení § 94 odstavci 1 větě první stanoví, že k podstatným součástem pozemku náleží věci pevně spojené s pozemky, zejména budovy, jakož i plodiny pozemku, pokud jsou spojené se zemí.

Právo stavby upravené v návrhu nového občanského zákoníku se inspiroje zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby¹⁴¹ a jeho podstatou je, že jako věcné právo zatěžuje cizí pozemek tak, že osoba již toto právo svědčí, tedy stavebník, je oprávněna na mít na tomto pozemku případně pod ním stavbu. Právo stavby je podle návrhu občanského zákoníku věcí nemovitou a lze jej zřídit pouze dočasně na dobu maximálně 99 let, úplatně i bezplatně, bude zapsáno v katastru nemovitostí spolu s uvedením doby jeho trvání. Právo stavby má být převoditelné a děditelné, což jej odlišuje od služebností.

Rovněž pokud jde o problematiku věcných břemen, i zde se návrh nového občanského zákoníku inspiroval Všeobecným zákoníkem občanským z roku 1811 i některými civilními kodexy evropských zemí, když zakotvil rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Služebnosti jsou vymezeny v navrhovaném ustanovení § 1193 nového občanského zákoníku jako povinnost vlastníka služebnosti něco ve prospěch jiného trpět nebo se něčeho zdržet. Vidíme zde návaznost na současná věcná břemena s povinností zdržet se (*omittere*) a věcná břemena s povinností trpět (*pati*). Služebnosti se ve smyslu nové právní úpravy mají dělit na osobní a pozemkové a po vzoru ABGB má být přímo v občanském zákoníku uveden jejich demonstrativní výčet. Ten vychází z dosavadní praxe a prakticky vymezuje obsah nejčastějších

¹⁴¹ Právo stavby bylo upraveno již v zákoně č. 86/1912 ř.z. o právu stavby.

případů služebností. Nutno ovšem dodat, že tato úprava je dispozitivní a je tak stále ponecháno na vůli stran dohodnout si ve smlouvě individuální podmínky.

Reálná břemena jsou v navrhovaném znění občanského zákoníku definována tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči osobě oprávněné něco konat. S jistými modifikacemi jde o obdobu v současném občanském zákoníku upravených věcných břemen s povinností konat (*facere*). Zásadní změna spočívá v tom, že pokud nebude povinný z reálného břemene plnit dle dohody, změní se právo z reálného břemene v oprávnění na peněžitou náhradu, což s sebou nese možnost výkonu rozhodnutí nebo exekuce na zatíženou nemovitou věc.

Jak patrně, navrhované znění nového občanského zákoníku se co se týče problematiky věcných břemen a sousedských práv značnou měrou inspirovalo v ABGB z roku 1811, ale i právní úpravu Spolkové republiky Německo zakotvenou v BGB. Dle mého názoru se jedná o značně rozpracovaný kodex řešící problematické okruhy současné právní úpravy a zároveň čerpající z již osvědčených právních konstrukcí. Stávající právní úprava sousedských práv i věcných břemen je značně rozšířena tak, jak si to žádá právní praxe. Věřím, že nová právní úprava napomůže řešení konfliktů mezi vlastníky sousedních nemovitostí a právní jistotě obyvatel. Podrobnější právní úprava služebností může být dle mého názoru mimo jiné praktickým vodítkem pro smluvní vymezení služebností.

12. Resumé

In meiner Doktorarbeit habe ich mich mit der Problematik der Liegenschaftsrechtsbeziehungen beschäftigt, nämlich mit den Rechtsinstituten der Grunddienstbarkeiten und des Nachbarrechts. Ich habe mich bemüht, die Rechtsregelung der beiden Rechtsinstitute sowie der zusammenhängenden Fragen zu erläutern.

Unter Grunddienstbarkeit versteht man die Belastung eines Grundstücks (sgn. dienendes Grundstück) zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks (sgn. herrschendes Grundstück) oder zugunsten einer bestimmten Person in der Weise, dass der Verpflichtete zur bestimmten Tätigkeit, zur bestimmten Unterlassung oder zur Duldung bestimmter Tatsachen gebunden ist.

Unter dem Begriff Nachbarrecht versteht man die Regeln über die Rechtsbeziehungen zwischen Nachbarn an der Grundstücksgrenze, oder zwischen Nachbarn, die zwar nicht unmittelbar angrenzen, aber die Ausübung des Eigentumsrechts von einem Nachbar den Anderen beeinträchtigt.

Für das bessere Verständnis und Erläuterung der heutigen Rechtsregelung im tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuch habe ich die historische Rechtsregelung der Grunddienstbarkeiten und des Nachbarrechts auf unserem Gebiet behandelt. Ich habe die Rechtsregelung im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch vom 1811, sog. Mittlerem Bürgerlichem Gesetzbuch (Gesetz Nr. 141/1950 Slg.), und im heutigen Bürgerlichen Gesetzbuch Nr. 40/1950 Slg. mit der grundsätzlichen Novelle Nr. 131/1982 Slg. erklärt.

Die Nachbarskonflikte sind leider ziemlich häufig. Die Streitigkeiten mit einem Nachbarn gehören zum Unangenehmsten, was dem Eigentümer eines Grundstücks passieren kann. Die Ursachen dieser Streitigkeiten sind sehr unterschiedlich, zum Beispiel kann ein Nachbar vom Schatten von einem großen Baum gewachsen auf dem Nachbargrundstück gestört werden. Eine weitere Ursache liegt zum Beispiel darin, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks einen

übermäßigen Lärm oder Gestank produziert. Ich habe mich mit einzelnen Eingriffsarten in die Nachbarrechte in meiner Doktorarbeit befasst.

Durch die Errichtung einer Grunddienstbarkeit können manche Nachbarkonflikte gelöst werden. Wenn sich zum Beispiel ein Grundstückseigentümer den Weg zu seiner Liegenschaft so verkürzt, dass er das Nachbargrundstück ständig durchfährt, die Lösung kann der Vertrag über die Errichtung der Grunddienstbarkeit des Durchgangsrechts und des Durchfahrrechts gegen Entgelt bringen.

In dieser Doktorarbeit habe ich mich bemüht, die in §§ 151ff des tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuches erwähnten Bedingungen der Grunddienstbarkeiten, sowie deren Entstehung, Erlöschen und Änderung zu erläutern, zusammen mit der Abklärung von verschiedenen damit verbundenen Rechtsfragen. Die in der Praxis am häufigsten erscheinenden Grunddienstbarkeiten habe ich ebenso behandelt.

Nachfolgend habe ich die im § 127 des tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuches erwähnten Eingriffsarten in die Nachbarrechte aufgezählt und sie auch zum Teile unter Berücksichtigung der Rechtspraxis verdeutlicht. Die so genannte Generalklausel (§ 127 Abs. 1 Satz 1) gebietet den Eigentümer einer Sache, ein solches Handeln zu unterlassen, das den Anderen über das ortsübliche Maß belästigt oder seine Rechtsausübung wesentlich gefährdet.

Die Rechtsinstrumente zum Schutz der Nachbarrechte und Grunddienstbarkeitsrechte werden auf mehreren Stellen des Bürgerlichen Gesetzbuches erwähnt. Es geht vor allem um § 126 (Eigentumsschutz), wonach der Eigentümer einer Sache das Recht auf Schutz seines Eigentums hat, und zwar vor allen, die in sein Eigentum unberechtigt eingreifen. Weiter geht es um § 4 (Allgemeiner zivilrechtlicher Schutz der verletzten oder gefährdeten Rechte), § 5 (Vorbeugung gegen Eingriffe in den „friedlichen Stand“), § 6 (Selbstbeschaffung) und § 417 (Verhütung drohender Schäden).

Im letzten Teil meiner Doktorarbeit habe ich mich der Rechtsregelung der Grunddienstbarkeiten sowie des Nachbarrechts in der Bundesrepublik Deutschland gewidmet. Die betroffene Problematik wird vom „Bundes- und Landesrecht“ geregelt. Das deutsche Bürgerliche Gesetzbuch vom 18.8.1896 als ein Bestandteil des Bundesrechts enthält auf mehreren Stellen die Rechtsnormen, die das Verhältnis zwischen den Eigentümern oder Besitzern der Nachbargrundstücke regeln, sowie die Rechtsregelung der Grunddienstbarkeiten. In mancher Hinsicht geht es um eine ausführlichere Rechtsregelung als es in der Tschechischen Republik gibt, zum Teil ist die Rechtsregelung unterschiedlich.

Meiner Meinung nach wäre es praktisch, wenn die Rechtsregelung der Grunddienstbarkeiten und Nachbarrechte im tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuch in manchen Aspekten ausführlicher durcharbeitet wird. Die Vorschlagsfassung des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches steuert im Grunde den richtigen Kurs.

13. Seznam použité literatury

- Alheit, H., Heiß, H.: Nachbarrecht von A – Z, München, C.H.Beck, 1989
- Bareov, E., Baudy, P.: Vzory listin o nemovitostech, 2. vydn, Praha, C.H.Beck, 2003
- Bareov, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, 4. vydání, Praha, C.H.Beck, 2007
- Baur, F.: Lehrbuch des Sachenrechts, 18. Auflage, München, C.H.Beck, 2009
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dostupné z <http://dejure.org/>
- Bradáč, A. a kol.: Vcn bremena od A do Z, 4. aktualizovan vydání, Praha, Linde, 2009
- eka, Z. a kol.: Obansk zákoník - Komentár, Dl I, Praha, Panorama, 1987
- Fiala, J. a kol.: Lexikon – obansk právo, 2. vydání, Ostrava, Sagit, 2001
- Fiala, J. a kol.: Obansk právo hmotn, 3. vydání, Brno, Masarykova univerzita v Brně a Doplněk, 2002
- Hendrych, D. a kol.: Prvnick slovník, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009
- Holub, M. a kol.: Občan a vlastnictví v českém právním rádu – Praktick prruka, Praha, Linde Praha, a.s., 2002
- Holub, M. a kol.: Obansk zákoník – Komentár, 1. svazek (§ 1 – 487), Praha, Linde Praha, a.s., 2002
- Holub, M. a kol.: Obansk zákoník – Poznmkov vydání s judikaturou a novou literaturou, 8. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2002
- Knapp, J.: Quieta non movere Pokojn stav [Ppr. 93, 5: 269], identifikační slo ASPI LIT2390CZ
- Kocourek, J.: Obansk zákoník a prováděcí předpisy (poznmkov vydání), 2. vydání, Praha, Eurounion, spol. s.r.o., 1998
- Madar, Z. a kol.: Slovník eskho práva, 1.a 2. dl: A-O & P-Z, 2. vydání, Praha, Linde, 1999
- Palandt: Bürgerliches Gesetzbuch, 69. vydání, C.H.Beck, 2010
- Plecit, V., Kocourek, J.: Obansk zákoník, 3. vydání, Praha, Eurounion Praha, 2004
- Richter, J.: Ochrana pokojného stavu [Pra. 95, 6: 9], identifikační slo ASPI LIT4179CZ

- Rouček, F.: Československý zákoník občanský a občanské právo, Praha, Československý kompas, 1926
- Rouček, F. a kol.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl druhý (§§ 285 – 530), Praha, 1935
- Schelleová, I.: Sousedské spory a paragrafy, Praha, Computer Press, 2001
- Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání, Praha, C.H.Beck, 2005
- Spáčil, J.: K problematice plotů, identifikační číslo ASPI LIT34181CZ
- Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2006
- Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010
- Spáčil, J.: Žaloby týkající se věcných břemen, Bulletin advokacie č. 4/2006, str. 9 - 14
- Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009
- Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, Svazek I., 5. vydání, Praha, Wolters Kluwer, 2009
- Vrcha, P.: Civilní judikatura, Výběr aktuálních rozhodnutí Nejvyššího soudu a Ústavního soudu České republiky, 2. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2005

14. Seznam použitých právních předpisů

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

Všeobecný zákoník občanský z r. 1811, tzv. ABGB

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (o.z.)

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

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Vyhláška č. 395/1992 Sb. ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 11. června 1992, kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Zákon č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, v platném znění

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění

Zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), v platném znění

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění (o.s.ř.)

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění

Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, v platném znění

Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, v platném znění

Zákon č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, v platném znění

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

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

Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, v platném znění

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění

Zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění

Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), v platném znění

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí a omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění

Nařízení vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG)

Návrh občanského zákoníku a důvodová zpráva ke stavu leden 2011

15. Seznam použité judikatury

Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 31.1.1995,
sp.zn. 33 Ca 217/94, identifikační číslo ASPI JUD6703CZ

Nález Ústavního soudu ze dne 13.10.2004, sp. zn. III. ÚS 104/04,
identifikační číslo ASPI JUD33102CZ

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24.10.2006,
sp.zn. 33 Odo 164/2005, identifikační číslo ASPI JUD95658CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.4.2006,
sp.zn. 22 Cdo 328/2005, interní číslo ASPI JUD93010CZ

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.2.2005,
sp. zn. 22 Cdo 1043/2004, identifikační číslo ASPI JUD86749CZ

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 15.2.1994,
sp.zn. 2 Cdo 54/93, identifikační číslo ASPI JUD4392CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. prosince 2000,
sp.zn. 20 Cdo 1265/98, identifikační číslo ASPI JUD22831CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.8.2008,
sp.zn. 22 Cdo 1726/2007, identifikační číslo ASPI JUD139765CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4.11.2003,
sp. zn. 22 Cdo 1308/2003, identifikační číslo ASPI JUD27534CZ

Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30.4.1997,
sp. zn. 33 Ca 40/97, identifikační číslo ASPI JUD8089CZ

Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30.4.1997,
sp. zn. 33 Ca 42/97, identifikační číslo ASPI JUD8090CZ

Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30.11.1995,
sp.zn. 33 Co 73/95, identifikační číslo ASPI JUD6719CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.7.2005,
sp.zn. 22 Cdo 1897/2004, identifikační číslo ASPI JUD27239CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.7.2007,
sp.zn. 22 Cdo 1075/2006, identifikační číslo ASPI JUD98490CZ

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3.12.2003,
sp. zn. 22 Cdo 946/2003, identifikační číslo ASPI JUD75910CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.8.2000,
sp.zn. 22 Cdo 1007/98, zveřejněný v publikaci: Vrcha, P.: Civilní
judikatura, Výběr aktuálních rozhodnutí Nejvyššího soudu a Ústavního
soudu České republiky, 2. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2005,
str. 753 – 754

R 45/1986 - Ze závěrů občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu
České socialistické republiky k rozhodování soudů i státních notářství
v ČSR s použitím ustanovení občanského zákoníku, zákona o rodině,
občanského soudního řádu a notářského řádu, novelizovaných zákony
č. 131/1982 Sb., č. 132/1982 Sb., č. 133/1982 a č. 134/1982 Sb.,

z 29. 12. 1984, sp. zn. Cpj 51/84, [R 45/1986 civ.], dostupné z <http://www.beck-online.cz>

R 3/1988 - Ze zprávy o zhodnocení rozhodování soudů ve věcech sousedských práv, projednané a schválené občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu České socialistické republiky z 23. 6. 1987, Cpj 203/86, [R 3/1988 civ.], dostupné z <http://www.beck-online.cz>

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3.3.2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003, identifikační číslo ASPI JUD27567CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12.3.2003, sp. zn. 25 Cdo 1754/2001, identifikační číslo ASPI JUD23661CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.2.1987, sp. zn. 3 Cz 4/87, identifikační číslo ASPI JUD10284CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. března 2001, sp. zn. 22 Cdo 2617/99, identifikační číslo ASPI JUD67316CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.6.1999, sp.zn. 2 Cdon 1886/97, identifikační číslo ASPI JUD13976CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2000, sp.zn. 22 Cdo 1150/99, identifikační číslo ASPI JUD15570CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12.12.2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, identifikační číslo ASPI JUD22544CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. ledna 2001, sp. zn. 22 Cdo 1233/1999, identifikační číslo ASPI JUD24066CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 3. 2007, sp. zn. 22 Cdo 19/2007, identifikační číslo ASPI JUD98545CZ

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11.8.1998, sp.zn. 19 Co 740/97, publikovaný v Soudních rozhledech č. 9/1999, str. 297

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003, identifikační číslo ASPI JUD26660CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 9. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005, identifikační číslo ASPI JUD92838CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 4. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2941/2004, identifikační číslo ASPI JUD86919CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.1.1990, sp.zn. 3 Cz 3/90, [R 4/1992 civ.], identifikační číslo ASPI JUD3659CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.11.2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002, identifikační číslo ASPI JUD27436CZ

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000, identifikační číslo ASPI JUD27462CZ

Stanovisko Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.3.1973, sp.zn. Cpj 25/73, identifikační číslo ASPI JUD5597CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.2.2003, sp. zn. 22 Cdo 1856/2002, identifikační číslo ASPI JUD34381CZ

Rc 65/72, Stanovisko Nejvyššího soudu SSR ze dne 27.6.1972, sp.zn. Cpj 59/71, identifikační číslo ASPI JUD7939CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.12.1998, sp. zn. 3 Cdon 398/96, identifikační číslo ASPI JUD22305CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.6.2001 sp. zn. 22 Cdo 595/2001, identifikační číslo ASPI JUD24676CZ

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.2.2005, sp. zn. 22 Cdo 1043/2004, identifikační číslo ASPI JUD86749CZ

Usnesení Ústavního soudu ze dne 29.5.2001, sp. zn. II. ÚS 183/01, identifikační číslo ASPI JUD33178CZ

Nález Ústavního soudu ze dne 4.6.1998, sp. zn. III. ÚS 142/98, identifikační číslo ASPI JUD31620CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2.4.2001, sp. zn. 22 Cdo 1599/99, identifikační číslo ASPI JUD22560CZ

Rozhodnutí Spolkového soudního dvora (Bundesgerichtshof) ze dne 20.11.1992, č.j. V ZR 82/91, přístupný z: www.ra-kotz.de

Rozhodnutí Vrchního zemského soudu (Oberlandesgericht) Nürnberg ze dne 18.10.2000, č.j. 12 U 2174/00, přístupný z: www.ra-kotz.de

16. Abstrakt

Ve své rigorózní práci jsem se věnovala právní úpravě věcných břemen a sousedských práv, jakožto institutů vzájemně souvisejících. Úvodní pasáže objasňují oba zásadní pojmy této práce, tedy věcná břemena a sousedská práva s ohledem na současnou právní úpravu, jakož i jejich vzájemný vztah. Lepšímu pochopení současného zakotvení obou institutů v občanském zákoníku napomůže krátký výklad o historické právní úpravě obou institutů na našem území od počátku 19. století do současnosti. Při vymezení věcných břemen a sousedských práv a rozboru jejich zakotvení v současném českém právním řádu jsem se pokusila do své práce začlenit konkrétní případy nejčastěji zřizovaných věcných břemen jakož i v praxi velmi časté případy porušení sousedských práv. V další části rigorózní práce jsem se věnovala právním instrumentům sloužícím k ochraně práv odpovídajících věcným břemenům a sousedských práv tak, jak jsou zakotveny v občanském zákoníku. V poslední části této práce následuje stručné pojednání o právní úpravě věcných břemen a sousedských práv ve Spolkové republice Německo, zejména tak jak je zakotvena v německém občanském zákoníku. V rámci pojednání o jednotlivých druzích zásahů do sousedských práv dle německého práva jsem se pokusila rovněž o krátké srovnání institutu imisí s právní úpravou zakotvenou v českém občanském zákoníku.

In my doctoral thesis I have focused on legal regulation of easements and rights of neighbours as interrelated legal institutes. The introductory passages illustrate both fundamental concepts of this work, namely easements and rights of neighbours with regard to the current legal regulations, as well as their mutual relation. A short presentation of the historic legislation of both institutes in our territory since the early 19th century until today might help better understanding of the actual legal regulation of these institutes in Civil Code. By determination of easements and rights of neighbours and by

analysis of their establishment in current Czech law I attempted to incorporate in my work the actual cases of the most frequently established easements, as well as very common violations of neighbourhood rights. Another part of my thesis is devoted to legal instruments serving to protect the rights corresponding the legal regulation of easements and rights of neighbours in Civil Code. Last section of the thesis contains a brief treatise on the law of easements and rights of neighbours in the Federal Republic of Germany, particularly as codified in the German Civil Code. Within the scope of treatise of the various types of interference to the rights of neighbours according to German law I tried to shortly compare the institute of pollutants with its legal regulation in the Czech Civil Code.

Klíčová slova

- Soused, nemovitost, věcné břemeno
- Neighbour, real estate, easement