

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Věcná břemena a sousedská práva

Easements and rights of neighbours

Zpracovatel: Mgr. Pavlína Zíková

Květen 2012

---

**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**

<b>1.</b>	<b>ÚVOD .....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>VYMEZENÍ POJMU VĚCNÝCH BŘEMEN .....</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>VYMEZENÍ POJMU SOUSEDSKÝCH PRÁV .....</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>VÝZNAM VĚCNÝCH BŘEMEN PRO SOUSEDSKÉ VZTAHY .....</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>VÝVOJ INSTITUTU VĚCNÝCH BŘEMEN A SOUSEDSKÝCH PRÁV – EXKURS DO HISTORICKÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY .....</b>	<b>17</b>
	<b>5.1. PRÁVNÍ ÚPRAVA VĚCNÝCH BŘEMEN A SOUSEDSKÝCH PRÁV ZAKOTVENÁ V ABGB .....</b>	<b>18</b>
	<b>5.2. PRÁVNÍ ÚPRAVA VĚCNÝCH BŘEMEN A SOUSEDSKÝCH PRÁV ZAKOTVENÁ V ZÁKONĚ Č. 141/1950 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK .....</b>	<b>24</b>
	<b>5.3. PRÁVNÍ ÚPRAVA VĚCNÝCH BŘEMEN A SOUSEDSKÝCH PRÁV ZAKOTVENÁ V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU Č. 40/1964 SB. ....</b>	<b>27</b>
<b>6.</b>	<b>PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA VĚCNÝCH BŘEMEN .....</b>	<b>33</b>
	<b>6.1. DRUHY VĚCNÝCH BŘEMEN .....</b>	<b>36</b>
	<b>6.2. NEJROZŠÍŘENĚJŠÍ PŘÍPADY VĚCNÝCH BŘEMEN .....</b>	<b>39</b>
	<b>6.2.1. VĚCNÉ BŘEMENO PRŮCHODU A PRŮJEZDU PŘES CIZÍ POZEMEK .....</b>	<b>39</b>
	<b>6.2.2. VĚCNÉ BŘEMENO OPRAV A ÚDRŽBY .....</b>	<b>41</b>
	<b>6.2.3. VĚCNÉ BŘEMENO ČERPÁNÍ VODY Z CIZÍ STUDNY .....</b>	<b>42</b>

6.2.4. VĚCNÉ BŘEMENO UŽÍVÁNÍ BYTU, MÍSTNOSTI NEBO NEBYTOVÝCH PROSTOR.....	42
6.2.5. VĚCNÉ BŘEMENO VÝMĚNKU .....	44
6.2.6. VĚCNÉ BŘEMENO VEDENÍ .....	45
6.2.7. VĚCNÉ BŘEMENO STAVBY NA CIZÍM POZEMKU .....	46
6.2.8. DALŠÍ VĚCNÁ BŘEMENA .....	47
6.3. VZNIK VĚCNÝCH BŘEMEN .....	48
6.4. ZÁNİK VĚCNÝCH BŘEMEN .....	55
6.5. PROMLČENÍ PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENI .....	61
6.6. ZMĚNY VĚCNÝCH BŘEMEN .....	62
6.7. EVIDENCE VĚCNÝCH BŘEMEN V KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	65
7. PLATNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA SOUSEDSKÝCH PRÁV .....	67
8. JEDNOTLIVÉ DRUHY ZÁSAHŮ DO SOUSEDSKÝCH PRÁV .....	74
8.1. OHROŽENÍ SOUSEDOVY STAVBY NEBO POZEMKU.....	74
8.2. IMISE – POJEM A DRUHY.....	77
8.2.1. HLUK .....	79
8.2.2. PRACH, POPÍLEK, KOUŘ, PLYNY A PÁRY .....	81
8.2.3. PACHY .....	82
8.2.4. PEVNÉ A TEKUTÉ ODPADY .....	83
8.2.5. SVĚTLO, STÍNĚNÍ A VIBRACE .....	85

8.2.6. IMISE VÝSLOVNĚ NEZMÍNĚNÉ V USTANOVENÍ § 127 Odstavec 1 O.Z. ....	87
8.3. VNIKÁNÍ CHOVANÝCH ZVÍŘAT NA SOUSEDÍCÍ POZEMEK .....	90
8.3.1. VNIKÁNÍ VČEL NA SOUSEDNÍ POZEMEK .....	92
8.4. PODROSTY A PŘEVISY .....	94
8.5. OPLOCENÍ POZEMKU.....	98
8.5.1. POJEM PLOTU .....	100
8.5.2. VLASTNICTVÍ A ÚDRŽBA PLOTŮ .....	102
8.6. VSTUP NA SOUSEDŮV POZEMEK .....	104
9. OCHRANA VĚCNÝCH BŘEMEN A SOUSEDSKÝCH PRÁV .....	107
9.1. OCHRANA PODLE USTANOVENÍ § 126 O.Z. ....	108
9.2. OCHRANA PODLE USTANOVENÍ § 4 O.Z. ....	116
9.3. OCHRANA PODLE USTANOVENÍ § 5 O.Z. ....	118
9.4. OCHRANA PODLE USTANOVENÍ § 6 O.Z. ....	121
9.5. OCHRANA PODLE USTANOVENÍ § 417 O.Z. ....	123
10. STRUČNÝ PŘEHLED PRÁVNÍ ÚPRAVY SOUSEDSKÝCH PRÁV A VĚCNÝCH BŘEMEN VE SPOLKOVÉ REPUBLICE NĚMECKO .....	127
10.1. DRUHY ZÁSAHŮ DO SOUSEDSKÝCH PRÁV DLE BGB .....	132
11. PRÁVNÍ ÚPRAVA VĚCNÝCH BŘEMEN A SOUSEDSKÝCH PRÁV ZAKOTVENÁ V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU Č. 89/2012 SB.....	140
12. ZÁVĚR .....	149
13. RESUMÉ .....	152

<b>14.</b>	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>155</b>
<b>15.</b>	<b>SEZNAM POUŽITÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>158</b>
<b>16.</b>	<b>SEZNAM POUŽITÉ JUDIKATURY .....</b>	<b>160</b>
<b>17.</b>	<b>ABSTRAKT .....</b>	<b>163</b>

# 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 jakožto fyzická osoba případně jako osoba právnická sousedem minimálně jednoho vlastníka, oprávněného držitele, nájemce nebo vypůjčitele 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, oprávněného držitele, nájemce nebo vypůjčitele dané nemovitosti ve prospěch určité jiné fyzické nebo právnické osoby.

Ve své práci se zabývám problematikou právních vztahů k nemovitostem, konkrétně instituty vzájemně souvisejícími, a to věcnými břemeny a sousedskými právy. Věcná břemena vyjadřují omezení vlastníka, oprávněného držitele, nájemce, vypůjčitele zatížené nemovitosti, či osoby, jejíž povinnost je odvozena ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z., a to ve prospěch jiné osoby tak, že povinné osobě je uloženo něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet. Zřízením věcného břemene může dle mého názoru v mnohých případech dojít k lepšímu a účelnějšímu využití nemovitosti, často pak dochází ke klidnějšímu každodennímu soužití lidí i koexistenci fyzických a právnických osob. Právě zřízením věcného břemene lze vyřešit celou řadu sporných vztahů mezi vlastníky případně uživateli sousedních nemovitostí a hlavně pozemků.

Spory mezi sousedy patří mezi velice citlivé záležitosti, které mají většinou základ v banálních příčinách, a jejichž 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 oprávněného subjektu způsobené nedbalostí vlastníka, oprávněného držitele, nájemce či vypůjčitele sousední nemovitosti. Subjektem těchto právních vztahů však může být

i ta fyzická nebo právnická osoba, jejíž práva a povinnosti jsou odvozeny ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z.. V některých případech sousedských sporů ovšem dochází ke zcela úmyslnému poškozování práv souseda s cílem mu co nejvíce znepríjemnit život. Takovýto „agresor“ se chová, jako by jeho vlastnické právo bylo neomezené, když takové chování je ovšem v rozporu s platnými právními předpisy. 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 četné 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, s čímž 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 předposlední 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.

Dne 2. března 2012 byl ve Sbírce zákonů v částce 33 pod číslem 89/2012 Sb. vyhlášen nový občanský zákoník, který zásadním způsobem rekonstruuje české soukromé právo. Uvedené právní normě a zejména pak právní úpravě institutů věcných břemen a sousedských práv se budu věnovat v závěrečné části mé práce.

Protože se domnívám, že v některých případech a na některých místech je vhodné uvést plnou citaci příslušného ustanovení daného právního předpisu, dovolím si stěžejní a pro další pojednání klíčová ustanovení příslušných právních předpisů ve své práci citovat.

## **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 omezení „vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět (např. chůzi přes svůj pozemek), něčeho se zdržet (např. užívání části pozemku) nebo něco konat (poskytovat opatrovatelské služby jiné osobě).“<sup>1</sup>, když tato definice podle mého názoru výstižně vymezuje institut práva zakotvený v ustanoveních §§ 151n a následujících o.z.. Věcná břemena jsou upravena „souborem právních norem, které věcněprávně omezují vlastníka věci ve prospěch jiné osoby tak, že je povinen něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet“<sup>2</sup>. V užším slova smyslu znamená pojem „věcné břemeno“ povinnost, která omezuje vlastníka, oprávněného držitele, nájemce, vypůjčitele zatížené nemovitosti, či osoby, jejíž povinnost je odvozena ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z.. Pojem „právo odpovídající věcnému břemenu“ je subjektivním právem oprávněné osoby, právem, které „patří k obsahu věcného břemene“<sup>3</sup>.

Věcná břemena, resp. práva odpovídající věcným břemenům, jsou spojena buď s vlastnictvím (případně dalšími užívacími právy - viz dále) určité nemovitosti, a nebo dané oprávnění svědčí určité (konkrétní) osobě. Jde tedy o právní vztahy občanskoprávní, dvoustranné (přičemž na každé straně může být pluralita subjektů).

Povinným je vlastník případně oprávněný držitel nemovitosti nebo nájemce. Může jím být však rovněž vypůjčitel nemovitosti nebo ten, jehož povinnost je odvozena ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z.. Oprávněným z věcného břemene pak může být jednak vlastník, oprávněný držitel, nájemce, vypůjčitel jiné (nejčastěji

---

<sup>1</sup> Madar, Z.: Slovník českého práva, 3. rozšířené a podstatně přepracované vydání, Linde Praha, a.s., 2002, str. 1631

<sup>2</sup> Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1216

<sup>3</sup> Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 804

sousední) nemovitosti, pro kterou je věcné břemeno zřízeno, případně též ten, jehož oprávnění je odvozeno ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z.<sup>4</sup>. V případě osobního věcného břemene (in personam) je oprávněným z věcného břemene určitá, individuálně určená, osoba – ať už fyzická a nebo právnická.

V případě věcných břemen jde o zatížení nemovitosti, tedy stavby nebo pozemku, takže k movitým věcem se věcné břemeno nezřizuje. Věcným břemenem může být zatížena stavba i tehdy, pokud stavba a pozemek, na němž stavba stojí, mají odlišné vlastníky.

Věcná břemena jsou právy věcnými, v zásadě trvalými a časově neomezenými, představují právní vztah mezi dvěma subjekty (oprávněným a povinným z věcného břemene) působící absolutně, proti všem, takže třetí osoby nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněného z věcného břemene a výkon jeho práva narušovat. Povinnosti z věcného břemene (a někdy i oprávnění) přecházejí na sukcesory, tedy nové nabyvatele vlastnického (či za jistých okolností i jiného) práva k nemovitosti. Zřizováním věcných břemen dochází v mnohých případech k dokonalejšímu využití věcí nemovitých, ovšem vždy je nutné mít v první řadě na zřeteli ochranu zájmů povinného z věcného břemene. Platí to v zásadě pro všechny druhy věcných břemen, jak pro ta, ze kterých vyplývá povinnost něco trpět, případně se zdržet nějakého jednání, ovšem i v případě věcných břemen s povinností něco konat, když i v tomto případě je vlastník věci omezen ve prospěch vlastníka věci jiné (případně konkrétní individuálně určené osoby) právě tím, že je povinen užívat věc určitým způsobem a ne jinak. To neplatí ovšem absolutně, tak například pokud je zřízeno věcné břemeno s povinností starat se o určitou individuálně určenou osobu (vařit jí, uklízet, obhospodařovat základní potřeby), tato povinnost spjatá s vlastnictvím zatížené nemovitosti nemá užívací charakter, k dokonalejšímu využití zatížené nemovitosti zde nedochází.

---

<sup>4</sup> Pozn.: Pokud budu v dalších částech své práce pojednávat o vlastníku zatížené nebo panující nemovitosti případně v souvislosti s povinným či oprávněným z věcného břemene, rozumí se tím vedle vlastníka rovněž oprávněný držitel, nájemce, vypůjčitel, případně ten, jehož povinnost či oprávnění jsou odvozeny ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z..

Omezení vlastnického a jiného užívacího práva vyjádřené věcným břemenem má však samozřejmě své meze. Věcné břemeno nemůže omezit vlastnické právo vlastníka zatížené 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.<sup>5</sup> Obdobným způsobem nesmí být ve svém právu omezen ani oprávněný držitel nemovitosti, nájemce, vypůjčitel nemovitosti nebo ten, jehož povinnost je odvozena ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z..

---

<sup>5</sup> 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“ nenajdeme zakotven jako zákonnou definici v žádné právní normě. Sousedská práva náleží „do skupiny skutečných omezení vlastnického práva“ a jsou „zaměřena na několik skupin vztahů“<sup>6</sup> tak, jak o nich pojednává zejména ustanovení § 127 o.z..

Sousedské právo je v literatuře definováno jako „soubor právních norem, které upravují vzájemné vztahy sousedících vlastníků“<sup>7</sup>. Domnívám se, že takto nejsou subjekty sousedského práva definovány správně, zcela a vyčerpávajícím způsobem. Dle mého názoru je sousedské právo spíše souhrnem právních norem, které upravují vztahy mezi vlastníky, oprávněnými držiteli, nájemci nebo vypůjčiteli sousedních nemovitostí. Subjektem těchto právních vztahů může být rovněž ten, jehož práva a povinnosti jsou odvozeny ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z.<sup>8</sup>. Situace je ovšem složitější, neboť uvedené osoby jsou k této povinnosti obligačně zavázány: „Je-li to nájemce, vypůjčitel či jiný detentor, kdo sousedy obtěžuje, je na vlastníku věci, aby splnil svou povinnost donucením nájemce nebo vypůjčitele k řádnému užívání věci...“<sup>9</sup> Někteří autoři odborné literatury se ovšem přiklánějí k názoru, že pod pojmem „soused“ je nutné chápat především vlastníka sousedního pozemku, stavby, bytu či nebytového prostoru s tím, že ostatní osoby mohou mít případně právo na ochranu neoprávněných zásahů do jejich práva v rámci sousedských vztahů podle ustanovení § 417 o.z.<sup>10</sup>

V případě sousedského práva se jedná o „souhrn občanskoprávních norem, upravujících vztahy vlastníka a třetích osob

---

<sup>6</sup> Obojí Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1044

<sup>7</sup> Madar, Z.: Slovník českého práva, 1. díl: A-O, 3. rozšířené a podstatně přepracované vydání, Linde Praha, a.s., 2002, str. 1411

<sup>8</sup> Pokud budu dále hovořit o vlastníku nemovitosti v souvislosti s výkladem o sousedských právech, rozumím se tím rovněž oprávněný držitel, nájemce, vypůjčitel případně ten, jehož práva a povinnosti jsou odvozeny ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z..

<sup>9</sup> Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Praha, Linde Praha, a.s., 2008, str. 546

<sup>10</sup> Blíže viz Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Praha, Linde Praha, a.s., 2008, str. 548

při užívání věci, pokud jde o účinky užívání věci na tyto osoby (jejich majetek).<sup>11</sup> Na tomto místě je nutné zdůraznit, že vedle vlastníků se uvedené občanskoprávní normy upravující sousedské právo dotýkají i dalších subjektů, byť primárně je povinnost zdržet se obtěžování sousedů uložena vlastníku věci – viz shora. Jde o právní normy upravující omezení vlastnického (či za jistých okolností i jiného) práva, stejně jako je tomu u věcných břemen. Uvedené omezení práva je ovšem vnímáno jako skutečné omezení pouze z hlediska vlastníka pozemku, na kterém je činnost vykonávána. Z pohledu druhého účastníka právního vztahu, tedy toho, na jehož pozemku se důsledky činnosti projevují, se dané právní normy mohou jevit jako vlastnické právo ochraňující.

Vedle definice pojmu sousedská práva se literatura vyjadřuje i k pojmu „sousedství“: „Sousedem se přitom nerozumí jen skutečně bezprostřední soused, nýbrž každý, kdo je výkonem práva jiného dotčen.“<sup>12</sup> S uvedenými logickými závěry nezbývá než souhlasit, neboť účinky z činnosti vlastníka nemovitosti se mohou projevit i na nemovitostech vzdálenějších, nejenom bezprostředně s dotčenou nemovitostí sousedících. Obdobně na sousedící nemovitosti nahlížela i historická právní úprava. 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 býti dotčeny.“<sup>13</sup> K pojmu „právo“ pak autor uvádí, že sousedské právo je třeba vnímat v objektivním smyslu jako označení určité skupiny právních norem.

Z výše uvedeného je patrné, že příslušná ustanovení občanského zákoníku o sousedských právech upravují určité konfliktní situace mezi vlastníky, oprávněnými držiteli, nájemci, vypůjčiteli sousedních nemovitostí, ale i těmi fyzickými a právními osobami, jejichž práva

---

<sup>11</sup> Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 138 - 139

<sup>12</sup> Madar, Z.: Slovník českého práva, , 1.díl: A-O, 3. rozšířené a podstatně přepracované vydání, Linde Praha, a.s., 2002, str. 1411

<sup>13</sup> 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

a povinnosti jsou odvozeny ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z.. V judikatuře i literatuře se lze setkat rovněž s názorem, že ochrana proti imisím je poskytována nejen vlastníku (a jiným oprávněným osobám) nemovitosti, ale i vlastníku (uživateli) movité věci<sup>14</sup>, ačkoli samozřejmě v praxi půjde téměř vždy o vlastníka nemovitosti.

Subjekty sousedského práva tak mohou být osoby fyzické i právnické. Může jít o vztah dvoustranný, ale i vícestranný, přičemž na každé ze stran daného vztahu může být pluralita subjektů.

S těmito normami pak souvisí rovněž normy upravující vlastnická práva a samozřejmě i právní normy, které upravují institut věcných břemen.

---

<sup>14</sup> Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 143

#### **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, oprávněnými držiteli, nájemci, vypůjčiteli sousedních nemovitostí a zejména pozemků, ale i těmi fyzickými a právníckými osobami, jejichž práva a povinnosti jsou odvozeny ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z.. Jedna z nemovitostí tak bude vystupovat vůči druhé jako zavázaná či zatížená, druhá pak bude nemovitostí panující. Není ovšem vyloučeno, aby každá ze sousedících nemovitostí byla současně jak nemovitostí panující tak zavázanou. 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 oprávněných držitelů, nájemců, vypůjčitelů sousedních nemovitostí, či osob, jejichž práva a povinnosti jsou odvozeny ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z..

V praxi se můžeme setkat s nespočtem případů, kdy zřízením věcného břemene byly vyřešeny napjaté vztahy mezi vlastníky sousedních nemovitostí. Tak například pokud vlastník jednoho pozemku 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 sousedy.



## **5. Vývoj institutu věcných břemen a sousedských práv – exkurs do historické právní úpravy**

Pojem věcných břemen byl v odborné literatuře a judikatuře použit již v době platnosti Všeobecného zákoníku občanského z roku 1811 (dále jen „ABGB“), a sice pro označení závazku váznoucího na věci. Součástí zákona, jako označení právního institutu zakotvené v právní normě, se však tento pojem stal až v roce 1950, kdy byl přijat zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Za platnosti ABGB byly rozlišovány služebnosti a reálná břemena. Od 1.1.1951, kdy nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník byly tyto dva instituty spojeny do jednoho právního institutu zvaného věcná břemena. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., jenž nabyl účinnosti dnem 1.4.1964, právní úpravu věcných břemen prakticky ze zákona vypustil, když této problematice věnoval pouze dvě stručná ustanovení. Až novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb. přinesla značné rozšíření právní úpravy věcných břemen, ovšem jejich podstata zůstala zachována.

Co se týče institutu sousedských práv, tato byla na našem území upravena v průběhu let několika kodexy. Již v ABGB najdeme právní úpravu sousedských vztahů, jež byla aplikována až do konce roku 1950, když dne 1.1.1951 nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, obsahující velmi stručnou úpravu sousedských práv pouze ve dvou ustanoveních. Následoval občanský zákoník z roku 1964 přijatý pod č. 40/1964 Sb., který úpravu sousedských práv zcela vypustil a soudní spory mezi sousedy byly řešeny pouze na základě analogie za použití úvodních článků zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zakotvujících obecné zásady tzv. socialistického soužití. Uvedený občanský zákoník je platný a účinný ve znění mnoha novel dodnes. Poslední (a oproti původnímu znění zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, stěžejní) změnu úpravy sousedských práv přinesla novela č. 509/1991 Sb., když úpravu sousedských práv zakotvila do ustanovení § 127 o.z.. V této podobě jsou sousedská práva zakotvena

v občanském zákoníku dodnes a právní úprava již zůstala zachována beze změn.

## 5.1. Právní úprava věcných břemen a sousedských práv zakotvená v ABGB

Všeobecný zákoník občanský z roku 1811, 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 věcné, proti každému držiteli služebné věci účinné právo.*“<sup>15</sup> 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

---

<sup>15</sup> 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

prospěšnější nebo pohodlnější užívání. Ve všech ostatních případech šlo o služebnost osobní.

Následující ustanovení § 474 ABGB rozdělovalo pozemkové služebnosti na polní a domovní. Polní služebnosti byly zpravidla zřizovány ve prospěch polních pozemků, domovní pak ve prospěch pozemků ostatních.<sup>16</sup>

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 vymezit následovně:

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

---

<sup>16</sup> 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 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 zabýval 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.

Služebnosti 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, které nepodřazovalo pod osobní služebnosti s tím, že je bylo možné převádět na právní nástupce.

Tehdejší právní teorií byly stále 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.*“ Až třetí dílčí novela ABGB z roku 1915 uvedené obecné ustanovení rozvinula, když další úpravu forem omezení vlastnického práva včlenila do druhého odstavce ustanovení § 364, dále pak byla přidána ustanovení § 364a a § 364b.

Bližší specifikace této „generální klauzule“ sousedských práv byla novelou začleněna do druhého odstavce ustanovení § 364 odstavec 2, které pojednávalo o problematice imisí v té podobě, v jaké je nám prakticky známa z platné právní úpravy. V ustanovení § 364 odstavec 2 ABGB bylo stanoveno: „*Vlastník pozemku může sousedovi zakázati, 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.*“

Jak patrně ze shora uvedené citace, výčet imisí uvedený v ustanovení § 364 odst. 2 ABGB nebyl vyčerpávající, ale pouze demonstrativní – zákon zmiňoval odpadové vody, kouř, plyny, teplo, zápach, hřmot, otřesy. Právní teorie pojímala imise tak, že jsou pouhými účinky z činností na vlastním pozemku, které se škodlivě projevují na pozemku cizím, nikoli samotným užíváním cizího pozemku. Současně byl nutný jistý zásah, působení daných účinků, nestačilo pouhé ohrožení sousedova práva. „**Immissemi**“, jak tehdejší

ABGB označoval dnešní „imise“, byly rozuměny různé vlivy působící jinému škodu nebo obtěžující jiného (tzv. „nepříležitosti“), které vnikají na sousedův pozemek (příčemž nešlo jen o bezprostředně sousedící pozemky). Autor Komentáře k Československému občenskému zákoníku oběanskému hovoří v případě vymezení imisí dle ustanovení § 364 odst. 2 a § 364a ABGB pouze o nepříležitostech „materiálních“ (fyzických) a z nich jsou relevantní pouze nepříležitosti pozitivní, které vnikaly z pozemku na pozemek.<sup>17</sup> Ideálním imisím a dále imisím negativním ochrana poskytována nebyla. Imise mohou vznikat úmyslně, ale i nedbalostí vlastníka, například vlastníka svůj pozemek zanedbává, neobstarává jej, například pokud se na pozemku vlastníka rozmnožují paraziti (např. hlodavci, nepříjemný hmyz apod.) vnikající na pozemek souseda, čímž je takto dotčenému vlastníku pozemku znemožněno pokojné a řádné užívání jeho pozemku.

Novelizovaný ABGB rozlišoval imise přímé a nepřímé, dále pak obyčejné a kromobyčejné. Imisemi **přímými** byly označovány takové imise, které byly přímo přiváděny na sousední pozemek. Účinky z činnosti na vlastním pozemku se musely projevit na sousedním pozemku, z toho důvodu šlo o zásah přímý. Přímé imise byly nepřípustné, a to jak ty obyčejné, tak kromobyčejné, jak o nich bude pojednáno dále. Jedinou výjimkou byla pouze existence „zvláštního právního důvodu“ dle poslední věty ustanovení § 364 odstavec 2, kterým mohla být například služebnost svádět vodu na cizí pozemek. Na tomto místě lze spatřit počátky prolínání zákonné úpravy sousedských práv a věcných břemen, když oba instituty spolu úzce souvisí.

Naproti tomu imise vnikající na sousedův pozemek, aniž by tam byly hnány nebo vedeny, tedy bez přímé lidské ingerence (například působením větru), byly imisemi **nepřímými**.

Přímé i nepřímé imise byly rozlišovány na imise **kromobyčejné** a imise **obyčejné**. Toto rozdělení však mělo praktický význam pouze

---

<sup>17</sup> K tomu viz Rouček, F. a kol.: Komentář k Československému občenskému zákoníku oběanskému a oběanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl druhý (§§ 285 – 530), Praha, 1935, str. 244

pro nepřímé imise, neboť přímé imise byly ze zákona zakázány a bylo tak nepodstatné, zda se jednalo o imise obyčejné či kromobyčejné. Z nepřímých imisí byly zakázány imise kromobyčejné, které vnikaly na cizí pozemek v „kromobyčejném rozsahu“ a s „kromobyčejnými účinky“. Uvedená „kromobyčejnost“ se posuzovala podle místních poměrů, imise musely převyšovat míru obvyklou místním poměrům a musely podstatně ztěžovat užívání pozemku, které je v místě obvyklé. Obyčejné imise nepřímé zakázány nebyly. Dotčenému sousedu byla poskytována ochrana pouze tehdy, pokud těmito imisemi bylo vykonáváno vlastnické právo za účelem poškození souseda ve smyslu ustanovení § 1295 odstavec 2 věta 2. ABGB. V takovém případě mohl vlastník sousedního pozemku žalovat na zanechání takového jednání a na náhradu škody podle ustanovení 1295 odstavec 2 ABGB.<sup>18</sup>

Následující ustanovení týkající se sousedských práv §§ 364a, 364b ABGB hovoří o dvou speciálních případech porušení sousedských práv. V ustanovení § 364a byla zakotvena modifikace obecného ustanovení o nepřímých imisích kromobyčejných – v případě působení imisí kromobyčejných nepřímých, způsobených dle dikce zákona horním nebo úředně schváleným zařízením, měl dotčený vlastník právo žádat soudně náhradu způsobené škody. Jedná se o jisté omezení vlastnického práva ve prospěch státního celku, kdy se dotčený vlastník v takovémto případě nemohl domáhat odstranění tohoto pro něj závadného stavu. Rovnost stran tedy nebyla v tomto případě zcela zaručena.<sup>19</sup>

V ustanovení § 364b bylo zakotveno, že pozemek nesmí být prohlouben tak, aby sousedova půda nebo stavení pozbyly náležité opory, leda že by se držitel pozemku postaral o jiné dostatečné upevnění. Mezi prohloubeninou (a to jak trvalou nebo dočasnou, podle předpisů stanovených úřadem a nebo v rozporu s nimi) a hrozící újmou

---

<sup>18</sup> 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

<sup>19</sup> 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

na sousední nemovitosti (resp. mezi prohloubením a ztrátou opory sousedního pozemku, resp. stavby) musela samozřejmě existovat příčinná souvislost.<sup>20</sup>

Do oblasti sousedských práv zasahovalo také mnoho dalších ustanovení ABGB, například ustanovení §§ 340-343 ABGB, která se zabývala ohrožením práva vlastníka sousední stavbou. Dále šlo o ustanovení § 384, které řešilo otázku zaběhnutých domácích zvířat (včetně roje domácích včel) a jejich stíhání na cizím pozemku nebo ustanovení § 421 týkající se problematiky stromů rostoucích na hranicích pozemků. Dále pak stojí za zmínku ustanovení § 422 ABGB, podle něhož mohl vlastník pozemku vytrhat ze své půdy kořeny cizího stromu (podrosty) a uřezat větve visící do jeho vzduchového prostoru (převisy), a nebo je použít jinak.

## **5.2. Právní úprava věcných břemen a sousedských práv zakotvená v zákoně č. 141/1950 Sb., občanský zákoník**

Po druhé světové válce prodělal československý právní řád vývoj odpovídající nové politické atmosféře, která se odrazila také v občanském právu. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ze dne 25. října 1950, který nabyl účinnosti dne 1.1.1951, byl výsledkem nové kodifikace československého práva s cílem přizpůsobit právní řád tehdejšímu novému politickému a ekonomickému poměrům a přiblížit jej tehdy platnému sovětskému právu.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník rozlišoval tři druhy vlastnictví, a to socialistické, osobní a soukromé, přičemž každému z nich připisoval jiný právní režim z hlediska obsahu, ochrany apod. Bylo zde také poprvé odděleno vlastnictví pozemku a stavby.

---

<sup>20</sup> 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



Občanský zákoník z roku 1950 směřoval k omezování bývalých služebností i reálných břemen, které byly považovány za přežitky dřívější kapitalistické éry, a tak byl zaveden místo obou těchto institutů hromadný pojem „věcné břemeno“. Věcná břemena byla upravena v ustanoveních §§ 166 až 187 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 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, 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 změnily 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.*“

Občanský zákoník z roku 1950 (zákon č. 141/1950 Sb.) vycházel z tzv. užší koncepce občanského práva, kdy byla celkově zjednodušena právní úprava a došlo k oslabení postavení účastníků mnoha právních vztahů. Úprava sousedských práv v něm byla podstatně omezenější, než tomu bylo v ABGB. Sousedská práva v občanském zákoníku z roku 1950 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.*“ Chybí zde sice výslovný zákaz imisí, ten lze však dovodit z první věty tohoto ustanovení (tzv. generální klauzule), které mělo obdobnou konstrukci jako ustanovení § 364 ABGB.

Sousedských práv se dotýkalo i další ustanovení zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, totiž ustanovení § 141 upravující spoluvlastnictví. Právní úprava mezí, plotů a jiných „rozhrad“, stejně jako hraničního stromu byla shodná s právní úpravou v ABGB. Bylo zde zakotveno spoluvlastnictví sousedů k těmto „rozhradám“, pokud nelze ze zřetelných znaků nebo jiných pomůcek anebo se zřetelem

k místním zvyklostem usoudit jinak. Rovněž pokud jde o strom vyrůstající na hranici pozemků různých vlastníků, bylo zákonem stanoveno spoluvlastnictví takového stromu.

### **5.3. Právní úprava věcných břemen a sousedských práv zakotvená v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb.**

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který nabyt účinnosti dne 1.4.1964, byl výsledkem značně rozsáhlé rekonstrukce hlavních odvětví československého práva v době, kdy panovalo přesvědčení, že v tehdejší Československu bylo již dosaženo socialismu.

Tento zákon zpočátku neobsahoval pod vlivem představ o oslabování významu individuálního vlastnictví žádné ustanovení upravující sousedské vztahy. 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.*“ Zajímavé ovšem bylo, že po značně dlouhou dobu (19 let až do účinnosti novely občanského zákoníku č. 131/1982 Sb.) nebyl vydán žádný zákon, který by danou problematiku upravoval. Po tuto dobu tedy bylo možno upravovat tato „služebnostní“ práva ve smlouvách jen jako obligační závazky s poukazem na ustanovení § 51 o.z., které však platily jen mezi stranami smlouvy a nepřecházely na jejich právní nástupce.

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. 110/1964 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 aspektům 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. Tato koncepce však vyvolávala v praxi problémy, soudy se musely nadále zabývat sousedským právem a tyto spory byly řešeny na základě analogie a s použitím úvodních článků občanského zákoníku, zakotvujících obecné zásady tak zvaného socialistického soužití, zejména článku VI a VII. V článku VI Zásad občanskoprávních vztahů zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník bylo stanoveno, že

výkon práv a povinností, který vyplývají z občanskoprávních vztahů, musí být v souladu s pravidly socialistického soužití. Navazující článek VII zakotvil zákaz zneužití vlastních práv proti zájmům společnosti nebo spoluobčanů a zákaz obohacení se na úkor společnosti nebo spoluobčanů. Konflikty v užívacích právech byly řešeny také za užití ustanovení §§ 130 a následujících zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (v původním znění), kde bylo zakotveno právo občana na ochranu proti těm, kteří neoprávněně zasahují do jeho vlastnického práva. Jak patrně, uvedená ustanovení byla značně obecná a pro různorodé sousedské vztahy a spory z nich vznikající zcela nedostačující.

Tato právní úprava obsažená v původním znění zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ovšem praxi příliš nevyhovovala a bylo nutné znovu začlenit úpravu sousedských práv do zákona. Dnem 1.4.1983 vstoupila v účinnost novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb., vtělující do občanského zákoníku nové ustanovení § 130a. Uvedená novela vycházela v oblasti sousedských práv ze zásady, že ochrana poskytovaná právům vlastníka jedné věci nesmí být v nepoměru ke spravedlivé ochraně, která náleží právům vlastníka druhé věci (princip vzájemnosti).

Pro sousedské vztahy zásadní ustanovení § 130a znělo 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 nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstranit ze své půdy kořeny stromu nebo odstranit větve stromu přesahující na jeho pozemek.*“ Tak jako za platnosti ABGB i zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, šlo zejména (ovšem ne nutně) o bezprostřední sousedství. Současně je nutné zmínit, že platná právní

úprava sousedských práv zakotvená v ustanovení § 127 o.z. ze shora citovaného ustanovení § 130a vychází.

Druhý odstavce ustanovení § 130a upravoval problematiku oplocení pozemku. Vlastníku pozemku byla uložena povinnost pozemek oplotit v případě potřeby, a pokud to nebrání účelnému využívání sousedících pozemků a staveb. Soud mohl o povinnosti oplotit pozemek rozhodnout poté, co zjistil stanovisko příslušného národního výboru, který byl stavebním úřadem. Na tomto místě je třeba zdůraznit, že rozhodnutí soudu nemohlo nahradit rozhodnutí stavebního úřadu. Pokud by nastala situace, kdy by stavební úřad povolení nevydal, předchozí rozhodnutí soudu o povinnosti oplotit pozemek by pozbylo účinnosti.

Konečně ustanovení odstavce třetího se věnovalo povinnosti sousedů umožnit si vzájemně vstup na své pozemky, a to za situace, kdy to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb.

Novou právní úpravou po novele občanského zákoníku č. 131/1982 Sb. ovšem neztratil na důležitosti význam článků VI a VII Zásad občanskoprávních vztahů občanského zákoníku, kdy se v důvodové zprávě uvádí, že jejich obsah je třeba mít stále na mysli.

Povinnosti vlastníků byly, obdobně jako je tomu v platné právní úpravě, zakotveny pouze příkladmo, aby toto ustanovení mohlo být vykládáno a aplikováno v mnohotvárných situacích, které mohou mezi sousedy vzniknout.<sup>21</sup>

Po roce 1989 bylo třeba přihlídnout k novým společenským podmínkám a k odlišnému chápání individuálního vlastnictví, v důsledku čehož byl v roce 1991 přijat zákon č. 509/1991 Sb., který s účinností od 1.1.1992 novelizoval stávající občanský zákoník a přinesl i změny v oblasti právní úpravy věcných břemen a sousedských práv.

---

<sup>21</sup> Blíže viz Češka, Z. a kol.: Občanský zákoník - Komentář, Díl I, Praha, Panorama, 1987, str. 399

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.

Novelou bylo ustanovení o sousedských právech přesunuto do ustanovení § 127 o.z., a to bez větší obsahové změny. K příkladnému výčtu imisí přibylo obtěžování světlem a vibracemi a dále došlo jen k upřesnění druhého a třetího odstavce ustanovení § 127 o.z., tedy až na odstavec třetí, kde je výslovně uvedena povinnost umožnit vstup i na stavby stojící na pozemku. Vyžádala si to praxe, neboť hlavně v hustě zastavěných oblastech a starších zástavbách je běžné, že stavby na sousedních pozemcích spolu souvisí, například společnou zdi. V souvislosti s tím byla upravena nově též povinnost k náhradě škody vzniklé i na stavbě, nikoli jen na pozemku. Uvedená právní úprava přebrala z dosavadních úprav ty instituty, které se osvědčily.

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 právě v této právní normě je o některých aspektech sousedských vztahů pojednáno detailněji. V této souvislosti je ovšem nutné zmínit, že obrat k ABGB je patrný ze znění zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kde je upravena problematika vlastnického práva, jeho omezení a tedy i problematika sousedských práv značně podrobně. 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. Uvedené okruhy možných konfliktních situací mezi vlastníky sousedních nemovitostí jsou sice do značné míry upraveny již v současném ustanovení § 127 o.z., ovšem ve značně zjednodušené podobě.



## 6. Platná právní úprava věcných břemen

Platná právní úprava věcných břemen ve smyslu zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění se opírá zejména o zákonnou definici věcných břemen tak, jak je obsažena v ustanovení § 151n odstavci prvním o.z.: „*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, podle některých autorů nesmí dojít k jeho úplnému vyloučení, respektive k úplnému vyloučení možnosti realizace užitné hodnoty dané věci.<sup>22</sup> Uvedený závěr platí dle mého názoru jen do jisté míry. Tak například, pokud vlastník bytu zřídí ve prospěch osoby oprávněné právo odpovídající věcnému břemenu užívání bytu, pak je vlastník bytu z užívání bytu zcela vyloučen. Nejvyšší soud judikoval, že pokud svědčí oprávněnému z věcného břemene právo užívání celého bytu a ve smlouvě o zřízení věcného břemene není stanoveno jinak, vlastník bytu nemá nadále právo byt užívat. V konečném důsledku se tak oprávněný z věcného břemene může domáhat vyklizení vlastníka z bytu, který je zatížen věcným břemenem.<sup>23</sup>

Obdobně, pojmovým znakem věcných břemen není skutečnost, že by na straně osoby oprávněné z věcného břemene mělo jít vždy o užívací právo, respektive o realizaci užitné hodnoty cizí věci. Ačkoli většina věcných břemen tuto povahu má a povinný subjekt je povinen realizovat užitnou hodnotu věci určitým způsobem a ne jinak, pak naproti tomu kupříkladu u věcných břemen s povinností něco konat – například s povinností starat se o určitou osobu, vařit jí a uklízet – nelze hledat užívací charakter a realizaci „užitné hodnoty“.

---

<sup>22</sup> Viz Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Praha, Linde Praha, a.s., 2008, str. 695

<sup>23</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.8.2008, sp. zn. 22 CDO 1726/2007, identifikační číslo ASPI JUD139765CZ

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.

Nejvyšší soud ČR judikoval, že *„věcná břemena nemohou být svémocně rozšiřována; oprávnění vyplývající z věcného břemene musí být vykonáváno tak, aby povinného zatěžovalo co nejméně. V případě pochybností o rozsahu věcného břemene platí, že povinný má být omezován spíše méně než více“*<sup>24</sup>. Zákon ani příkladmo nestanoví, v čem by dané rozšiřování oprávnění z věcného břemene mělo spočívat, resp. jaký výkon oprávnění z věcného břemene je již nad rámec a tedy nepřipustný. 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

---

<sup>24</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6.1.2006, sp. zn. 22 Cdo 2647/2004, identifikační číslo ASPI JUD92942CZ

i obsah výkonu práva odpovídajícího věcnému břemenu, zejména co do jeho rozsahu.<sup>25</sup> Při posouzení rozsahu výkonu oprávnění z věcného břemene je tak dle mého názoru potřeba vycházet zejména z tradičních principů a vždy zkoumat, zda je výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu v souladu s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odstavec 1 o.z..

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 a provést je. 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. Pokud danou věc, například cestu, užívají oprávněný i povinný, pak jsou dle mého názoru oba povinni provést (případně zařídit provedení) potřebné opravy a údržbu, na své náklady, přičemž je nutné přihlédnout k míře spoluužívání, která by měla být posuzována nejenom z hlediska kvantity užívání, ale i v návaznosti na jeho intenzitu.

Některé názory ovšem povinnost provést opravy a údržbu věci přisuzují vlastníku zatížené věci, pokud není dohodnuto nebo

---

<sup>25</sup> Blíže viz Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1034 - 1035

stanoveno jinak.<sup>26</sup> Domnívám se, že za situace, kdy by povinnost provést (případně zařídit provedení) potřebné opravy a údržbu tížila vlastníka zatížené nemovitosti, jednalo by se o účelnější řešení, které by mohlo předejít případným sporům mezi vlastníkem a oprávněným z věcného břemene.

Další otázka vyvstává ohledně druhu nákladů, jež má oprávněný z věcného břemene nést. Dle současné judikatury je oprávněný povinen nést jen přiměřené náklady, tedy takové, které jsou úměrné a účelně vynaložené, a má nést pouze náklady na zachování věci a její opravy, nikoliv náklady vedoucí ke zhodnocení věci.<sup>27</sup>

## 6.1. Druhy věcných břemen

Základní rozlišování věcných břemen spočívá v tom, zda právo odpovídající věcnému břemeni je na straně oprávněného spjato s vlastnictvím nemovitosti, a nebo zda 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 či jiným užívacím právem<sup>28</sup> nemovité věci. Pokud se změní oprávněný subjekt, v důsledku změny vlastnictví resp. užívacího práva nemovité věci, věcné břemeno trvá i nadále a oprávnění svědčí ve prospěch nového vlastníka resp. oprávněného držitele, nájemce, vypůjčitele, případně toho, jehož oprávnění je odvozeno ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z.. Tato věcná břemena jsou

---

<sup>26</sup>Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Praha, Linde Praha, a.s., 2008, str. 696

<sup>27</sup> Blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.6.2005, sp. zn. 22 Cdo 1577/2004, identifikační číslo ASPI JUD86785CZ

<sup>28</sup> Pozn.: Oprávněným z věcného břemene může být vedle vlastníka oprávněný držitel, nájemce, vypůjčitel nemovitosti, pro kterou je věcné břemeno zřízeno, případně též ten, jehož oprávnění je odvozeno ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z..

zpravidla zřizována jako časově neomezená, byť je možné zřídit věcné břemeno i na dobu určitou.<sup>29</sup>

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)**, přičemž tyto tři druhy mohou být ve věcném břemenu různě kombinovány, vlastní obsah věcných břemen tak může být velmi rozmanitý.

Prvně uvedená věcná břemena se vyznačují povinností vlastníka zatížené nemovitosti aktivně jednat ve prospěch oprávněné osoby (individualizované osoby a nebo každého vlastníka určité nemovitosti). Příkladem může být situace, 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 užívacího 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 výškou (z důvodu stínění apod.) případně povinnost vlastníka omezit stavební využití svého pozemku v tom smyslu, aby stavbou na něm umístěnou (nad určitou výškou) neodňal vlastníku panující nemovitosti dosavadní výhled (na krajinu apod.). Uvedené příklady věcných břemen tak opět

---

<sup>29</sup> K tomu viz nálezy Ústavního soudu ze dne 13.10.2004, sp. zn. III. ÚS 104/04, identifikační číslo ASPI JUD33102CZ

představují jistou možnost řešení susedských 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. Zřízení věcného břemene tak může představovat jistý způsob řešení susedských sporů, ať už těch současných a nebo potencionálních, jejichž vznik v budoucnu reálně hrozí.

Konečně věcná břemena s povinností trpět určité chování oprávněné osoby poskytují této osobě možnost využít užitné hodnoty zatížené nemovitosti. Jako příklad bych uvedla právo průchodu, průjezdu případně právo vedení kanalizačního potrubí. Uživací právo k pozemkům a někdy i ke stavbám může být v některých případech omezeno také do té míry, že vlastník je povinen trpět na své nemovitosti uložení různých vedení, rozvodů a podobných zařízení, zejména v oblasti energetiky, telekomunikací, vodovodů a kanalizací, s čímž bývá spojeno právo vstupovat na cizí pozemky za účelem údržby sítí, povinnost kácet stromy ohrožující vedení a podobně. Jedná se o tzv. legální (zákonná) věcná břemena, která ve skutečnosti představují veřejnoprávní omezení vlastnického práva, kde vlastník nemá vůči oprávněnému subjektu (kterým je nejčastěji zřizovatel nebo provozovatel liniových staveb a jiných veřejně prospěšných zařízení) rovné postavení.

V rámci věcných břemen rozlišujeme dále ta, která se vyznačují **nepřetržitým trvajícím stavem** (aniž by u nich docházelo k jednotlivým výkonům práva) – například poskytnutí opory susední stavbě nebo zajištění odvodu dešťové vody ze susední nemovitosti. Druhou skupinu pak představují věcná břemena, jejichž výkon spočívá v **jednotlivých opakovaných úkonech** oprávněného – například povinnost oprávněného dávat každoročně předchozímu vlastníkovi pozemku (oprávněnému z věcného břemene) část úrody ze zahrady nebo právo chůze a jízdy.

Věcná břemena se dále rozlišují na **kladná** (například věcné břemeno chůze a jízdy) a **záporná** (příkladem může být věcné břemeno spočívající v povinnosti zdržet se výstavby zdi nad určitou výšku).

Podle poskytnutého plnění za zřízení a využívání oprávnění z věcného břemene lze rozlišovat věcná břemena **úplatná** a **bezúplatná**. K bezúplatnému zřízení věcného břemene dochází nejčastěji v případě darování nemovitosti, kdy se povinná osoba zaváže strpět určitá práva v souvislosti s nabytou nemovitostí ve prospěch osoby oprávněné, může jít například o doživotní bezplatné užívání bytu. **Úplatná** věcná břemena, u kterých je sjednána úplata za užívání nemovitosti a/nebo za zřízení věcného břemene, vznikají například při realizaci staveb inženýrských sítí, kdy tyto liniové stavby vedou přes cizí pozemky a investor sítí by měl platit vlastníkům úhradu za omezení jejich vlastnických práv.

Závěrem bych ráda zdůraznila, že právo odpovídající věcnému břemeni musí mít opakující se charakter. Obsahem věcného břemene tedy nemohou být práva, u nichž nejde o opakující se výkon.

## **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 panující nemovitosti, ovšem vzniká zde otázka, zda právo průchodu a průjezdu může využívat opravdu pouze vlastník a nikdo jiný. Dle současné judikatury mohou práva průchodu využít i rodinní příslušníci oprávněného vlastníka případně lidé, kteří přijdou na návštěvu, a nájemci.<sup>30</sup> Je třeba si ovšem uvědomit, že tyto osoby nemají právo

---

<sup>30</sup> 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

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.<sup>31</sup>

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 je nutné dle současné judikatury dovodit, že použití automobilu je povoleno v míře, která nepředstavuje větší zatížení povinného pozemku.<sup>32</sup> 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 panující 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

---

<sup>31</sup> Blíže viz Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1034-1035

<sup>32</sup> K tomu viz Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.2.2005, sp. zn. 22Cdo 1043/2004, identifikační číslo ASPI JUD86749CZ



pozemku, se kterým strany při sjednání věcného břemene nemohly počítat.“<sup>33</sup>

### **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 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 odlišnost od obecné povinnosti 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 odkazuji na kapitolu 8.6. Vstup na sousedův pozemek.

---

<sup>33</sup> Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1035

### **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 v praxi často zřizovaným věcným břemenem. Pokud by snad strany chtěly v této souvislosti sjednat i právo přivádět vodu z této studně na panující 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 panující 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 by vyvstala potřeba vztáhnout právo užívání bytu (místnosti, domu apod.) 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 manželů oprávněné osoby, dětem a případně i dalším příbuzným v linii přímé (pokud to smlouva o zřízení věcného břemene výslovně nevylučuje).<sup>34</sup>

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, že takovýto právní úkon je absolutně neplatný a oprávněná osoba užívající byt (místnost, dům apod.) na základě věcného břemene není oprávněna tuto nemovitost pronajmout či jinak zatížit<sup>35</sup>.

Důležitým aspektem zřízení věcného břemene užívání celého bytu je to, že vlastník bytu pozbývá právo byt užívat, pokud ve smlouvě o zřízení věcného břemene není uvedeno něco jiného. Nejvyšší soud České republiky dále judikoval, že oprávněný z věcného břemene se pak může domáhat vyklizení vlastníka z bytu zatíženého věcným břemenem.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> K tomu viz Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 15.2.1994, sp.zn. 2 Cdo 54/93, identifikační číslo ASPI JUD4392CZ

<sup>35</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.12.2000, sp.zn. 20 Cdo 1265/1998, identifikační číslo ASPI JUD22831CZ

<sup>36</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.8.2008, sp.zn. 22 Cdo 1726/2007, identifikační číslo ASPI JUD139765CZ

## 6.2.5. Věcné břemeno výměnku

Institut výměnku byl v našem právním řádu upraven v ustanovení § 181 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník – viz kapitola 5.2. Právní úprava věcných břemen a susedských práv zakotvená v zákoně č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Platná 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 zatížené nemovitosti. Zatímco zákon č. 141/1950 Sb., 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 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, resp. zatížené a panující nemovitosti, 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 současné judikatury součástí pozemku, ve kterém jsou umístěny, a jsou samostatnou stavbou.<sup>37</sup> 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 náhrady bude jistě potřeba vycházet z cenových předpisů, ovšem soud by měl přihlídnout 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

---

<sup>37</sup> K tomu viz např. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 4.11.2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003, identifikační číslo ASPI JUD27534CZ

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 držení práva postavit na pozemku stavbu, neboť má ve smyslu ustanovení § 130 odstavec 2 o.z. stejná práva jako vlastník.<sup>38</sup>

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 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.

---

<sup>38</sup> Blíže viz Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 64 - 65

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 panující 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 panující (horní) nemovitosti. Zřízení věcného břemene je v těchto případech nutné pro získání stavebního povolení, ve smyslu ustanovení § 110 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

### **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 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 zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, zákon č. 141/1950 Sb.. Platná 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. Ve smyslu ustanovení § 46 odstavec 2 o.z. se nevyžaduje, aby smlouva byla na jedné listině, ovšem protože je k její účinnosti potřeba vklad práva do katastru nemovitostí, je vhodné, aby smlouva byla na jedné listině. 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.

Ve smyslu ustanovení § 5 odstavec 5 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění, pokud se zřizuje věcné břemeno k části pozemku, je nutné vyznačit tuto část pozemku do geometrického plánu a tento je také nutno předložit pro účely řízení před katastrálním úřadem. 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.

Ohledně drobných staveb, které se neevidují v katastru nemovitostí, vznikají věcná břemena (stejně jako např. právo vlastnické) dle současné judikatury již okamžikem účinnosti smlouvy. Vklad práva do katastru nemovitostí se v takovém případě nepovoluje.<sup>39</sup> Judikatura dále vyjasnila i otázku, která z nemovitostí (panující nebo zatížená) 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.<sup>40</sup>

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.<sup>41</sup> (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.<sup>42</sup>

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

---

<sup>39</sup> K tomu viz rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30.4.1997, sp. zn. 33 Ca 40/97, identifikační číslo ASPI JUD8089CZ

<sup>40</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30.4.1997, sp. zn. 33 Ca 42/97, identifikační číslo ASPI JUD8090CZ

<sup>41</sup> Pozn.: Mimo jiné platí, že pokud není účastníky dohodnuto jinak, je tato třetí osoba oprávněna ze smlouvy okamžikem, kdy s ní projeví souhlas.

<sup>42</sup> Viz rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 30.11.1995, sp.zn. 33 Co 73/95, identifikační číslo ASPI JUD6719CZ

dědictví jinak)<sup>43</sup>. 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. Věcné břemeno samozřejmě nemůže být zřízeno na úkor nepominutelných dědiců, pokud na to sami v dohodě nepřistoupili. 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 děděni 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. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak“*. Těmito právy jsou vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. 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

---

<sup>43</sup> Pozn.: Obmyšlený je samozřejmě ve smyslu ustanovení § 463 o.z. oprávněn věcné břemeno odmítnout.

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 břemeno se zřizuje za náhradu, která musí být přiměřená újmě, kterou vlastník pozemku v důsledku zřízení věcného břemene utrpí.<sup>44</sup>

Judikatura dále dovodila, že v případě zřízení věcného břemene – práva cesty po pozemku ve prospěch panující 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.“<sup>45</sup> 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“<sup>46</sup>.

Rovněž v případě neoprávněné stavby<sup>47</sup> nebo zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti jejím reálným rozdělením<sup>48</sup> 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

---

<sup>44</sup> K tomu viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.7.2005, sp.zn. 22 Cdo 1897/2004, identifikační číslo ASPI JUD27239CZ

<sup>45</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.7.2007, sp.zn. 22 Cdo 1075/2006, identifikační číslo ASPI JUD98490CZ

<sup>46</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.7.2005, sp.zn. 22 Cdo 1897/2004, identifikační číslo ASPI JUD27239CZ

<sup>47</sup> K tomu viz ustanovení § 135c odstavec 3 o.z.

<sup>48</sup> K tomu viz ustanovení § 142 odstavec 3 o.z.

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 vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti (často se tak děje v případech 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 strážní, 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 břemenu a uplynutí desetileté vydržecí doby (nepřetržitá držba).<sup>49</sup>

V praxi půjde často o případ, kdy vlastník pozemku přechází nebo přejíždí přes sousední pozemek. Ve smyslu ustálené judikatury je pro vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu potřeba, aby držitel vykonával právo odpovídající věcnému břemenu v dobré víře, že mu toto právo svědčí. „K naplnění dobré víry nestačí, když tvrzené "právo" k nemovitosti bylo dlouhodobě vykonáváno, aniž vlastník nemovitosti v jeho výkonu bránil, popřípadě, že bylo vykonáváno "od nepaměti" například i jinými obyvateli obce apod. Nabyvatelovo přesvědčení o tom, že mu právo odpovídající věcnému břemenu náleží, že nejednal bezprávně, musí být podloženo důvodem opravňujícím k takovému přesvědčení, tedy okolnostmi svědčícími o poctivosti nabytí.“<sup>50</sup> Domnívám se, že pokud 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 břemenu a k vydržení nedojde. Oprávnění z věcného břemene jakožto věcné právo k věci cizí musí osoba oprávněná vykonávat v domnění, že jej vykonává na věci cizí, nikoli na věci ve svém vlastnictví.

---

<sup>49</sup> K tomu viz ustanovení § 134 o.z. a ustanovení § 130 odstavec 1 o.z.

<sup>50</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.8.1987, sp. zn. 3 Cz 42/87, identifikační číslo ASPI JUD12674CZ

V této souvislosti bych ráda zmínila 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“.<sup>51</sup>

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).

## 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 břemeni 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 panujícího pozemku - louky, bylo zřízeno věcné břemeno průhonu dobytka přes sousední pozemek. Louka se však změnila ve stavební pozemek, byla

---

<sup>51</sup>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

zastavěna domy, a v takovémto případě věcné břemeno zaniká ze zákona již tím okamžikem, kdy panující 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 břemeni určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí nebo zánikem.*“ Na tomto místě bych chtěla zdůraznit, že smrt nebo zánik povinné osoby jakožto vlastníka zatížené nemovitosti je z hlediska zániku věcných břemen právně irelevantní. Pokud zemře fyzická osoba, které svědčí právo odpovídající věcnému břemeni, pak věcné břemeno zaniká smrtí oprávněné osoby. Obdobně zaniká věcné břemeno i v případě zániku právnické osoby bez právního nástupce.

Otázky mohou vyvstat ohledně zániku věcného břemene případně přechodu věcného břemene na právního nástupce právnické osoby v případě jejího zániku. Současná judikatura se přiklání spíše k tomu, že pokud má právnická osoba právního nástupce, pak věcné břemeno i přesto zaniká a na tohoto nástupce nepřechází, ovšem pouze v případě, kdy oprávnění z věcného břemene náleží výlučně určité osobě a není spojeno s vlastnictvím dané nemovitosti.<sup>52</sup> Domnívám se, že v těchto případech vzniká obdobná situace jako v případě smrti fyzické osoby a věcné břemeno by mělo zaniknout, mimo jiné proto, aby nedocházelo k jakémusi nezákonnému rozšiřování věcných břemen.

S problematikou věcných břemen zřízených ve prospěch právnické osoby souvisí i věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku. Dne 21. června 2006 byl přijat zákon 443/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 178/2005 Sb., o zrušení Fondu národního majetku České republiky a o působnosti Ministerstva financí při privatizaci majetku České republiky (zákon o zrušení Fondu národního majetku), a zákon č. 319/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, který ve své části třetí nazvané „Změna občanského zákoníku“ zamýšlí novelizaci ustanovení

---

<sup>52</sup> Viz usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3.12.2003, sp. zn. 22 Cdo 946/2003, identifikační číslo ASPI JUD75910CZ



§ 151p odstavec 4 o.z. tím, že na konec tohoto odstavce měl být doplněn text: „*Věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku přecházejí při jeho převodu či přechodu na nabyvatele podniku. To platí i v případě převodu nebo přechodu takové části podniku, která může být provozována jako samostatný podnik.*“ Namísto změny ustanovení § 151p odstavec 4 o.z. je ovšem v předmětném zákoně uvedeno, že se novelizuje ustanovení § 151 písm. p) o.z., takže mohou vznikat diskuse o proveditelnosti této novely.<sup>53</sup> Domnívám se ovšem, že s odkazem na ustanovení § 5 a ustanovení § 11 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění lze uzavřít, že tato věcná břemena přecházejí při převodu či přechodu podniku na nabyvatele podniku.

Jak plyne z druhého odstavce ustanovení § 151n o.z. práva a povinnosti z věcných břemen, která jsou spjata s vlastnictvím nemovitosti, nezanikají smrtí oprávněné či povinné osoby, ale přecházejí na další nabyvatele nemovitostí.

Rovněž soudní dražbou ve smyslu ustanovení § 337h zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, v platném znění (dále jen „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 práva odpovídajícího věcnému břemeni smlouvou je potřeba vklad do katastru nemovitostí. Právo odpovídající věcnému břemeni tak zaniká na základě smlouvy o zrušení věcného břemene dnem výmazu vkladu práva do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání (doručení) návrhu příslušnému katastrálnímu

---

<sup>53</sup> Viz Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Praha, Linde Praha, a.s., 2008, str. 713

úřadu<sup>54</sup>. 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 ve smyslu ustanovení § 2 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění 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 rámeček.<sup>55</sup>

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<sup>56</sup>. Chce-li se oprávněný z věcného břemene svého práva vzdát, může tak učinit aniž by mu náleželo právo na jakoukoli náhradu.<sup>57</sup> Domnívám se ovšem, že tyto názory jsou již překonané a shodně o tom hovoří například JUDr. Jiří Spáčil, CSc., dle kterého nemůže věcné břemeno zaniknout na základě jednostranného vzdání se práva. Současně uvádí: „vzniklo-li

---

<sup>54</sup> Viz ustanovení § 2 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění

<sup>55</sup> Blíže viz Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1061

<sup>56</sup> Blíže viz Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1063

<sup>57</sup> Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 20.10.1997, sp. zn. 11 Co 632/1997, identifikační číslo ASPI JUD11647CZ, shodně rovněž Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Praha, Linde Praha, a.s., 2008, str. 715

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.“<sup>58</sup> Z toho důvodu je nutné přiznat právo na zrušení věcného břemene za náhradu (peněžitou či naturální) i oprávněnému. Ve smyslu rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 6.11.2008, sp. zn. 22 Cdo 3619/2008: „Osobou aktivně legitimovanou k podání žaloby na zrušení (omezení) věcného břemene pro změnu poměrů je i osoba z věcného břemene oprávněná“.<sup>59</sup> S uvedeným názorem lze dle mého názoru beze zbytku souhlasit, neboť zánikem věcného břemene získává povinný určitý majetkový prospěch a tento je potřeba vypořádat. Rovněž se domnívám, že pokud by byl oprávněnému odepřen nárok na přiměřenou náhradu, mohl by tento postup odporovat dobrým mravům.

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 ve smyslu 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 i věcná břemena váznoucí na pozemku nebo stavbě, pokud tedy není stanoveno jinak.

Další rovínou 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 panující i zatížený pozemek ve vlastnictví stejné osoby, případně pokud se oprávněný z věcného břemene in personam stane současně

---

<sup>58</sup> Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1063

<sup>59</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.11.2008, sp. zn. 22 Cdo 3619/2008, identifikační číslo ASPI JUD144193CZ

vlastníkem zatížené věci.<sup>60</sup> 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. 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 zatížená nemovitost sloužit potřebám oprávněné osoby (nebo prospěšnějšímu užívání panující 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 břemení 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.

---

<sup>60</sup> K tomu viz ustanovení § 584 o.z., které se zde použije analogicky.

## **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 a započala běžet nová desetiletá promlčecí doba, přičemž není možné započít promlčecí dobu uplynulou do okamžiku přerušení. 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 přestane tuto povinnost respektovat. Například u věcného břemene s povinností zdržet se výstavby zdi nad určitou výšku (z důvodu nadměrného zastínění sousedních nemovitostí apod.) počíná běžet promlčecí doba dnem, kdy povinný zvýší stavbu (zeď) nad určitou výšku.

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.<sup>61</sup>

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

---

<sup>61</sup> Blíže viz Spáčil, J.: Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku, Právní rozhledy 3/2006, str. 85

promlčení u soudu, na základě řádně podané žaloby o určení, že věcné právo zapsané v katastru nemovitostí tu není<sup>62</sup>. Soud k uplatněné námitce (pokud je oprávněná) přihlédne a rozhodne, že tu promlčené právo zapsané dosud v katastru nemovitostí již není. Na základě takového soudního rozhodnutí lze následně podat k příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na výmaz promlčeného práva odpovídajícímu věcnému břemeni z katastru nemovitostí, což katastrální úřad provede záznamem.<sup>63</sup>

V návaznosti na předchozí výklad (viz kapitola 6.4. Zánik věcných břemen) a ustanovení § 151p odstavec 2 o.z., dle kterého věcné břemeno nezaniká přechodnou nemožností výkonu práva, lze dovodit, 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 nezbývá, než

---

<sup>62</sup> Pozn.: Nelze podat žalobu na určení, že právo odpovídající věcnému břemeni je promlčeno, neboť by v takovém případě šlo o určení právní skutečnosti, což zákon nepřipouští. Takováto žaloba by nesplňovala podmínky určovací žaloby ve smyslu ustanovení § 80 písmeno c) o.s.ř..

<sup>63</sup> Blíže viz Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti, 2.vydání, Praha, C.H.Beck,2010, str. 96

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 panující nemovitosti. Ke změně oprávněné osoby dochází přímo ex lege, jakožto důsledek změny vlastníka panující nemovitosti (ať už jde o přechod a nebo převod vlastnictví panující 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 zatížené nemovitosti je více spoluvlastníků. 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 orgánu<sup>64</sup>.

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.

---

<sup>64</sup> K tomu viz kapitola 6.3. Vznik věcných břemen a kapitola 6.4. Zánik věcných břemen.

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 z nových pozemků. Ve smyslu 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 je sloučení pozemku zatíženého věcným břemenem s jiným pozemkem 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.

V případě nemovitostí panujících nastává obdobná situace jen s tím rozdílem, že právo odpovídající věcnému břemeni je spojeno s celou panující 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 panujících 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 nebo alespoň omezení věcného břemene soudem. Sloučení panujícího pozemku s jiným pozemkem není v zásadě 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 panující, pak každý jednotlivý díl takového pozemku musí mít samostatné parcelní číslo a může být zcizován samostatně, tedy nezávisle na „původním“ pozemku, jehož byl součástí. Takový jednotlivý díl nesmí být ovšem bez dalšího přisloučen k pozemku, jež není pozemkem panujícím, respektive věcné břemeno váznoucí na takto nově vzniklé nemovitosti musí být vymezeno geometrickým plánem.

## 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 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 **vkładem** 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.<sup>65</sup>

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 (panující) nemovitosti ve vlastnictví oprávněné osoby (u věcných břemen in rem). Na listu vlastnictví oprávněné osoby se toto oprávnění zapisuje v části B1 „Jiná práva“, 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).<sup>66</sup> Úplný obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni lze zjistit pouze z listiny, na jejímž základě bylo právo odpovídající věcnému břemeni do katastru nemovitostí zapsáno.

---

<sup>65</sup> 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

<sup>66</sup> 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. Platná právní úprava sousedských práv**

Platná právní úprava sousedských práv ve smyslu zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění se opírá zejména o ustanovení § 127 občanského zákoníku. Toto ustanovení ve svém prvním odstavci definuje jednání, kterého se musí vlastník věci (movité i nemovité) zdržet, aby neobtěžoval jiné vlastníky či držitele věci, přičemž v této souvislosti připomínám, že subjektem uvedených vztahů může být i oprávněný držitel, nájemce, vypůjčitel případně ten, jehož práva a povinnosti jsou odvozeny ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z..

Generální klauzule zakotvená v první větě ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. zakotvuje zákaz obtěžovat jiného nad míru přiměřenou poměrům a zákaz vážného ohrožování výkonu práv jiného. Druhá věta pak obsahuje demonstrativní výčet jednání, kterých se musí vlastník věci zdržet. Na vymezení právního rámce ochrany proti obtěžování a ohrožování práv vlastníka věci navazuje druhý odstavec ustanovení § 127 o.z., který se věnuje spíše předcházení škodám. Zakotvuje povinnost vlastníka pozemku tento na základě rozhodnutí soudu za určitých okolností oplotit. Ve třetím odstavci je pak upraveno, za jakých okolností a podmínek jsou vlastníci sousedních nemovitostí povinni umožnit si navzájem 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 (dále jen „Listina“). Zejména je nutné zmínit článek 11 odstavec 1 zakotvující právo vlastnit majetek a článek 11 odstavec 3, podle kterého vlastnictví zavazuje.

Na ústavní zásadu zakotvenou v článku 11 odstavec 3 Listiny zakotvující zákaz zneužití vlastnického práva navazuje zákaz zneužití subjektivních práv a zákaz výkonu práv v rozporu s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odstavec 1 o.z., obecné zásady občanského práva. Hranice, v jejichž rámci se mohou pohybovat účastníci

občanskoprávních vztahů, mohou být překročeny pouze v zákonem vymezených případech a za podmínek tam stanovených, jako je tomu například u sousedských práv.

Souhrn občanskoprávních norem zakotvených v ustanovení § 127 upravuje vztahy vlastníka a třetích osob při užívání věci (zejména pozemků, budov apod., ovšem často půjde i o věci movité), pokud jde o účinky užívání věci na tyto osoby a jejich majetek. Uvedené ustanovení se dotýká možných konfliktních situací, které mohou při užívání věci mezi jejich vlastníky vzniknout.

Generální klauzule zakotvující jistý rámec chování vlastníka věci, v němž se má při užívání věci pohybovat, stanoví: „*Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.*“ Na ní bezprostředně navazuje povinnost vlastníka věci zdržet se příkladmo vyjmenovaných zásahů: „*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.*“ Jde zde zakotveno, v jakých případech a za jakých podmínek lze žádat ochranu proti výkonu vlastnického práva, jehož důsledky přesahují hranice vlastníkovy věci. Postižený vlastník má ve smyslu ustanovení § 126 odstavec 1 o.z. právo na ochranu proti každému, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje.

Na generální klauzuli obsaženou v první větě citovaného odstavce, která má stěžejní význam pro posouzení přípustnosti imisí, navazuje demonstrativní výčet případů, na které se vztahuje omezení generální klauzulí. Uvedený demonstrativní výčet je odrazem praktických zkušeností o tom, co se nejčastěji vyskytuje jako obtěžování a ohrožování, a co je tedy vhodné zakotvit 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 věci je ve smyslu ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. uložena povinnost zdržet se příkladmo vyjmenovaných zásahů<sup>67</sup>, což lze dovodit z pojmu „musí“. Obtěžování je právně významné pouze v tom případě, kdy přesahuje „míru přiměřenou poměrům“, zatímco pokud by v důsledku imisí došlo k vážnému ohrožení výkonu práva, je otázka posouzení míry přiměřené poměrům bez významu. Pojmy „**přiměřená míra**“ ani „**vážné ohrožení výkonu práva**“ nejsou v občanském zákoníku definovány ani blíže specifikovány. Nezbyvá tak, než je posuzovat v každém jednotlivém případě až při rozhodování sporů mezi vlastníky nemovitostí, což je v kompetenci příslušných orgánů, zejména soudů. Dle judikatury je nutno vykládat tyto pojmy objektivně. Soud se tak nemůže spokojit se subjektivními výpověďmi žalobců, provádí rozsáhlé dokazování, např. výslechem svědků, prováděním místního šetření, znaleckými posudky apod. Nezřídka kdy je nutné také přihlídnout k okolnostem souvisejícím s osobou nebo poměry vlastníka domáhajícího se ochrany svých práv.<sup>68</sup>

Demonstrativní výčet zásahů do práv vlastníka věci uvedený v ustanovení § 127 o.z. lze dovodit ze slova „zejména“. Ochrany proti obtěžování se lze dovolat pouze v těch případech, kdy jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Každý je povinen snášet imise z

---

<sup>67</sup> Pozn.: 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.

<sup>68</sup> 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.], Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek č. 45, ročník 1986, str. 192-193, 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.], .], Sběrka soudních rozhodnutí a stanovisek č. 3, ročník 1988, str. 71

obyčejného, normálního užívání pozemku, které vyplývá z realizace vlastnického práva ve smyslu ustanovení § 123 o.z.. Otázku, zda jde o podstatnou imisi, je třeba posuzovat podle intenzity, četnosti a druhu posuzované činnosti, ale také podle místních zvyklostí v dané lokalitě. Určitá činnost v jedné lokalitě zcela obvyklá může být v jiné oblasti posuzována zcela jinak, neboť svou roli zde hrají nejenom odlišné přírodní a životní podmínky, ale i zvyklosti místních obyvatel. Tak například jinak budou posuzovány účinky chovu hospodářských zvířat ve městě a jinak na venkově.

Generální klauzule upravuje dvě skutkové podstaty – **obtěžování jiného a vážné ohrožování výkonu jeho práv.** „Rozdíl mezi ohrožením výkonu práva a obtěžováním jiného spočívá v tom, že ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného subjektu anebo dokonce jejich existence; obtěžování vlastním výkonu práva nebrání, ale činí jej obtížným nebo nepříjemným.“<sup>69</sup> „Obtěžování je takové chování vlastníka věci, jehož účinky přesahují jeho sféru a které působí nepříznivě na jiného nebo jeho majetek.“<sup>70</sup> Vážným ohrožením výkonu práva je zejména poškození cizí věci, které ohrožuje vlastnické právo dotčeného subjektu, působí přímé nebezpečí a nevyvolává pouze obtíže při výkonu práva. Příkladem z praxe může být situace, kdy vlastník pozemku způsobí vypouštěním vod podmáčení sousedního domu, 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.“<sup>71</sup> Lze tedy dovodit, že pokud důsledky výkonu vlastnického práva k věci na jinou věc nedopadají a jiná osoba je nepociťuje, takovýto výkon práva je v souladu se zákonem.

---

<sup>69</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3.3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003, identifikační číslo ASPI JUD27567CZ

<sup>70</sup> Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Praha, Linde Praha, a.s., 2008, str. 544

<sup>71</sup> Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 717

Petit takové žaloby musí být formulován negativně. Návrhem na zahájení řízení se lze domáhat pouze uložení povinnosti zdržet se přesně vymezeného rušení. Ochrana podle ustanovení § 127 odst. 1 nesměřuje k tomu, aby žalovanému byla uložena povinnost provést konkrétní opatření, konat něco pozitivního. Soud může rozhodnout pouze tak, že uloží povinnost zdržet se přesně vymezeného rušení. Sám vlastník je tak povinen zvolit si cestu a prostředky, kterými zamezí dalšímu obtěžování souseda, popřípadě ohrožování jeho práv.<sup>72</sup>

Druhý odstavec ustanovení § 127 o.z. stanoví povinnost vlastníka pozemku tento na základě rozhodnutí soudu za určitých okolností oplotit: *„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.“*

Předpokladem takového rozhodnutí je splnění podmínky **potřebnosti** a zároveň zamýšlený stav **nesmí bránit účelnému využívání sousedících pozemků a staveb**. V neposlední řadě je nutné zjistit **stanovisko příslušného stavebního úřadu**. Opět bude nutné zkoumat každý jednotlivý případ zvlášť a posuzovat jednotlivé aspekty místních poměrů. Rozhodnutí o povinnosti vlastníka oplotit pozemek budou patrně soudy nejčastěji vydávat k návrhu dotčeného vlastníka nemovitosti v případech, kdy budou v důsledku činnosti vlastníka pozemku, například při chovu domácích zvířat, vnikat chovaná zvířata na sousedící pozemek. Samozřejmě bude opět relevantní míra takovýchto zásahů – 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..

---

<sup>72</sup> 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.], .], Sbíрка soudních rozhodnutí a stanovisek č. 3, ročník 1988, str. 71

Příslušný stavební úřad má posoudit vhodný druh oplocení s přihlédnutím k dané lokalitě a podmínkám v ní ve spojení s účelem oplocení, ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. V některých případech si soudy vyžádají vedle stanoviska stavebního úřadu ještě vyjádření příslušných orgánů ochrany přírody podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (například pokud bude dotčený pozemek umístěn v chráněné krajinné oblasti). V konečné fázi je to ovšem vždy soud, kdo rozhoduje o uložení povinnosti pozemek oplotit.

Třetí odstavce ustanovení § 127 o.z. představuje jakýsi průlom do ochrany vlastnického práva podle článku 11 odstavce 1 LZPS konkretizovaného ustanovením § 126 odstavce 1 o.z.. Vlastníku nemovitosti je zde umožněno 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). Dotčenému vlastníku je zároveň uložena povinnost takovýto vstup strpět a na nezbytnou dobu a v nezbytné míře jej umožnit, konkrétně: *„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.“*

Je zde zakotveno právo vlastníka nemovitosti za určitých okolností porušit vlastnické právo vlastníka sousedící nemovitosti vstupem na jeho pozemek nebo stavbu, pokud je takový vstup **nezbytně nutný** z hlediska **údržby a obhospodařování sousedící nemovitosti**, dále **na nezbytnou dobu a v nezbytné míře**. Otázku nezbytnosti bude opět nutné posuzovat v návaznosti na konkrétní situaci a místní uspořádání v dané lokalitě, za současného posouzení konkrétních činností vstupujícího vlastníka. Pokud nebude možné takovouto údržbu zajistit jiným způsobem, například přístupem přes jinou nemovitost, patrně bude na místě aplikace ustanovení § 123 odstavce 3 o.z..



Náhrada škody, kterou vlastník při vstupu na sousední nemovitost způsobí, je koncipována na principiu objektivní odpovědnosti, tj. odpovědnosti za výsledek. Jiná škoda, než ta způsobená v důsledku vstupu, bude posuzována podle obecných ustanovení o odpovědnosti za škodu.

Z výše uvedeného plyne, že platnou právní úpravu susedských práv zakotvenou v ustanovení 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění charakterizuje nejenom stručnost zákonodárce, ale i značné množství neurčitých pojmů. Pro jejich výklad je nutné použít obecné zásady a principy soukromého práva, zejména soulad právních vztahů s dobrými mravy, zásadu ochrany dobré víry, zásadu autonomie vůle, princip „vše je dovoleno, co není výslovně zakázáno“, zákaz zneužití subjektivních práv apod.

## **8. Jednotlivé druhy zásahů do sousedských práv**

Ustanovení § 127 o.z. vymezuje jednotlivé druhy zásahů do práv vlastníka, oprávněného držitele, nájemce, vypůjčitele sousedních nemovitostí, ale i té fyzické či právnické osoby, jejíž práva a povinnosti jsou odvozeny ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z.. Nejčastějšími zásahy jsou ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku, imise, vnikání chovaných zvířat na sousední pozemek, podrosty a převisy, povinnost oplocení pozemku a povinnost sousedů umožnit si navzájem vstup na své pozemky.

### **8.1. Ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku**

Ve smyslu ustanovení § 127 odstavec 1 věta druhá o.z. vlastník věci nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby, která je na něm zřízena, aniž by provedl dostatečná opatření na upevnění stavby nebo pozemku. Na tomto místě je zakotvena zvláštní ochrana vlastníka pozemku a stavby na něm stojící proti každému vlastníku věci, který by svým jednáním ohrozil sousedovu nemovitost.

Nejde zde o pronikání účinků na sousední pozemek, ale spíše o to, že v důsledku úprav může dojít k pohybu zeminy či jiného materiálu ze sousedního pozemku a k narušení stability tohoto pozemku nebo stavby. Účelem této právní normy je předcházení škodám, zakotvení preventivní povinnosti vlastníka věci, kdy tento má vytvořit podmínky, aby k zásahu do práva souseda vůbec nedošlo. Příkladem může být situace, kdy vlastník pozemku hloubí v rámci terénních úprav příkop, v důsledku čehož ovšem může ohrozit sousední pozemek, neboť zde dojde k sesutí půdy. 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“. Ve smyslu ustanovení § 119 odstavec 2 o.z. jsou pozemky nemovitostí vždy, stavba ovšem pouze tehdy, pokud je spojená se zemí pevným základem. Pojmem „stavba“ tak, jak je použit v ustanovení § 127 o.z., je dle mého názoru nutné rozumět nejen stavbu jako věc nemovitou, ale i stavbu jako věc movitou, která není spojená se zemí pevným základem – například montovaný zahradní domek.<sup>73</sup>

Vlastník pozemku nebo stavby musí při úpravě své nemovitosti provést taková opatření pro zpevnění nemovitosti, aby nedošlo k ohrožení sousedovy nemovitosti. Uvedená opatření musí být „dostatečná“, tedy zabezpečovat upevnění stavby nebo pozemku, více zákon nekonkretizuje.

Ohroženému vlastníku nemovitosti je ve smyslu ustanovení § 127 odstavec 1 věta druhá o.z. poskytována obrana pouze proti aktivní činnosti vlastníka sousedního pozemku nebo stavby, nikoli proti pasivnímu zanedbání určité povinnosti sousedního vlastníka. To lze dovodit zejména z použitého slova „úpravy“.

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 svou prevenční povinností blíže k ustanovení § 417 odstavec 1 o.z..

V praxi je ustanovení § 127 odstavec 1 věta druhá o.z. upravující shora uvedený zákaz ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku aplikováno mimo jiné v souvislosti s činností, která podléhá povolení příslušného orgánu formou stavebního povolení ve smyslu ustanovení §§ 115 a následující zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a nebo ohlášení ve smyslu ustanovení §§ 104 a následující zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Stavebník má při realizaci stavby povinnost dodržovat určité

---

<sup>73</sup> Pozn.: Pokud v dalších částech své práce použiji pojem „nemovitost“ v této souvislosti – tj. v souvislosti s ohrožením sousedovy stavby nebo pozemku, jsou tím míněny vedle pozemků a staveb spojených se zemí pevným základem rovněž stavby jako věci movité.

zásady a dbát maximální opatrnosti tak, aby nedošlo k ohrožení susedovy stavby nebo pozemku, a to buďto opatřeními pouze dočasného charakteru, která budou odstraněna po skončení prováděné činnosti (například dočasné podepření susedovy stavby při opravě budovy, aby nedošlo k narušení statiky domu), a nebo může jít o opatření trvalá (například zajištění svodu dešťové vody z nemovitosti tak, aby nedošlo k sesutí půdy či k podmáčení susedovy 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 tomto případě se jedná o vlastníka susední nemovitosti) je povinna zakročit k jejímu odvrácení způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. V případě vážného ohrožení je ohroženému přiznáno právo domáhat se žalobou u soudu, aby byla ohrožovateli uložena povinnost provést určité vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody. Vhodnost a přiměřenost takového opatření bude samozřejmě záviset na okolnostech konkrétního případu. Jestliže již dojde k neoprávněnému zásahu do práva vlastníka susedícího pozemku či stavby, má takový vlastník možnost domáhat se náhrady škody ve smyslu ustanovení § 420 o.z..

Ve smyslu současné judikatury: „Jestliže vlastník upravující svou nemovitost nesplní svoji povinnost provést dostatečná zajišťovací opatření ve smyslu § 127 odst. 1 věty druhé ObčZ a jestliže v důsledku toho vznikne škoda, má ten, jehož (susední) nemovitost byla poškozena, právo na náhradu takové škody, a to i tehdy, byla-li nemovitost upravována v souladu se stavebními předpisy.“<sup>74</sup>

Na tomto místě považuji za nutné zmínit, že právě zřízením věcného břemene opory susední stavby, lze mnohdy vyřešit spornou situaci mezi vlastníky susedních nemovitostí.

---

<sup>74</sup> 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.“<sup>75</sup>

Jedná se zde o činnosti vlastníka sousední nemovitosti a jejich důsledky, které jsou demonstrativním výčtem uvedeny ve druhé větě prvního odstavce ustanovení § 127 o.z.. Uvedené produkty činnosti vlastníka vnikající na sousední pozemky a stavby pak obtěžují vlastníka sousední nemovitosti nad míru přiměřenou poměrům nebo vážně ohrožují výkon jeho práv. Přitom je nutné zdůraznit, že nemusí jít 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.“<sup>76</sup> Dotčená nemovitost nemusí mít s nemovitostí, na které je taková činnost konána, společnou hranici, ale může jít i o vzdálenější stavby a pozemky. Vlastník věci tak dle dikce zákona „*nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi,...*“.

Vedle imisí, které jsou výslovně uvedeny v citovaném ustanovení je nutné pamatovat i na imise ostatní. Jsou jimi například vypouštění odpadních vod, víření prachu, popela nebo písku, přivádění kouře na sousedící pozemek, létající jiskry, zápachy např. ze žumpy nebo z hospodářských zvířat, znečišťování půdy, ustavičný pronikavý psí štěkot, hluk, zápach, prudké osvětlení, nadměrné stínění, obtěžování hmyzem, hlodavci a podobně. Imise mohou vznikat jak v důsledku užívání pozemku, tak ale i tím, že vlastník nemovitosti zanedbá její

---

<sup>75</sup> Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 716

<sup>76</sup> Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 722 - 723

údržbu. Pokud dešťová voda přirozeně stéká na sousední pozemek, nelze hovořit o imisi, muselo by se tak dít v důsledku zásahu souseda, pokud by změnil odtokové poměry – ovšem pouze tak, aby dotčenému pozemku byla způsobena újma a zhoršena možnost jeho užívání.<sup>77</sup>

„Podle judikatury je dále imisí znečišťování půdy a ovzduší nevhodným umístěním záchodu a hnojiště, zápach z odpadového kanálu, padání míčů na pozemek, za jistých okolností může být obtěžováním i hra na hudební nástroj.“<sup>78</sup> Samozřejmě je nutné i v takovýchto případech vzít v potaz konkrétní podmínky dané situace a prostředí.

Hledisko nepřípustnosti imisí spočívá v tom, zda imise obtěžují vlastníka sousední nemovitosti nad míru přiměřenou poměrům. Pokud tento zásah nepřekročí uvedenou míru a společensky únosné hranice vyplývající z dobrých mravů, nejde o zásah neoprávněný ve smyslu ustanovení § 127 odstavec 1 o.z.. Platná 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.

Otázka **přiměřenosti míry** musí být opět posuzována v návaznosti na konkrétní situaci, 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, vlastníku náleží ochrana jeho práv bez ohledu na míru přiměřenou poměrům.

„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. Může to být nejen osoba, mající nějaký vztah k nemovitosti nebo k jiné věci, ale každý, koho užívání věci vlastníkem ohrožuje způsobem uvedeným v § 127 odst. 1 ObčZ, případně výkon jehož práva toto užívání vážně ohrožuje. Také povinná strana je dnes vymezena poněkud netradičně;

---

<sup>77</sup> Blíže viz Spáčil, J.: Sousedské právo (dokončení), Ad Notam 1/2002, str. 1

<sup>78</sup> Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 158

není jí jen vlastník (uživatel) nemovitosti, ale i vlastník (uživatel) jakékoliv jiné věci.<sup>79</sup> Lze tedy dovodit, že imisí je obtěžování jiných osob účinky, které vznikají v důsledku užívání (popřípadě neužívání) vlastní věci. Dále je třeba ještě poznamenat, že imisemi mohou být dotčeny jak osoby (např. obtěžování zápachem z odpadního kanálu), tak nemovitosti (např. vnikání splašků, 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.

Co se týče ochrany před imisemi, dotčený subjekt se může bránit žádostí o poskytnutí ochrany orgánem státní správy ve smyslu ustanovení § 5 o.z., použitím svépomoci ve smyslu ustanovení § 6 o.z., a nebo podáním žaloby k soudu na zdržení se přesně vymezeného rušení, tzv. žaloby negatorní.<sup>80</sup>

Na tomto místě bych ráda zmínila 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“<sup>81</sup>. Hluk je každodenní součástí našeho života, ovšem je nutné posuzovat jeho intenzitu. Jinak zatěžuje lidský organismus hluk, který

---

<sup>79</sup> Spáčil, J.: Sousedské právo, Ad Notam 5-6/2001, str. 101

<sup>80</sup> Viz Plecítý, V., Kocourek, J.: Občanský zákoník, 3. vydání, Praha, Eurounion Praha, 2004, str. 147

<sup>81</sup> Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 260

produkuje při běžném užívání nemovitosti fyzická osoba, například uživatel zahrady v rámci jejího běžného obhospodařování a užívání, a jinak hluk, který produkuje podnikatel například v rámci provozu pily nebo kovárny.

Hluk v rámci sousedských vztahů je způsoben hlasovými projevy lidí a zvířat, stejně jako činnostmi spojenými s běžným každodenním užíváním bytu, domu, stavby a pozemku.

K tomu, aby bylo naplněno ustanovení § 127 odstavec 1 věta druhá o.z. a vlastníku věci bylo zakázáno obtěžovat sousedy hlukem, musí být tento hluk produkován „nad míru přiměřenou poměrům“. Posuzování **intenzity hluku** bude samozřejmě odvislé od okolností konkrétního případu, ovšem bude patrné nutné, aby takovýto hluk byl produkován opakovaně a s dostatečnou intenzitou, která bude v dané lokalitě přesahovat obvyklé poměry. Současně by měl být dotčený soused produkovaným hlukem objektivně obtěžován, nepostačí pouhý subjektivní pocit žalobce, že obtěžování je pro něj nepřiměřené.

Intenzita hluku je měřitelná (v decibelech) a právní předpisy zakotvují přípustné hranice intenzity hluku. Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, stanoví ve 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 pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedících pozemcích a stavbách.*“ Doba nočního klidu je stanovena od 22:00 hodin do 6.00 hodin.

Ochrana před obtěžováním hlukem je zajištěna zejména zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění (zejména díl 6 hlavy II části první nazvaný Ochrana před hlukem, vibracemi a neionizujícím zářením), jakož i nařízením vlády č. 272/2011 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. Pokud



hluk překračuje veřejnoprávní hygienické limity, jedná se o vždy hluk nepřiměřený poměrům ve smyslu ustanovení § 127 o.z.

O obtěžování hlukem půjde za jistých okolností i v případě používání motorové sekačky při údržbě zahrady po delší dobu, 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“.<sup>82</sup>

Souvislé překračování hygienických limitů hluku může znamenat rovněž vážné ohrožení výkonu práv vlastníka. Nadměrnou produkcí hluku může být ohrožováno vlastnické právo, kdy soused nemůže řádně užívat předmět svého vlastnictví k bydlení, odpočinku a podobně. Nadměrným hlukem může rovněž klesat tržní cena nemovitosti. Jak jsem již uvedla, při vážném ohrožení výkonu práv soud nezkoumá otázku přiměřenosti poměrům, vážné ohrožení práv je nezákonným výkonem práva ve všech případech.

### **8.2.2. Prach, popílek, kouř, plyny a páry**

V případě imisí prachu, popílku, kouře, plynů a par se jedná mnohdy o pozvolné působení na nemovitost dotčeného souseda, případně na jeho vlastní osobu jakož i osoby spoluužívající danou nemovitost. Tyto imise představují drobné částice hmoty vznikající v důsledku lidské činnosti a přenášené vzduchem, které se postupně šíří do svého okolí, čímž ohrožují nejenom bezprostředně sousedící nemovitosti, ale často i pozemky a stavby vzdálenější.

---

<sup>82</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.2.1987, sp. zn. 3 Cz 4/87, identifikační číslo ASPI JUD10284CZ

V praxi se nejčastěji vyskytují imise kouře z ohňů nebo z krbů vlastníků nemovitostí. Nezřídka kdy se ještě setkáme s protiprávním jednáním sousedů spočívajícím ve vypalování travních porostů a pálení odpadů ze zahrady, což ohrožuje vlastníka sousední nemovitosti nejenom imisemi kouře a popela. Hrozba rozšíření požáru na sousední pozemky je reálně velká a takové jednání nezodpovědného vlastníka je velmi nebezpečné a dokonce v rozporu s platnými právními předpisy.

Dalším případem imisí prachu, popílku, kouře, plynů a par, které obtěžují vlastníka sousedního pozemku ve větší míře, jsou imise mající původ v nejrůznějších průmyslových provozech a továrnách, jako jsou například cementárny, elektrárny apod.<sup>83</sup>

Řešením takovýchto sporů a reakcí na uvedená nezákonná jednání vlastníka sousední nemovitosti 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.

Ochranu před obtěžováním tímto druhem imisí poskytuje rovněž 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.

### **8.2.3. Pachy**

Také obtěžování pachy a zápachem, pokud se děje nad míru přiměřenou poměrům, znamená podle ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. zásah do vlastnického práva, a tedy nepřípustnou imisi. Zdrojem nepříjemného zápachu ze sousední nemovitosti bývají často skládky odpadu, špatně izolovaná odpadová žumpa, kompost či hnojiště, ale

---

<sup>83</sup> Blíže viz Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 175 - 176

i zanedbaný chov hospodářských zvířat. Musí se jednat opět o obtěžování pachem, které se děje nad míru přiměřenou poměrům. Jinak se bude posuzovat skládka kompostu v zahrádkářské oblasti a jinak hnojiště umístěné v zahradě přilehlé k rodinnému domu ve vilové čtvrti, na které vlastník ukládá odpad produkovaný hospodářským zvířectvem.

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.

Častým případem je i produkce pachů z průmyslových podniků, které vyrábějí nejrůznější chemické látky. Tyto situace jsou řešeny příslušnými předpisy správního práva a práva životního prostředí, především zákonem č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), v platném znění, kde je v ustanovení § 10 zakotven zákaz vnášení pachových látek ze stacionárních zdrojů nad přípustnou míru obtěžování zápachem stanovenou zvláštním právním předpisem.

#### **8.2.4. Pevné a tekuté odpady**

S imisemi pachu velmi úzce souvisí imise pevných a tekutých odpadů, mnohdy působí tyto imise dokonce 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. Pevné a tekuté odpady mohou ve svém důsledku ovšem způsobit i závažnější problémy, než jen

jednorázové poškození susedových práv tím, že by jej nějak omezily, popřípadě mu způsobily škodu menšího rozsahu. Působení vody proudící ze susedova pozemku může například způsobit podmáčení stavby, narušení statiky nebo její totální destrukci, což může vyústit ve vleklé a finančně náročné soudní spory.

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 suseda již tím, že odpady přitékají na jeho pozemek a mohou znečišťovat podzemní vody.

**Pevné odpady** mohou být nejrůznějšího druhu. Patří sem již zmíněné komposty a nejrůznější skládky. Další hledisko (zejména) pevných odpadů je jejich neestetičnost, například skládky umístěné u okrasných zahrádek suseda či altánků sloužících k odpočinku mohou být značným problémem. Takovýmto ideálním imisím však ustanovení § 127 o.z. podle většiny právních názorů ochranu neposkytuje. Dotčený vlastník má možnost se bránit nelibivému pohledu na susední zahradu výsadbou živého plotu či instalací neprůhledné zábrany, aby nebyl takovouto imisí obtěžován.<sup>84</sup>

Opady jsou ve větší míře produkovány v souvislosti s průmyslovou výrobou, což upravují zvláštní předpisy správního práva. Pokud se tyto imise objevují v důsledku činnosti běžného občana a ovlivňují vlastníka susední nemovitosti, jedná se nejčastěji o běžnou produkci odpadů z domácnosti, z chovu domácích zvířat nebo například unikáním dešťových vod v důsledku nevhodné instalace okapů. Vlastník je tak povinen zabezpečit tyto druhy odpadů tak, aby jimi neobtěžoval suseda „nad míru přiměřenou poměrům“.

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

---

<sup>84</sup> K tomu viz Spáčil, J. a kol.: Susedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 203-204

## 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 (například reflektorů a nevhodně umístěných či nastavených lamp), ale i oslňování v důsledku odražení slunečního světla (například 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.

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“<sup>85</sup>. Imise vibrací nejčastěji vzniká v důsledku různých hospodářských a stavebních činností, ale i v rámci domácího kutilství.

Problematicke vibrací se věnuje 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 zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění (zejména díl 6 hlavy II části první nazvaný Ochrana před hlukem, vibracemi a neionizujícím zářením), jakož i nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.

Opačným zásahem do vlastnického práva než oslňování a jiné osvětlování z umělých zdrojů je **stínění**, kdy se jedná o bránění v přístupu světla na sousední nemovitost. Může se ale jednat i o případ bránění ve výhledu do krajiny. Ke stínění může dojít v souvislosti s nevhodnými rozměry a umístěním budovy na sousedním pozemku, nebo v důsledku růstu stromů a keřů. Posuzování míry stínění a tím

---

<sup>85</sup> Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1239

i naplnění podmínek prvního odstavce ustanovení § 127 o.z. bude záviset na konkrétních okolnostech případu. Řešením může být pokácení stromu nebo keře, v krajním případě i v odstranění stavby nebo její části. Dle judikatury však samotná skutečnost, že vlastník pozemku zřídí stavbu při hranici pozemku, není neoprávněným zásahem do práv vlastníka sousedního pozemku.<sup>86</sup>

V případě stínění stromů nebo vysokých keřů je situace o to složitější, že vyrůstají postupně a zpočátku stín na sousedovu nemovitost příliš nevrhají. Domnívám se, že celou věc je nutné posuzovat komplexně a v návaznosti na okolnosti a podmínky konkrétní situace. Z dokazování spočívajícího ve zjišťování místních poměrů v dané lokalitě vyplynou určité skutečnosti a fakta, která ovšem vzhledem k obecnosti zákona a neexistující konkrétní judikatuře budou závislá na posouzení a hodnocení daného soudce, který samozřejmě musí vycházet v rámci rozhodování z provedeného dokazování, ovšem lze si samozřejmě představit i situaci, kdy jiný soudce bude za stejné důkazní situace hodnotit a vnímat míru přiměřenou poměrům odlišně. Domnívám se, že stávající úprava sousedských vztahů je příliš obecná a soudní rozhodnutí založená především na závěrech konkrétního soudu tak nemohou být zcela nezpochybnitelná.

V souvislosti s odstraněním vzrostlého stromu, který obtěžuje souseda nad míru přiměřenou poměrům vyvstává další otázka. Nejedná se o rozpor s dobrými mravy, pokud bychom chtěli po vlastníku stromu, aby jej pokácel, pokud se jedná o urostlý, zdravý a plodící strom? Domnívám se, že celou situaci je nutno posuzovat v její celistvosti, s ohledem na veškeré vlivy takového stromu. Pokud by strom rostoucí na hranici pozemků obtěžoval souseda i svými kořeny, (odnímají vláhu a živiny sousednímu pozemku, poškozují sousední budovu apod.), přičemž sousední pozemek by byl například ještě navíc nadměrně zatížen spadem listů z takto blízko u hranice rostoucího stromu, je potřeba dle mého názoru důkladně zvážit i tyto aspekty,

---

<sup>86</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. března 2001, sp. zn. 22 Cdo 2617/99, identifikační číslo ASPI JUD67316CZ

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 vlastníků pozemků doporučila sázet stromky a keře spíše dále od hranice pozemku a volila bych spíše dřeviny dosahující menšího vzrůstu.

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

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

Jak jsem již uvedla, výčet imisí v občanském zákoníku je pouze demonstrativní, není tak vyloučeno vztáhnout pod ustanovení § 127 o.z. mnoho dalších zásahů, které je nutné posuzovat v rámci sousedských práv jako neoprávněné. 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..

Také přemnožení **hlodavců nebo hmyzu** na zanedbaném pozemku se může stát problémem v rámci sousedských vztahů. Za určitých okolností může jít o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, zejména když tyto živočichové ničí sousedovu úrodu. Zdrojem přemnožení bývají neobdělávané pozemky, hniající 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.“<sup>87</sup>

K zanedbaným a neobdělávaným pozemkům patří také **šíření plevelů nebo rostlinných chorob**, které mohou vést i k vážnému ohrožování práv souseda.

Dalším případem imisí je použití **zemědělských hnojiv**, které mohou při nevhodném použití poškodit sousedův pozemek, rostliny na něm rostoucí, ale v konečném důsledku i ohrozit zdraví lidí, pokud se dostanou v určité míře do pitné vody.

Dalším zásahem do práv souseda může být **padání listí nebo jehličí ze stromu na sousední pozemek**, pokud jde o padání listí (jehličí) nad míru přiměřenou poměrům. Nejvyšší soud České republiky řešil případ, kdy se soused domáhal ochrany proti obtěžování v důsledku spadu jehličí a dospěl k závěru, že „samotné rozhodnutí správního orgánu, kterým nebylo vlastníku povoleno pokácení stromu, jehož jehličí padá na sousední pozemek, nemůže znamenat, že opadávání jehličí z takového stromu na sousední pozemek není obtěžováním nad míru přiměřenou poměrům.“<sup>88</sup> Na místě jsou tedy jiné prostředky, kterými může žalovaný zabránit obtěžujícímu padání jehličí. Například musí vlastník stromu vybudovat nějakou zábranu, aby listí (jehličí) nepadalo na sousední pozemek, popř. bude muset listí (jehličí) na sousedním pozemku sám uklidit.<sup>89</sup>

Dalším příkladem v ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. výslovně nezmiňovaných imisí je **zalétávání míčů**. Na první pohled se zdá, že jde o méně častý případ imise, ovšem může jít o situace, kdy vlastník pozemku sousedícího s fotbalovým hřištěm je neustále obtěžován tím, že na jeho pozemek nadměrně často zalétávají míče. Samozřejmě i zde je nutné prokázat, že zalétávání míčů se děje nad míru přiměřenou

---

<sup>87</sup> Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 191

<sup>88</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. října 2002, sp. zn. 22 Cdo 2108/2000, identifikační číslo ASPI JUD71313CZ

<sup>89</sup> K tomu viz Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 193 - 194



daným poměrům. Odpovědnou osobou a v případném soudním sporu 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 budovu jiného určení a využití. Takovéto působení by bylo možno označit za obtěžování (imisi) jen v případě, že by přesahovalo míru u vodních mlýnů obvyklou.<sup>90</sup>

Mezi tzv. **ideální imise**, jimiž je míněno psychické obtěžování souseda, a které JUDr. Jiří Spáčil, CSc. definuje jako „události působící na duševní stav sousedů“<sup>91</sup>, patří například nevhodná a urážející umělecká díla instalovaná na nemovitosti, která jsou jasně viditelná ze sousedních pozemků. Takovýmto ideálním imisím však ustanovení § 127 o.z. podle většiny právních názorů ochranu neposkytuje, pokud nejsou tyto imise spojeny s jinými projevy, například imisemi hluku. Jak jsem již uvedla, takovouto ideální imisí dotčený vlastník se může bránit výstavbou zdi, výsadbou živého plotu a podobně.

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.). Na tomto místě považuji ovšem za nutné zmínit, že pokud má někdo pouze možnost nahlížet do okna v sousední (protější) budově, nelze mu tuto možnost odepřít s odkazem, že se jedná o imisi. K tomu, aby došlo k zásahu do práv vlastníka, muselo by se v daném případě jednat o mimořádné soustavné narušování soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti.<sup>92</sup>

Výčet imisí v občanském zákoníku je pouze demonstrativní, a tak i uvedené příklady imisí výslovně neuvedených v ustanovení §

---

<sup>90</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.6.1999, sp.zn. 2 Cdon 1886/97, identifikační číslo ASPI JUD13976CZ

<sup>91</sup> Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 159

<sup>92</sup> 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

127 odstavec 1 o.z. jsou pouze z mého pohledu nejčastějšími případy imisí. V životě existuje nespočet případů narušování sousedských práv, které jsou více či méně v rámci sousedských vztahů tolerovány, a které mohou být za jistých okolností posuzovány jako zásahy do sousedských práv.

### **8.3. Vnikání chovaných zvířat na sousedící pozemek**

Za určitých okolností může být chov domácích zvířat příčinou neoprávněného zásahu do sousedských práv. Vlastník věci je povinen zajistit chovaná zvířata tak, aby nevnikala na sousedící pozemek. Již ABGB upravoval zásady zacházení z cizími zvířaty na svém pozemku, když ve svém ustanovení § 1321 zakotvil oprávnění vlastníka pozemku zahnat k němu vniknuvší cizí dobytek, ne však oprávnění jej zabít. Platná právní úprava zakotvená v občanském zákoníku je však striktnější a v ustanovení § 127 odst. 1 větě druhé stanoví, že vlastník nemovitosti nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek.

Pod pojmem chovaná zvířata si přitom můžeme představit širokou škálu zvířat. Nemusí se tak jednat jen o hospodářská zvířata, jako jsou koně, krávy, ovce nebo drůbež, ale o veškerou biologicky označenou zvěř a to i tu domestikovanou, jako jsou psi a kočky. Může se však jednat také o exotické ptactvo, hady nebo i holuby. Nezáleží na tom, zda soused, který takovouto zvěř chová, je jejich vlastníkem, a nebo je opatruje pro někoho jiného.

Problém může podle mého názoru vznikat v souvislosti s výkladem pojmu „chovaná zvířata“, neboť na sousední pozemek mohou vznikat i jiná než chovaná zvířata, například hlodavci nebo hmyz. Domnívám se ovšem, že i zde je situace řešitelná, neboť zákaz vnikání těchto zvířat lze poměrně spolehlivě dovodit již z první věty ustanovení § 127 odstavec 1 o.z., tj. generální klauzule.

Činnost, která vyvolává zásah do sousedských práv, má svůj původ v užívání věci vlastníkem, případně jinou oprávněnou osobou,

příčemž dotčený vlastník není rušen samotnou činností, ale spíše jejími výsledky – respektive samotný chov slepic souseda nijak neruší, ten je dotčen na svých právech opakovaným nebo soustavným vnikáním slepic na jeho pozemek. Podle mého názoru by ale mohlo být právně relevantní i jediné vniknutí chovaného zvířete případně zvířat na sousední pozemek, například za situace, kdy takové zvíře způsobí na sousedním pozemku značnou škodu, kdy dojde k většímu zásahu do práv vlastníka (s vyšší intenzitou), nebo v případě zvýšené možnosti vnikání takového zvířete na sousedící pozemek.

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.“<sup>93</sup>

V případě vnikání zvířat na pozemek souseda nemusí být doprovodným jevem vznik škody na majetku souseda. Pokud však taková škoda vznikla, a nebo její vznik reálně hrozí, je nutné aplikovat příslušná ustanovení části šesté občanského zákoníku, případně ustanovení § 6 o.z. upravující možnost svépomoci (pokud vniknutí chovaných zvířat teprve hrozí). Za takové situace může vlastník nemovitosti přiměřeným způsobem vniknutí zvířete sám odvrátit – například spraví poničený plot a zamezí tak vnikání sousedových zvířat na svou nemovitost.

Za situace, kdy již chované zvíře na sousedící pozemek vniklo a hrozí způsobení škody, je dotčený vlastník ve smyslu ustanovení § 417 odstavec 1 o.z. povinen zakročit k odvrácení hrozící škody, například tím, že zažene zvíře ze svého pozemku zpět na sousedící pozemek a znemožní mu v návratu. V případě, že se jedná o situaci přiměřenou okolnostem a je-li to nezbytně nutné, může dotčený

---

<sup>93</sup> 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

vlastník takto vniknuvší zvíře chytit a zadržet na svém pozemku do příchodu majitele zvířete. Samozřejmě si nesmí dotčený soused chycené zvíře přivlastnit.

Poměrně často se lze setkat se situací, kdy psi (někdy agresivní a nevychovaní) v důsledku špatného zabezpečení proti útěku z ohrady či výběhu ohrožují sousedy především na zdraví, ale i jejich majetek. V takovém případě je možno uvažovat o aplikaci ustanovení § 418 o.z., a to za situace, kdy by se soused bránil útoku nebezpečného zvířete a v důsledku toho zvíře usmrtil.

### **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 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 jsou velmi užitečným hmyzem a jsou pro člověka nezbytné. Působení včel nelze omezit hranicemi pozemku, nelze jim zabránit ve vnikání na sousední pozemky. Dokonce lze říci, že jejich přelétání na sousední pozemky je v zájmu všech takto dotčených vlastníků pozemků (sousedů), neboť včely opylují květy rostlin na jejich pozemcích a samotní vlastníci se tak mohou těšit větší úrodě.

Většinou nás včely neobtěžují, 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.<sup>94</sup> Tak například pokud nezodpovědný vlastník umístí včelí úl hned vedle sousední stavby nebo k té části hranice se sousedním pozemkem, kde je umístěn bazén souseda a hrají si zde celé léto děti. Rovněž pokud dojde k pobodání včelami u alergika nebo k nadměrnému pobodání zdravé osoby, může dojít k vážnému ohrožení zdraví i života lidí.

Obtěžováním včelami se zabýval Krajský soud v Hradci Králové v roce 1998, když ve svém rozhodnutí dle mého názoru správně konstatoval, že: „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)“.<sup>95</sup> Soud v odůvodnění rozsudku rovněž vymezí míru obtěžování, která je ještě v dané věci přiměřená poměrům, a dále míru obtěžování v dané věci s tím, že při posuzování míry obtěžování je nutné přihlédnout k přírodním podmínkám a k ročnímu období, přičemž nemusí nutně záležet na množství včelstev.<sup>96</sup>

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..

---

<sup>94</sup> 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

<sup>95</sup> Tamtéž

<sup>96</sup> Blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003, identifikační číslo ASPI JUD26660CZ

## 8.4. Podrosty a převisy

Podrosty jsou definovány jako „části kořenového systému stromů nebo keřů, které přesahují na sousední pozemek“<sup>97</sup> a pojmem převisy jsou označovány „části stromů nebo keřů, které přesahují na sousední pozemek“<sup>98</sup>.

Jedná se o další potencionální problém v soužití vlastníků sousedních nemovitostí pramenící ze sázení stromů a keřů příliš blízko hranic pozemků. V ustanovení § 127 odstavec 1 in fine je uvedeno, 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 vyplývá, že se v případě podrostů a převisů může jednat pouze o bezprostřední sousedství pozemků, na jejichž hranicích (popřípadě v jejich blízkosti) rostou stromy (keře – v podrobnostech viz dále), které svými kořeny nebo větvemi přesahují na sousedící pozemek, čímž zasahují do práv vlastníka sousední nemovitosti.

Strom jakožto součást pozemku náleží spolu s plody na tomto stromě vlastníku pozemku, ve smyslu ustanovení § 120 odstavec 1 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.*“ Stejně tak kořeny jsou součástí stromu a jsou tedy ve vlastnictví toho, na jehož pozemku strom vyrůstá. Vlastnictví porostů upravuje rovněž ustanovení § 2 odstavec 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění, podle kterého je vlastník pozemků vlastníkem porostů na něm vzešlých..

Jisté problémy může způsobovat situace, kdy kmen stromu vyrůstá částečně na jednom pozemku a zčásti na pozemku sousedním. Platná a v současné době účinná právní úprava tuto situaci výslovně neřeší, a tak s ohledem na konkrétní okolnosti a danou situaci bych ve smyslu ustanovení § 120 odstavec 1 o.z. posuzovala vlastnictví daného

---

<sup>97</sup> Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 720

<sup>98</sup> Tamtéž, str. 880

stromu tak, že strom bude předmětem podílového spoluvlastnictví vlastníků obou pozemků.

Podrůstající kořeny mohou obtěžovat vlastníka sousední nemovitosti tím, že odebírají vláhu a živiny ze sousedního pozemku. Nadměrné prorůstání kořenového systému vzrostlého stromu může také představovat nebezpečí narušování zdiva plotů a budov. Dále mohou vzrostlé stromy obtěžovat souseda svými větvemi přesahujícími nad sousední pozemek, s čímž bývá spojeno vedle stínění (viz kapitola 8.2.5. Světlo, stínění a vibrace) rovněž obtěžování padajícím listím a ovocem, případně takovéto převisy často zabraňují spadu dešťové vody a odebírají vláhu pozemku.

Ve smyslu ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. může vlastník sousedního pozemku shora uvedenému rušení zabránit. Dotčený vlastník se může bránit tím, že odřeže či odkope kořeny stromu zasahující na jeho pozemek nebo odřeže či ostříhá větve přesahující na jeho pozemek od souseda. Tyto zásahy však dotčený vlastník nesmí činit v nevhodné roční době, tedy v zásadě mimo dobu vegetačního klidu, a nepřiměřeně, tedy nelze odstranit takovou část kořenového systému nebo převisů, aby tím došlo k narušení rovnováhy mezi podzemní a nadzemní částí stromu.)<sup>99</sup> Pokud by zasahující vlastník ohrozil samotnou existenci stromu, jednalo by se o zásah do vlastnictví a tím o neoprávněný zásah ve smyslu ustanovení § 126 odstavec 1 o.z.. Samozřejmě by nebyla vyloučena odpovědnost za případně způsobenou škodu ve smyslu ustanovení §§ 420 a následujících o.z..

Ochrana stromů je zakotvena rovněž v ustanovení § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, podle kterého jsou dřeviny chráněny před poškozováním a ničením, pokud se na ně nevztahuje přísnější ochrana nebo ochrana podle zvláštních právních předpisů, přičemž ovšem tyto předpisy byly z větší části zrušeny). Ne každý zásah do integrity stromu je ovšem možné posoudit jako poškození dřeviny. Poškozením a ničením dřeviny je takové

---

<sup>99</sup> K tomu viz Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 880

jednání, které trvale a podstatně ovlivní funkce dřeviny.<sup>100</sup> Povinnost péče o dřeviny je uložena ve smyslu ustanovení § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, 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.

Ačkoli ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. hovoří pouze o kořenech stromu a větvích stromu přesahujících na sousední pozemek, domnívám se, že pod tuto právní normu lze podřadit i problematiku podrostů a převisů, a to zejména s ohledem na generální klauzuli. Rovněž zákaz provádět odstraňování převisů a podrostů „nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době“ zakotvený v ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. jenom zdůrazňuje zájem na ochraně přírody a krajiny upravený zákonem č. 114/1992 Sb., který však poskytuje ochranu všem dřevinám, a tedy i keřům. Rovněž zde podle mého názoru přichází v úvahu aplikace výkladu a maiori ad minus a pod uvedené ustanovení o.z. je nutné vedle stromů vztáhnout i keře a případně jiné menší rostliny, jejichž kořeny a větve budou přesahovat na sousední pozemek a tím obtěžovat vlastníka sousední nemovitosti (maliny, ostružiny apod.).

Otázku vlastnictví oddělených větví nebo kořenů je nutné podle mého názoru posuzovat podle obecných ustanovení o nabývání vlastnictví, když ve smyslu § 135a o.z. náleží vlastníku věci i její přírůstky, a to i v těch případech, kdy byly odděleny od věci hlavní. Kořeny a větve, i když byly odstraněny vlastníkem sousední nemovitosti, zůstávají ve vlastnictví vlastníka stromu či keře, potažmo tedy vlastníka pozemku, na němž daná dřevina roste. 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

---

<sup>100</sup> 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



a tedy s nimi může nakládat podle svého.“<sup>101</sup> „Právo větve a kořeny odstranit zahrnuje patrně též právo si odstraněné přivlastnit.“<sup>102</sup> Domnívám se ovšem, že s tímto názorem nelze souhlasit, neboť vlastník má právo věc držet, užívat, požívat, tj. brát z ní plody a jiné užitky, a nakládat s ní podle svého uvážení, tj. převést ji na jiného nebo ji pronajmout, může však i věc neužívat nebo ji zničit, samozřejmě v mezích zákona. Ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. hovoří pouze o oprávnění vlastníka sousední nemovitosti odstranit kořeny a větve přesahující k němu ze stromu vyrůstajícího ze sousedního pozemku, toto omezení nelze rozšiřovat na právo přivlastnit si takto ořezané kořeny a větve. Jakékoli omezení vlastnického práva je nutné vykládat restriktivně.

S ohledem na ustanovení § 123 o.z. zakotvující právo vlastníka předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním, náleží ovoce na převisech vlastníku stromu a soused není dle mého názoru oprávněn trhat ovoce z převisů ani si spadlé ovoce přivlastnit, naopak je na požádání povinen ovoce vydat, případně vlastníku ovoce umožnit, aby si svůj předmět vlastnictví sám sesbíral a odnesl.

Vlastníku stromu, a tedy i kořenů, větví či ovoce svědčí rovněž žaloba na vydání věci podle ustanovení § 126 odstavec 1 o.z.; v případě fyzické neexistence těchto věcí se pak dotčený vlastník může domáhat náhrady škody ve smyslu ustanovení § 420 o.z.. Pokud by si vlastník pozemku oddělení kořeny, větve či ovoce přivlastnil, šlo by o bezdůvodné obohacení ve smyslu ustanovení §§ 451 a následujících o.z..

---

<sup>101</sup> Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 199 - 200

<sup>102</sup> Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 719

## 8.5. Oplocení pozemku

Platná právní úprava směřuje spíše k tomu, že se pozemky zásadně neoplocují a oplocení je tak spíše výjimkou. V rámci sousedských vztahů ovšem vznikají četné situace, kdy je oplocení nezbytné. Ve smyslu ustanovení § 127 odstavec 2 o.z. může soud za určitých podmínek rozhodnout o povinnosti vlastníka pozemku oplotit svůj pozemek.

Účelem právní normy zakotvené v ustanovení § 127 odstavec 2 o.z. upravující oplocení pozemku je vymezení jakéhosi právního rámce pro předcházení škodám, 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.<sup>103</sup> 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.

Za platnosti ABGB byl každý vlastník nemovitosti povinen postarat se o „nutné uzavření svého prostranství“ a o oddělení od cizího prostoru, a to na pravé straně od svého hlavního vchodu (z hlediska vstupujícího), nebylo – li v místě obvyklé něco jiného. Šlo o uzavření nutné, tedy o oplocení, což se vykládalo tak, že tato povinnost vznikala jen v případě potřeby. Tato potřeba vznikala u budov a městských zahrad, ne však u polí, luk a lesů.<sup>104</sup>

Ačkoli uvedené pravidlo nebylo do platného znění občanského zákoníku implementováno, v praxi 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.

<sup>103</sup> K tomu viz Spáčil, J.: K problematice plotů, identifikační číslo ASPI LIT34181CZ

<sup>104</sup> Blíže viz: Rouček, F. a kol.: Komentář k Československému občanskému zákoníku a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, Díl třetí, Praha, 1935, str. 663-664

Ustanovení § 127 odstavec 2 o.z. zakotvuje možnost soudu po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu uložit vlastníku pozemku povinnost tento pozemek oplotit. Soudní řízení lze zahájit pouze na návrh<sup>105</sup> toho souseda, který se jako vlastník sousedícího pozemku (stavby) domáhá, aby jeho soused svůj pozemek oplotil. Žalovaným je v tomto řízení vlastník sousedícího pozemku, oprávněný držitel, případně uživatel pozemku na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni (pokud je výlučným uživatelem pozemku). Soud uloží žalované straně povinnost pozemek oplotit, pokud se dané řešení bude jevit jako potřebné, a nebude bránit účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, samozřejmě za předchozího zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu.

Otázku **potřebnosti** bude potřeba posuzovat v každém jednotlivém případě zvlášť, v návaznosti na podmínky v dané lokalitě, samozřejmě objektivně. Soud uloží povinnost oplotit pozemek, pokud po žalobci nebude možné spravedlivě žádat, aby svůj pozemek oplotil sám.<sup>106</sup> 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.

V rámci posouzení podmínky **účelného využívání sousedících nemovitostí** bude nutné zhodnotit i otázku přístupu na sousedící pozemky. Pokud by oplocením bylo zamezeno jedinému přístupu k sousední nemovitosti (například pokud vlastníku sousedního pozemku svědčí oprávnění z věcného břemene v podobě práva průchodu a průjezdu přes sousední nemovitost), soud k takovému opatření zpravidla neměl přistoupit. Pokud přeci jenom vlastník pozemek oplotí, případně soud rozhodne o povinnosti oplocení, nesmí

---

<sup>105</sup> Pozn.: 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.

<sup>106</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. 9. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005, identifikační číslo ASPI JUD92838CZ

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.<sup>107</sup>

Konečně poslední podmínkou je výše zmíněné **stanovisko příslušného stavebního úřadu**, který se vyjádří k vhodnému druhu a parametrům oplocení. Ačkoli zákon neříká, že soud musí rozhodnout podle stanoviska stavebního úřadu, domnívám se, že z tohoto stanoviska musí soud do značné míry vycházet, neboť 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.

Domnívám se, že z ustanovení § 127 odstavec 2 o.z. lze dovodit, že soud může uložit vlastníku pozemku nejenom povinnosti pozemek oplotit, ale i povinnost již stávající oplocení (které je rozpadlé, poškozené či ve špatném stavu) obnovit. Pokud tedy soud uloží povinnost oplotit pozemek, vyplývá z toho i povinnost udržovat zřízený plot v dobrém stavu.

### 8.5.1. Pojem plotu

V občanském zákoníku pojem plotu definován není, pouze je zde zakotvena povinnost oplotit pozemek, za určitých jasně stanovených podmínek. Kromě toho je obecná povinnost oplotit pozemek zakotvena 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*

---

<sup>107</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 4. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2941/2004, identifikační číslo ASPI JUD86919CZ

*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, zejména s ohledem na charakter stavby na oploceném pozemku, její okolí, bezpečnost osob a zvířat a použitý materiál v případě plotů umístěných v záplavovém území. Ani zde však není pojem plotu blíže specifikován.

Pod pojmem plot je třeba rozumět movitou nebo nemovitou věc, která má za úkol zabránit nebo omezit pohyb přes nějakou hranici, odděluje sousedící pozemky (jejich části), popřípadě jiné nemovitosti, a to vertikálním způsobem. Plotem může být prakticky jakákoliv věc, která 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 ve smyslu 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. Nejčastěji se bude jednat o ploty tvořené jednoduchou 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.“<sup>108</sup> V praxi jsou četné tzv. živé ploty, montované ploty (nespojené se zemí pevným základem), kamenné ploty, betonové ploty, ale i například elektrické ohradníky.

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

---

<sup>108</sup> Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 723

České republiky ze dne 5. 9. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005<sup>109</sup> 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**

Vlastnické právo k plotu je nutné posuzovat s ohledem na povahu plotu – zda se jedná o věc movitou nebo nemovitou, a dále zda jde o věc samostatnou nebo o součást věci hlavní, tedy pozemku nebo stavby.

Ve smyslu ustanovení § 119 o.z. jsou věci děleny na věci movité a nemovité. Druhý odstavec ustanovení § 119 o.z. definuje nemovitosti jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Všechny ostatní věci jsou věci movité. Lze tedy dovodit, že plot bude jako věc nemovitá posuzován v případě stavby spojené se zemí pevným základem, ostatní ploty pak je nutné podřadit pod věci movité.

V návaznosti na ustanovení § 120 o.z. lze uzavřít, že plot jako nemovitost 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.<sup>110</sup> Je ovšem nutné přihlížet k situaci v místě komplexně a vzít v potaz veškeré okolnosti dané stavby, domnívám se, že uvedenou hranici 100 cm pro zhodnocení

---

<sup>109</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.9.2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005, identifikační číslo ASPI JUD92838CZ

<sup>110</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31.1.1990, sp.zn. 3 Cz 3/90, [R 4/1992 civ.], identifikační číslo ASPI JUD3659CZ

plotu jako součásti pozemku nebo věci samostatné nelze posuzovat striktně a bez dalšího. Uvedený názor sdílí například i J. Spáčil, podle kterého: „Bude vždy třeba zvažovat, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci, zejména k tomu, zda podle zvyklostí v právním styku je účelné, aby stavba jako samostatná věc byla předmětem právních vztahů (např. koupě a prodeje, nájmu apod.), a také k jejímu stavebnímu provedení.“<sup>111</sup> Živý plot je součástí pozemku a majetkem jeho vlastníka.

Pokud plot jako věc nemovitá a samostatná bude umístěn na hranici sousedících pozemků a každou svou polovinou bude stát na jiném pozemku, pak bude podle mého názoru nutná otázka vlastnictví takového plotu posuzovat s ohledem na konkrétní okolnosti v místě a vzít v potaz veškeré okolnosti dané stavby, tedy zejména posoudit, kdo daný plot postavil, proč – tedy jaký byl důvod zřízení plotu, kdo se o plot fyzicky staral (prováděl údržbu, financoval náklady spojené s výstavbou a údržbou plotu) apod. Situaci lze za jistých okolností posoudit rovněž ve smyslu ustanovení § 135c o.z. (neoprávněná stavba), popřípadě ustanovení §§ 137 a následujících o.z. o podílovém spoluvlastnictví.

Určení vlastnictví plotu má význam z hlediska jeho užívání. Vlastníku plotu svědčí oprávnění daná mu ustanovením § 123 o.z. Vlastník sousední nemovitosti, kterému nesvědčí vlastnické právo k plotu, může 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, na plot cokoli odkládat případně zavěšovat apod.. V takovém případě by došlo k zásahu do práv vlastníka plotu.

S určením vlastnictví a stanovením oprávnění vlastníka jdou samozřejmě ruku v ruce i povinnosti, zejména povinnost údržby plotu. Pokud by v důsledku absence údržby plotu došlo k naplnění podmínek

---

<sup>111</sup> Blíže viz Spáčil, J.: Stavby a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu, Soudní rozhledy 8/2005, str. 281

ustanovení § 417 odstavec 2 o.z. a zchátralý plot by vážně ohrožoval okolní nemovitosti případně osoby a věc, takto ohrožený soused je oprávněn domáhat se u soudu, aby vlastníku plotu uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.

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. Recipročně k tomu je samozřejmě vlastník sousedícího pozemku povinen mu takový vstup umožnit.

## **8.6. Vstup na sousedův pozemek**

Ve smyslu třetího odstavce ustanovení § 127 o.z. je vlastník nemovitosti oprávněn porušit vlastnické právo vlastníka sousedící nemovitosti vstupem na jeho pozemek, popřípadě na stavbu na něm stojící, samozřejmě za dodržení zákonných omezení. Vstupující vlastník musí dodržet podmínku nezbytnosti doby, míry a pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování jeho nemovitosti. Důvodem takového vstupu na sousední nemovitosti (či stavby jakožto věci movité) je v praxi nejčastěji potřeba opravy či údržby stěny stavby, která je současně hranicí mezi nemovitostmi (zděný plot, rodinný dům, stodola apod.) popřípadě realizace práva požívat věc, tj. brát z ní plody a jiné užitky, tedy v praxi například sklizeň ovoce z převisů stromu.

Druhá věta ustanovení § 127 odst. 3 o.z. dále stanoví pro případ, kdy dojde v souvislosti se vstupem na cizí pozemek nebo stavbu ke vzniku škody, povinnost k náhradě škody tomu, kdo škodu způsobil. Odpovědnost za škodu je koncipována jako absolutní a objektivní, nelze se jí tedy zprostit. Odpovědnost vzniká bez ohledu na zavinění



a při určování způsobu a rozsahu náhrady škody je třeba vycházet z ustanovení §§ 442 a následujících o.z.. Za jistých okolností může přijít v úvahu aplikace ustanovení § 441 o.z. upravující spoluzavinění poškozeného.

Podmínka **nezbytnosti údržby a obhospodařování sousedících pozemků a staveb** bude splněna zejména tehdy, pokud nelze zajistit údržbu a obhospodařování pozemků a staveb jiným způsobem, například přístupem přes jinou nemovitost.

Vstup je zároveň umožněn pouze **na nezbytnou dobu a v nezbytné míře**. Nezbytnost je nutno posuzovat objektivně v návaznosti na konkrétní situaci a činnosti vlastníka při údržbě a obhospodařování nemovitosti, ovšem především absolutně a striktně, neboť nelze v žádném případě zasahovat do práv vlastníka více, než umožňuje zákon. Rovněž je nutné přihlídnout k „objektivní potřebě toho, kdo se práva vstupu dovolává“, ne však k tomu, jak bude „vlastník sousedící nemovitosti omezen ve svém právu.“<sup>112</sup> Nemusí se přitom jednat pouze o jednorázový vstup, ve většině případů půjde o vstup opakovaný do té doby, než je zajištěna ona potřebná údržba. Nelze si však pod tímto pojmem představovat trvalé právo průchodu nebo dokonce trvalé právo průjezdu motorovými nebo nemotorovými vozidly.<sup>113</sup> Rovněž právo vstupu nesmí mít povahu trvajících věcného břemene.

Podmínkou ke vstupu na sousední pozemek či stavbu je také souhlas vlastníka nemovitosti. Teprve v případě, že soused takový vstup neumožní, může se oprávněný obrátit na soud. Soud následně určí zejména rozsah povoleného vstupu, jeho účel, podmínky a časové omezení. Vedle vlastníka nemovitosti budou oprávněny vstupovat na sousední pozemek i osoby spolupracující, tedy takové, které pro něj budou provádět nezbytnou údržbu a obhospodařování nemovitosti.

Možnost vstupu na sousední nemovitost je dále upravena v ustanovení § 128 odstavec 1 o.z., kdy za stavu nouze nebo v

---

<sup>112</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.11.2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002, identifikační číslo ASPI JUD27436CZ

<sup>113</sup> Blíže viz usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000, identifikační číslo ASPI JUD27462CZ

naléhavém veřejného zájmu je možné vstoupit na cizí pozemek a použít cizí věc, za dodržení zákonných podmínek. Konkretizaci tohoto ustanovení obsahují předpisy 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, dále pak 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.<sup>114</sup> Rovněž je třeba zdůraznit, že právo vstupu na sousední pozemek nemůže být 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.“<sup>115</sup>

---

<sup>114</sup> Viz Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000, identifikační číslo ASPI JUD27462CZ

<sup>115</sup> 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 platná 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 do jisté míry výše.

Ochrana práv odpovídajících věcným břemenům a sousedských práv vyplývá z obecné občanskoprávní ochrany. Každý by si měl v rámci občanskoprávních vztahů počínat tak, aby nezasahoval do práv jiných a dbát na to, aby nedocházelo k ohrožování a porušování práv vyplývajících z občanskoprávních vztahů, tedy dodržovat zásadu **prevence**, jak je zakotvena v ustanovení § 3 o.z.. Zároveň je každý povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, na přírodě a životním prostředí ve smyslu ustanovení § 415 o.z.. Při dodržení těchto zásad prevence by nemělo docházet ke střetům mezi vlastníky (nejen) sousedních nemovitostí a výsledkem by bylo poklidné užívání jejich nemovitostí.

Jestliže však již k zásahu do vlastnického práva dojde, je na nás, abychom důkladně zvážili, zda je nutné řešit takovýto spor soudní cestou, tedy zda je se jedná skutečně o jedinou a poslední možnost řešení celé situace. Ustanovení § 4 o.z. v zásadě stanoví **pravomoc soudu** k řešení nejen narušených sousedských vztahů a vztahů v rámci zřízených věcných břemen. Za situace, kdy došlo ke zřejmému zásahu

do **pokožného stavu**, poskytuje ustanovení § 5 o.z. ochranu prostřednictvím příslušného orgánu státní správy, kterým je obecní úřad, na jehož území k zásahu do pokojného stavu došlo.

Možnost **svépomoci** připouští dotčené osobě ustanovení § 6 o.z., ovšem pouze tehdy, pokud jí bezprostředně hrozí neoprávněný zásah do práva.

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. Nemusí se tedy nutně jednat pouze o prostředky právní, často nastupují prostředky mimoprávní ochrany, ale i kulturní, ekonomické a podobně. Prostředky ochrany práv odpovídajících věcným břemenům a sousedských práv jsou stejně různorodé, jako jsou variabilní možné zásahy do těchto vztahů.

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.**

Základní občanskoprávní cestou, jak ochránit ohrožená či porušená práva vlastníka i v rámci práv odpovídajících věcným břemenům a sousedských práv, je jejich ochrana prostřednictvím soudu žalobami v občanském soudním řízení. Jak stanoví občanský zákoník ve svém ustanovení § 4: *„Proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem soud.“* Základními prostředky jsou tak vlastnické žaloby zakotvené v ustanovení § 126

o.z. a orgánem, který v těchto sporech rozhoduje, je ve smyslu ustanovení § 4 o.z. a ustanovení § 7 o.s.ř. soud, který rozhoduje v rámci občanského soudního řízení.

Základní formou soudní ochrany je projednání sporu v nalézacím řízení, další možností je ochrana práv v rámci předběžných řízení, které jsou upraveny v části druhé o.s.ř.. Soudem nařízená předběžná opatření mohou být buďto preventivního charakteru, či povahy zajišťovací.

Ustanovení § 126 o.z. zajišťuje ochranu vlastnického práva 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.“* Druhý odstavec ustanovení § 126 o.z. stanoví: *„Obdobné právo na ochranu má i ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe.“*

Právo na ochranu proti zásahům do vlastnického práva má jak vlastník věci movité, tak nemovité, fyzická osoba i osoba právnická (které mohou být také subjekty zasahujícími do vlastnického práva). Nedotknutelnost vlastnického práva je zakotvena již v Listině základních práv a svobod (zejména článek 11 odstavec 1 LZPS). Neoprávněné zásahy do vlastnického práva (ohrožení, ztěžování nebo zamezení jeho výkonu) jsou porušením povinnosti uložené všem ostatním subjektům nerušit vlastníka ve výkonu jeho vlastnického práva. V případě neoprávněného zadržování věci se její vlastník může domáhat vydání věci.

Ustanovení § 126 o.z. bývá aplikováno v případě zásahů do práv vlastníka sousední nemovitosti, nejčastěji v případě neoprávněného zadržování věci, neoprávněného vniknutí na sousedův pozemek, zabránění v přístupu k sousedově nemovitosti apod.

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. Nejčastěji bude přicházet v úvahu žaloba negatorní, žaloba na vyklizení nemovitosti, žaloba na zdržení se neoprávněných zásahů do práva odpovídajícího věcnému břemeni, případně žaloba na určení existence práva odpovídajícího věcnému břemeni. 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.

Soudní ochrana vlastnického práva v nalézacím řízení je uskutečňována na základě specifických žalob, tzv. **vlastnických žalob**, jejichž účelem je ochrana 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 vlastníka na vydání věci a odevzdání věci proti tomu, kdo mu ji neprávem zadržuje (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.

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..

Žalobce musí v rámci zajištění úspěchu ve sporu zahájeném vlastnickou žalobou prokázat, 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.

**Žaloba na vydání věci** je žalobou vlastníka nebo jiné osoby oprávněné mít věc u sebe proti tomu, kdo věc neoprávněně zadržuje. Žalobcem je tedy vlastník věci a žalovaným ten, kdo má tuto věc ve faktické moci bez právního důvodu. Obdobně může podat žalobu na vydání věci i oprávněný držitel nebo ve ten, který je oprávněn mít věc u sebe. V rámci sousedských vztahů se jí nejčastěji brání vlastník věci, pokud jeho soused neoprávněně užívá část jeho pozemku nebo stavby anebo neoprávněně zadržuje plody z jeho dřevin a rostlin. Petit

reivindikační žaloby zní jako povinnost žalovaného vydat určitou movitou věc žalobci, v případě nemovitosti jde o návrh na vyklizení nemovitosti, popř. její části.<sup>116</sup> Judikatura dovodila, že je možná i vlastní reivindikační žaloba, při které jde kromě vyklizení nemovitosti i o její odevzdání vlastníku.<sup>117</sup> Vlastníku totiž nejde jen o vyklizení nemovitosti, tedy aby z ní byli vykázáni všichni, kdo se v ní zdržují, a aby z ní byly odstraněny vnesené věci, ale i o to, aby vlastníku byla jeho věc vydána.

Základními předpoklady úspěšné reivindikační žaloby jsou: 1) prokázání žalobcova vlastnického práva k odňaté věci či jiného obdobného práva mít věc u sebe, 2) žaloba musí směřovat proti tomu, kdo má věc skutečně u sebe a nakonec 3) musí být prokázáno, že ten, kdo takovou věc drží u sebe, ji drží neoprávněně. Obdobně, pokud má nájemce nemovitost řádně v nájmu na základě platné nájemní smlouvy, a do jeho nájemního práva je neoprávněně zasahováno jinak, má i nájemce právo domáhat se vyklizení bytu.<sup>118</sup> Žalobu podle ustanovení § 126 odstavec 2 ovšem „nemůže detentor úspěšně uplatnit proti vlastníkovi ani proti oprávněnému držiteli.“<sup>119</sup>

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.<sup>120</sup>

Oproti reivindikační žalobě směřuje **žaloba negatorní** proti každému, kdo do vlastnického nebo jiného užívacího práva oprávněné osoby zasahuje jinak, než protiprávním zadržováním věci. V řízení zahájeném negatorní žalobou nejde o vlastnictví či držbu určité věci, ale spíše o chování žalovaného. Tyto neoprávněné zásahy mohou

---

<sup>116</sup> K tomu viz ust. § 345 a ust. § 340 o.s.ř.

<sup>117</sup> K tomu viz Stanovisko Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.3.1973, sp.zn. Cpj 25/73, identifikační číslo ASPI JUD5597CZ

<sup>118</sup> Viz usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.12.2001, sp.zn, 26 Cdo 446/2001, identifikační číslo ASPI JUD34752CZ

<sup>119</sup> Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 705

<sup>120</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.2.2003, sp. zn. 22 Cdo 1856/2002, identifikační číslo ASPI JUD34381CZ

spočívat v tom, že někdo nemovitosti či movité věci užívá tak, jak je může užívat jen vlastník (případně jiná osoba oprávněná), „přičemž jde o užívání příležitostné a dočasné“<sup>121</sup>.

Petit negatorní žaloby zní na zákaz neoprávněného užívání věci, tj. na uložení povinnosti zdržet se konkrétného jednání, případně obnovit původní stav, pokud by k odstranění zásahu do vlastnického práva nestačilo jen zdržení se rušivého zásahu, přičemž otázka zavinění rušitele je bezvýznamná. Negatorní žaloby jsou nejčastějšími žalobami na plnění v rámci sousedských sporů, nacházejí uplatnění v případě porušení ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. v případě neoprávněných zásahů, které byly vykonány, trvají a nebo hrozí jejich opakování. Kromě již zmíněných případů porušení sousedských lze úspěšně žalovat na základě negatorní žaloby v případě přesahu okapu na sousední pozemek, v případě nejrůznějších případů imisí nebo neoprávněného užívání části sousedního pozemku (například odkládáním nepotřebných věcí na tento pozemek).

Pro úspěšnost ve sporu zahájeném negatorní žalobou musí žalobce prokázat jak vlastnické právo k věci (případně oprávněnou držbu věci nebo právo k detenci věci), tak skutečnost, že zásahy, které mají být zakázány, jsou neoprávněné.<sup>122</sup> Podle judikatury se lze negatorní žalobou domáhat vedle uložení povinnosti zdržet se určitého jednání i uložení povinnosti odstranit následky, které takovým zásahem vznikly. Žalobci nic nebrání, aby činnost, která má být zakázána, vymezil širěji tak, aby zahrнула i jiné rušivé zásahy podobné povahy jako ty, ke kterým již došlo.<sup>123</sup> Na tomto místě bych ráda zdůraznila 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

---

<sup>121</sup> Fiala, J. a kol.: Občanský zákoník, Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou, 12. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2006, str. 172

<sup>122</sup> Blíže viz Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 129

<sup>123</sup> K tomu viz Rc 65/72, Stanovisko Nejvyššího soudu SSR ze dne 27.6.1972, sp.zn. Cpj 59/71, identifikační číslo ASPI JUD7939CZ



odpovídajícího věcnému břemeni se může žalobce domáhat navíc i uložení povinnosti žalovanému, aby něco konal.

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 „právo cesty ke stavbě nelze vydržet, je-li vlastníku stavby umožňován přístup k ní jen na základě výprosy, kdy vlastník pozemku přecházení přes pozemek trpí, aniž by na toto přecházení vzniklo nějaké právo.“<sup>124</sup> 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 vzniku a existenci práva, které by mělo povahu věcného břemene“<sup>125</sup>. Rovněž „skutečnost, že se někdo chová způsobem, který naplňuje možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni (např. přechází přes cizí pozemek) ještě neznámá, že je držitelem věcného práva.“<sup>126</sup> Předpokladem držby a následného vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni je oprávněná držba tohoto práva. Držitel práva tak musí být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že vykonává právo odpovídající věcnému břemeni. V této souvislosti bych zmínila ještě podstatu držby, kdy již podle římského práva byla držba charakterizována faktickým ovládním věci (tzv. *corpus possessionis*) a úmyslem mít věc u sebe (tzv. *animus possidendi*). K držbě práva literatura uvádí, že je zde „dán pouze *animus possidendi* a *corpus possessionis* představuje výkon práva. Podle převládajícího mínění práva připouštějící držbu jsou práva věcná (tj. věcná práva k věcem cizím, právo zástavního věřitele, a to

---

<sup>124</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 3040/2007, Soudní rozhledy 12/2009, str. 472

<sup>125</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16.12.1998, sp. zn. 3 Cdon 398/96, identifikační číslo ASPI JUD22305CZ

<sup>126</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.6.2001 sp. zn. 22 Cdo 595/2001, identifikační číslo ASPI JUD24676CZ

u zástavy ruční i hypotéky). Někdy se připouští držba i některých práv obligačních (např. práv nájmu).<sup>127</sup>

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.<sup>128</sup>

**Určovací žalobou**, která není vlastnickou žalobou ve smyslu ustanovení § 126 odstavec 1 o.z. a opírá se o ustanovení § 80 písmeno c) o.s.ř., se lze u 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 a může ji podat i ten, kdo není subjektem práva, povinnosti nebo právního vztahu, které mají být určeny. Naléhavý právní zájem je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo právo žalobce ohroženo, nebo kde by se stalo jeho právní postavení nejistým.

Nabízí se otázka, zda spor o hranici mezi pozemky bude spočívat v určení vlastnického práva k pozemkům nebo zda bude řešen v rámci reivindikační žaloby. Zde se názory poněkud rozcházejí; dle názoru části odborných teoretiků je na místě vindikační žaloba, „při které žalobce tvrdí, že je vlastníkem části susedova pozemku.“<sup>129</sup> Podle autorů Občanského zákoníku, Velkého akademického komentáře je žaloba o určení hranic pozemku jakousi specifickou žalobou a jiným právním prostředkem ochrany vlastníka.<sup>130</sup> Domnívám se, že pokud nastane situace, kdy jsou k jedné nemovitosti zapsáni v katastru nemovitostí dva (případně více) vlastníci, pak je na místě podat k příslušnému soudu určovací žalobu směřující proti všem v katastru nemovitostí zapsaným vlastníkům dané nemovitosti. Žalobní petit

---

<sup>127</sup> Petr, B.: Vydržení v českém právu, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2004, str. 64

<sup>128</sup> Viz Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.2.2005, sp. zn. 22 Cdo 1043/2004, identifikační číslo ASPI JUD86749CZ

<sup>129</sup> Fiala, J. a kol.: Občanský zákoník, Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou, 12. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2006, str. 172

<sup>130</sup> Viz Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Praha, Linde Praha, a.s., 2008, str. 532

určovací žaloby je nutno formulovat tak, že žalobce je vlastníkem nemovitosti.

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“<sup>131</sup> 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 přihlídnout k omezením vlastnického práva zakotveným zejména v ustanovení §§ 127, 128 a 151n a následujících o.z.. Ustanovení § 128 odstavec 1 o.z. ukládá vlastníku, aby strpěl použití jeho věci ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu, a to na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a za náhradu, pokud nelze dosáhnout účelu jinak. O stav nouze nebo naléhavý veřejný zájem půjde zejména v případě živelných katastrof a jiných situací, kdy je ohrožen život, zdraví a majetek občanů. V případě poškození nebo zničení věci při tomto zásahu má vlastník věci navíc právo na náhradu škody podle ustanovení § 420 a následujících o.z..

Druhý odstavec ustanovení § 128 o.z. upravuje podmínky, za kterých lze věc vyvlastnit nebo omezit vlastnické právo, přičemž je

---

<sup>131</sup> Spáčil, J.: *Věcná břemena v občanském zákoníku*, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2006, str. 68

třeba zdůraznit, že se jedná o zcela výjimečný zásah do vlastnického práva. Zákonné podmínky (veřejný zájem, nelze-li dosáhnout daného účelu jinak, postup na základě zákona, jen pro daný účel a za náhradu) musí být splněny kumulativně. Co se týče náhrady, ta by měla kompenzovat újmu, která dotčenému vlastníku vznikne. Další podmínky pak upravují normy práva správního, zejména zakotvené 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.

Ke splnění zákonných podmínek vyvlastnění a omezení vlastnického práva dochází v praxi pouze výjimečně. Pokud jde o nucené zřízení věcného břemene, děje se tak například zřízením přístupové cesty. V praxi dochází k vyvlastnění nemovitostí zejména u pozemků a staveb v souvislosti se stavbami silnic a dálnic, které z nejrůznějších důvodů není účelné vést jinudy.

## **9.2. Ochrana podle ustanovení § 4 o.z.**

Pokud subjekty občanskoprávních vztahů nerespektují subjektivní občanská práva dobrovolně, jakož i jejich nerušený výkon ve smyslu ustanovení § 3 o.z., obsahuje ustanovení § 4 o.z. pravidlo pro ochranu práv poskytovanou státním orgánem, který je k tomu povolán. Účastník občanskoprávního vztahu samozřejmě nesmí jednat při ochraně svého subjektivního práva svémocně, nejsou-li splněny podmínky svépomoci zakotvené v ustanovení § 6 o.z..

Základní formu ochrany ohrožených nebo porušených občanských práv, a v jejich rámci samozřejmě i práv odpovídajících věcným břemenům a práv vznikajících v rámci sousedských vztahů

obsahuje ustanovení § 4 o.z., když stanoví: „*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.*“

Povolaný orgán nesmí odmítnout o právní věci rozhodnout s odůvodněním, že věc není upravena platným právním předpisem<sup>132</sup>.

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

Z dikce ustanovení § 4 o.z. je patrné, že orgánem určeným pro ochranu práv subjektů je především soud.<sup>133</sup> Jiný orgán je jím pouze tehdy, je – li výslovně k takové ochraně určen zvláštním předpisem. 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.*“

Příslušný soud rozhoduje 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.

Soud poskytne ochranu ohrožených nebo porušených práv odpovídajících věcným břemenům a práv vznikajících v rámci

---

<sup>132</sup> Viz Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 79

<sup>133</sup> Pozn.: 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).

sousedských vztahů pouze tehdy, pokud zjistí zásah do uvedeného práva, k návrhu postiženého občana. 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 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.<sup>134</sup>

### **9.3. Ochrana podle ustanovení § 5 o.z.**

Výjimkou ze zásady, že k ochraně práv jsou povolány zpravidla soudy (ustanovení § 4 o.z.) je předběžná ochrana proti zásahu do pokojného stavu zakotvená ustanovení § 5 o.z.: *„Došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy. Ten může předběžně zásah zakázat, nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Tím není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu.“* Nejde zde o řešení občanskoprávní problematiky, ale spíše o specifickou ochranu poskytovanou poslednímu pokojnému stavu, který se fakticky vytvořil a trval po jistou dobu a lze jej označit za pokojný stav. Vychází se zde z té skutečnosti, že orgány státní správy znají lépe místní poměry a danou situace a většinou jsou účastníkům blíže než soudy. Mohou tak v určitých případech poskytnout oprávněným subjektům právní ochranu rychleji a účinněji než soudy.<sup>135</sup>

---

<sup>134</sup> Blíže viz Stanovisko Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29.3.1973, sp.zn. Cpj 25/73, identifikační číslo ASPI JUD5597CZ

<sup>135</sup> Viz usnesení Ústavního soudu ze dne 29.5.2001, sp. zn. II. ÚS 183/01, identifikační číslo ASPI JUD33178CZ

Příslušným orgánem státní správy jsou pověřené obecní úřady.<sup>136</sup> 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, které ve smyslu ustanovení § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, rozhodují v rámci přenesené působnosti obce. 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 § 147 odstavec 1 písmeno b) zákona o obcích/.<sup>137</sup> Co se týče místní příslušnosti, pak ve smyslu ustanovení § 11 správního řádu je příslušný ten obecní úřad, v jehož obvodu došlo k porušení práva.<sup>138</sup>

Ve smyslu poslední věty ustanovení § 5 o.z. není uvedeným řízením před obecním úřadem dotčena pravomoc soudu (občanskoprávního a nikoli správního), která je založena ve smyslu ustanovení § 7 o.s.ř.. Pokud tedy soud rozhoduje o předběžném opatření v době, kdy už bylo vydáno správní rozhodnutí, není jím vázán. Právní ochrana poskytovaná příslušným orgánem státní správy je pouze předběžná a výsledkem rozhodování orgánu státní správy je rozhodnutí o existenci posledního pokojného faktického stavu. V zásadě je následně možné, že v této věci rozhodne soud, jehož rozhodnutí je rozhodnutím o vlastní občanskoprávní podstatě věci.<sup>139</sup> Právo domáhat se soudní ochrany není rozhodnutím daného orgánu státní správy dotčeno, neboť zde neplatí překážka věci rozhodnuté. Naproti tomu je nepřípustné, aby správní orgán měnil rozhodnutí soudu. Může se stát, že dojde k dalšímu zásahu do pokojného stavu, bude prováděno nové opatření, pak se ale jedná v zásadě o nové řízení a prakticky samostatnou věc.

---

<sup>136</sup> 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

<sup>137</sup> Blíže viz nálezu Ústavního soudu ze dne 4.6.1998, sp. zn. III. ÚS 142/98, identifikační číslo ASPI JUD31620CZ

<sup>138</sup> Pozn.: Pokud se jedná o procesní otázky související s touto problematikou, odkazují na zákon č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění.

<sup>139</sup> Blíže viz Usnesení Ústavního soudu ze dne 29.5.2001, sp. zn. II. ÚS 183/01, identifikační číslo ASPI JUD33178CZ

K tomu, aby mohla být aplikováno ustanovení § 5 o.z., musí být splněny všechny zákonné podmínky – existence zásahu porušujícího 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“.<sup>140</sup>

Pokojný stav je stavem, který „se fakticky vytvořil a trval již natolik dlouho, že jej lze označit jako pokojný“<sup>141</sup>, jde tedy o poslední 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. Úkolem orgánu státní správy je poskytnout dotčenému subjektu ve zkráceném řízení právní ochranu před zřejmým zásahem do posledního pokojného faktického stavu a nastolit mezi subjekty potřebnou rovnováhu. Ve složitějších případech, tj. pokud bude třeba provádět dokazování nebo posoudit právní stav, může orgán státní správy odeprít poskytnutí ochrany a odkázat účastníky přímo na soud, přičemž ten není vázán skutkovými zjištěními orgánu státní správy. Ze shora uvedeného tedy vyplývá, že příslušný pověřený obecní úřad 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 může být rovněž situace, kdy vlastník nemovitosti složí stavební materiál pro připravovanou rekonstrukci své nemovitosti na

---

<sup>140</sup> 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

<sup>141</sup> Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 92



sousední pozemek, který souseď pokojně drží a užívá, čímž ho v dalším výkonu jeho práva značně omezí.

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.

Orgán státní správy v rámci svého rozhodnutí může zásah spočívající ve zřejmém porušení pokojného stavu předběžně zakázat nebo rušiteli uložit, aby obnovil poslední pokojný stav. Dle J. Richtera, není vyloučena ani možnost třetí, kombinující obě v zákoně uvedené možnosti rozhodnutí orgánu státní správy.<sup>142</sup> Předběžnost ochrany práv spočívá v tom, že správní orgán neřeší uvedené spory definitivně, 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 konečné, ovšem nikoli v tom smyslu, že by tímto rozhodnutím byl závazně určený 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.

Další možností ochrany susedských práv a práv odpovídajících věcným břemenům je svépomoc upravená v ustanovení § 6 o.z., dle kterého: „*Jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.*“

---

<sup>142</sup> Richter, J.: Ochrana pokojného stavu [Pra. 95, 6: 9], identifikační číslo ASPI LIT4179CZ

Svépomoc je v odborné literatuře definována jako „pomoc jednajícího sobě samému k tomu, nač má podle svého přesvědčení právo, a to vlastními silami a prostředky, tedy pomoc bez cizí účasti, zvláště bez účasti veřejné moci.“<sup>143</sup> Ustanovení § 6 o.z. dává tomu, kdo je bezprostředně ohrožen neoprávněným zásahem do svého práva, možnost tento bezprostřední a neoprávněný zásah odvrátit. Vedle toho, že musí jít o neoprávněný a bezprostředně hrozící zásah do subjektivního práva, musí být splněna další podmínka, totiž aby ten, kdo je takto ohrožen, odvracel zásah sám a přiměřeným způsobem. Podmínky, za kterých lze chránit právo svépomocí, musí být splněny kumulativně.

Použití svépomoci je možné tam, kde se nelze účinně dovolat pomoci veřejné moci, nachází samozřejmě své místo 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.

O hrozící **zásah do subjektivního práva** nejde v případě ochrany pouhého pokojného stavu nebo právem chráněného zájmu, musí jít o zásah do existujícího práva.

Zásah, proti kterému svépomoc směřuje, musí být **neoprávněný**. V případě zásahů do vlastnictví v souladu s ustanoveními §§ 127 nebo 128 o.z. nepůjde o neoprávněný zásah do výkonu sousedova práva a ustanovení § 6 o.z. nelze aplikovat<sup>144</sup>.

Použití svépomoci je nepřípustné, pokud byl zásah již ukončen a nehrozí jeho opakování, v takovém případě není splněna podmínka **bezprostřednosti**.

Svépomocně může **jednat jen ten, jehož právo je ohroženo**, případně jeho zákonný zástupce nebo zmocněnec, není jím například osoba blízká, jejíž právo ohroženo není.

---

<sup>143</sup> Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 97

<sup>144</sup> Pozn.: Některé otázky spojené s úpravou sousedských práv ve smyslu ustanovení § 127 o.z. nebo s povinností vlastníka strpět použití jeho věci ve stavu nouze ve smyslu ustanovení § 128 odstavec 1 o.z., jakož i úprava nutné obrany a krajní nouze ve smyslu ustanovení §§ 417 a následujících jsou speciálními ustanoveními ve vztahu k ustanovení § 6 o.z. a jejich aplikace má přednost.

V neposlední řadě musí být respektována **zásada proporcionality**. Zásah musí být odvrácen přiměřeným způsobem, tzn. že v důsledku obrany práva nesmí zejména vzniknout horší následky než samotným zásahem. Tak například pokud na sousední pozemek vniknou chované ovce, dotčený vlastník je oprávněn je zahnat zpět na pozemek jejich vlastníka, nesmí je ovšem zabít, zadržet či dokonce si je přivlastnit. Jiná situace může být pokud na sousedův pozemek vnikne zlý a nebezpečný pes, který bezprostředně ohrožuje dotčeného vlastníka i jeho rodinu. Za jistých okolností tak může být jediným možným řešením odvrácení útoku usmrcení nebo vážné poškození zdraví takového psa. Pak by osoba odvracející hrozící zásah jednala v mezích daných ustanovením § 6 o.z..

V praxi je samozřejmě v některých případech velmi obtížné posoudit zejména bezprostřednost a přiměřenost způsobu odvrácení hrozícího zásahu a tím vyřešení související otázky náhrady škody. V případě konkrétního sporu tak bude věcí soudu, aby tyto otázky posoudil a vyřešil.

## **9.5. Ochrana podle ustanovení § 417 o.z.**

Subjekt, kterému hrozí škoda, je povinen zakročit k jejímu odvrácení sám, a to způsobem přiměřeným konkrétnímu ohrožení. V prvním odstavci ustanovení § 417 o.z. je stanoveno: „*Komu škoda hrozí, je povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení.*“ Tato povinnost se vztahuje na každého, komu škoda hrozí, a to i v případě, že nebezpečí vzniku škody vyvolal sám. Nejde zde jen o povinnost k odvrácení škody tak, aby ke škodě vůbec nedošlo (viz obecná prevenční povinnost ve smyslu ustanovení § 415 o.z.), ale rovněž i o povinnost zakročit, pokud škoda již vznikla, tak aby došlo ke zmírnění jejího rozsahu.

Druhý odstavec ustanovení § 417 o.z. pojednává o případech vážného ohrožení: „*Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se*

*domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.“*

Osoba (fyzická i právnická), které vznik škody hrozí, má povinnost učinit preventivní opatření k odvrácení vzniku této škody, má tzv. zakročovací povinnost, tedy povinnost zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení tak, aby byl odvrácen vznik škody. Oprávnění zakročit proti hrozící či narůstající škodě tak není absolutní. Kritérium přiměřenosti způsobu zákroku je třeba vykládat s ohledem na druh a intenzitu ohrožení, situaci, která ohrožením nastala, případně s ohledem na subjektivní možnosti ohroženého, úctu k dobrým mravům a sousedskému soužití osob. Za použití uvedených kritérií lze rozhodnout, zda je možné zákrok ohroženého podřadit pod chování v intencích ustanovení § 417 odstavec 1 o.z., případně zda se jedná o vybočení, tj. exces.

V případě nepřiměřenosti zákroku by přicházela do úvahy rovněž aplikace ustanovení § 420 o.z. o náhradě škody (podobně jako v případě aplikace ustanovení § 6 o.z.). Lze uzavřít, že právní úprava zakročovací povinnosti ve smyslu ustanovení § 417 o.z. navazuje na ustanovení § 6 o.z. a doplňuje jej.<sup>145</sup>

V případě vážného ohrožení se může ohrožený ve smyslu ustanovení § 417 odstavec 2 o.z. domáhat návrhem na zahájení řízení u soudu, aby ohrožovateli byla uložena konkrétní povinnost provést určité vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody. Vhodnost a přiměřenost takového opatření bude záviset vždy na okolnostech konkrétního případu, stejně jako posouzení vážného ohrožení. Opatření může spočívat jak v povinnosti zdržet se určitého jednání či určité činnosti, tak přímo v určitém jednání či výkonu, kterým by hrozba vzniklé škody byla odvrácena. Ochrany se však nelze domáhat proti těm jednáním, která vylučují vznik odpovědnosti za škodu.

---

<sup>145</sup> Pozn.: 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.

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 situacích, kdy dojde k ohrožení sousedovy nemovitosti.<sup>146</sup>

Konkrétním příkladem aplikace prvního odstavce ustanovení § 417 o.z. může být situace, kdy vzrostlý strom ohrožuje sousední nemovitost svým pádem (například v důsledku podmáčení po dlouhých deštích a následném silném větru). Dotčený vlastník by byl v takovém případě oprávněn sám zakročit, buď odstraněním těch větví stromu, které bezprostředně ohrožují jeho nemovitost, popřípadě i pokácením stromu.

Žaloby ve smyslu druhého odstavce ustanovení § 417 o.z. bývají časté v případech vážného ohrožení psy nebo jinými domácími zvířaty, případně 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.

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.<sup>147</sup> Povinnou osobou je ten, z jehož jednání ohrožení vzniklo, tedy ten, kdo by odpovídal za škodu, pokud by k ní skutečně došlo. „V rámci tohoto ustanovení nelze uložit provedení vhodných a přiměřených opatření na věci, která nenáleží tomu, kdo hrozící škodu vyvolal.“<sup>148</sup>

Soudy jsou povinny při posuzování žaloby hodnotit skutková tvrzení i žalobní návrh tak, aby mohly náležitě zvážit, o jaký typ žaloby jde. Není relevantní, na jaké ustanovení zákona žalobce

---

<sup>146</sup> K tomu viz kapitola 8.1. Ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku

<sup>147</sup> Pozn.: Například nájemci, který není oprávněn na pronajatém pozemku zřídit plot, nelze tuto povinnost uložit. Proti takovému nájemci lze podat k soudu žalobu na zdržení se závadného jednání.

<sup>148</sup> Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I, II, komentář, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 1192

odkazuje.<sup>149</sup> Judikatura dovodila, že pokud se žalobce domáhá, aby žalovanému byla uložena povinnost provést určité opatření z důvodu hrozby vážné škody, jde o žalobu podle ustanovení § 417 odstavec 2 o.z., nikoliv o vlastnickou žalobu podle ustanovení § 126 odst. 1 o.z., neboť rozhodujícím faktorem je zde vážné ohrožení žalobce anebo jeho majetku; nebezpečí bezprostředního vzniku škody není nutné, postačí vznik škody v budoucnosti.<sup>150</sup> 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 (zejména v případě imisí), soud uloží povinnost zdržet se přesně vymezeného jednání (rušení).

---

<sup>149</sup> Blíže viz Spáčil, J. a kol.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges 2010, str. 282 - 283

<sup>150</sup> Blíže viz 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 sousedských práv a věcných břemen ve Spolkové republice Německo**

Sousedská práva a věcná břemena jsou ve Spolkové republice Německo upravena jednak na úrovni celého státu, a jednak si většina spolkových zemí reguluje tyto otázky do jisté míry samostatně. Sousedská práva a věcná břemena jsou tedy zakotvena v rámci tzv. „Bundesrecht“, a „Landesrecht“, právní předpisy na těchto dvou úrovních se navzájem doplňují.

Právní úprava věcných práv je obsažena v třetí části německého občanského zákoníku „Bürgerliches Gesetzbuch“ (BGB) ze dne 18.8.1896, který vstoupil v účinnost dnem 1.1.1900, a to v ustanoveních §§ 854-1296. Pod pojem sousedské právo v širším slova smyslu jsou z pohledu německého práva řazeny veškeré právní normy, které upravují vzájemná práva a povinnosti sousedních nemovitostí, respektive vztah vlastníků, popř. držitelů sousedních nemovitostí, a které slouží k řešení konfliktů a střetů soukromých zájmů, mimo jiné i věcná břemena<sup>151</sup>. V této souvislosti bych ráda zmínila, že stejně jako je tomu v české právní úpravě, ani zde nemusí jít nutně o bezprostřední sousedství.

Sousedské právo v užším slova smyslu je upraveno zejména v ustanovení §§ 903 – 924 BGB. Kromě lze nalézt právní regulaci v rámci zemského práva jednotlivých spolkových zemí (ne každé), ve speciálních zákonech o právu sousedském. Například zemská vláda spolkové země Nordrhein – Westfalen (Severní Porýní – Vestfálsko) přijala v roce 1969 zákon o právu sousedském, který vstoupil v účinnost dne 1. července 1969, tzv. Nachbarrechtsgesetz, který upravuje například vzdálenost budov a rostlin od hranice sousedního pozemku. Další právní normy relevantní z hlediska sousedského práva

---

<sup>151</sup> Viz Tich, H., Arloth, F.: Deutsches Rechts – Lexikon, Svazek 2, 3. vydání, München, C.H.Beck, 2001, str. 2948

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 je 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, povinnosti zdržet se určitého jednání, případně povinnosti strpět nějakou činnost vlastníka panující nemovitosti. Oprávněný z věcného břemene je povinen v nejvyšší možné míře respektovat práva vlastníka zatížené nemovitosti. Pokud využívá v souvislosti s oprávněním z věcného břemene nějaké zařízení umístěné na zatížené nemovitosti, je povinen jej udržovat v řádném stavu, pokud to vyžaduje zájem vlastníka nemovitosti.<sup>152</sup>

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 panující pozemek nemá zajištěn přístup po veřejné cestě. Vlastník případně vlastníci povinného pozemku, mají nárok na peněžní plnění. Ustanovení § 918

---

<sup>152</sup> Viz ustanovení § 1020 ABGB



BGB dodává, že právo cesty (věcné břemeno průchodu a průjezdu) nebude soudem zřízeno v případě, kdy vlastník panujícího 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.

V úvodním ustanovení § 903 BGB jsou stanovena oprávnění vlastníka věci, který může v mezích zákona a práv třetích osob nakládat se svou věcí podle vlastního uvážení a zároveň může vyloučit třetí osoby v jakémkoli nakládání s jeho věcí. Vlastník věci ale není oprávněn zakázat takový zásah jiné osoby na jeho věc, jestliže je tento zásah nezbytný k odvrácení hrozícího nebezpečí a škoda způsobená tímto zásahem není nepřiměřeně velká oproti škodě, která hrozila vlastníku věci. Vlastník věci může však požadovat náhradu za škodu mu způsobenou. Základní regulaci vlastnictví obsahuje ovšem článek 14 německé Ústavy (Grundgesetz /GG/), jehož první odstavec stanoví, že vlastnictví a dědění se zaručuje. Obsah a omezení jsou stanoveny zákonem.<sup>153</sup> Podle první věty druhého odstavce článku 14 GG vlastnictví zavazuje.

Ačkoli má vlastník věci velmi širokou moc nad věcí, jeho vlastnictví podléhá sociálním vazbám, které jsou vyjádřeny v omezeních vlastnického práva, v právu sousedském v širším slova smyslu tedy i v právech odpovídajícím věcným břemenům.

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,

---

<sup>153</sup> Pozn.: 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.“

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, popřípadě pokud hrozí závažnější a další zásahy do vlastnického práva, může se 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. Tento nárok je však vyloučen, jestliže je vlastník povinen takový zásah tolerovat (ustanovení § 1004 odstavec 2 BGB).

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 břemenu minimálně jednou vykonáno.

Co se týče omezení práv vlastníka v rámci sousedských vztahů a limitace vlastnického práva, ustanovení § 905 BGB zakotvuje omezení vlastnického práva vlastníka pozemku hranicemi pozemku. Zásahy jiných osob do svého vlastnického práva má dotčený vlastník snášet potud, pokud nemá zájem na tom, aby uvedeným zásahům bylo zamezeno.

Omezení vlastnického práva obdobné našemu ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. obsahuje ustanovení § 906 BGB, které je klíčovým ustanovením upravujícím sousedské právo v užším slova smyslu, ale i právo životního prostředí. Pokud jde o imise, obsahuje německý občanský zákoník podobné ustanovení jako náš § 127 odst. 1 o.z.. Jde o demonstrativní výčet zásahů, kterých se musí vlastník zdržet.

Vlastník pozemku musí ve smyslu ustanovení § 906 BGB snášet vnikání plynů, par, pachů, kouře, sazí, tepla, hluku, vibrací a podobných vlivů vycházející z cizích pozemků, pokud ho neomezují v užívání jeho pozemku, nebo omezují pouze v nepodstatné míře. O nepodstatný zásah půjde ve smyslu ustanovení § 906 odstavec 1 věta druhá BGB zpravidla v takových případech, kdy nejsou překračovány limity stanovené zákony nebo nařízeními (např. spolkovým zákonem o ochraně před imisemi, zemským zákonem o ochraně před imisemi). V případě, že se jedná o omezení sice podstatné, ale zapříčiněné užíváním jiného pozemku, které je obvyklé v místě a nelze mu zabránit takovými opatřeními, které by byly pro uživatele pozemku finančně únosné, je také vlastník povinen trpět zásahy podle tohoto ustanovení, může požadovat po uživateli pozemku odůvodněné vyrovnání v penězích, jestliže je obvyklé užívání vlastníkovy pozemku zásahem narušeno, a pokud účinky imisí omezují obvyklé užívání pozemku nebo jeho užitků nad únosnou míru (ustanovení § 906 odstavec 2 BGB). Úmyslné vypouštění imisí prostřednictvím speciálních zařízení je však zcela nepřijatelné (ustanovení § 906 odstavec 3 BGB).<sup>154</sup>

Shora uvedený „nárok na vyrovnání v penězích“ ve smyslu ustanovení § 906 odstavec 2 věta druhá bývá uplatňován v případech, kdy 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 soused nemůže požadovat odstranění újmy a navrácení v předešlý stav, například z důvodu promlčení<sup>155</sup>, musí být odškodněn za to, že musí nadále trpět tento protiprávní stav. Příkladem může být situace, kdy vlastník nemovitosti zasadí dřeviny v těsné blízkosti sousedova plotu (a přilehlého domu). Jakmile dřeviny vyrostou v mohutný keř nebo vzrostlý strom, spad listí způsobuje pravidelné ucpávání střešního okapu. Protože dotčený soused nemůže požadovat odstranění dřeviny z důvodu promlčení, je na

---

<sup>154</sup> Blíže viz Bamberger, G., Roth, H.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Svazek 2, München, C.H.Beck, 2003, str. 1589

<sup>155</sup> Pozn.: Ve smyslu ustanovení § 196 BGB je promlčecí doba 10 let.

místě náhrada nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s čištěním okapů. Přitom je třeba poznamenat, že tento nárok nevyžaduje zavinění škůdce. Většina nároků plynoucích z ustanovení BGB o sousedských právech (§§ 907 – 909, 915, 917 odstavec 1, 918 odstavec 2, 919, 920, 923 odstavec 2) se však nepromlčují.

Pro porovnání bych zmínila českou právní úpravu, podle které se nárok bránit se jednotlivým imisím nepromlčuje, nevztahuje se na něj obecná promlčecí lhůta podle ustanovení § 101 občanského zákoníku. Pokud působení imisí pokračuje, nenastupuje promlčení, pouze by mohlo jít o vydržení věcného práva k věci cizí. Naopak pokud působení imisí ustalo a soused již delší dobu obtěžován není, odpadnou hmotněprávní podmínky ochrany před imisemi a promlčení opět nenastupuje.<sup>156</sup>

Pokud by bylo obsahem imisí 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

Německý občanský zákoník upravuje jednotlivé druhy zásahů do sousedských práv vedle ustanovení § 906 BGB rovněž v následujících ustanoveních §§ 907 – 923 BGB.

Ustanovení § 906 BGB pojednává o problematice **imisí**. Jak jsem již uvedla, vlastník pozemku musí snášet vnikání plynů, par, pachů, kouře, sazí, tepla, hluku, vibrací a podobných vlivů šířících se na jeho pozemek ze sousedních (a nejenom bezprostředně sousedících)

---

<sup>156</sup> Blíže viz Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání, Praha, C.H.Beck, 2005, str. 151

nemovitostí, pokud ho neomezují v užívání jeho pozemku, a nebo jej omezují pouze v nepodstatné míře.

Hlavní zásady právní úpravy imisí tak, jak jsou zakotveny v ustanovení § 906 BGB (viz předchozí kapitola), lze pro přehlednost shrnout následovně, přičemž jde pouze o abstrakci zákonného ustanovení:

- Vlastník nemovitosti je povinen strpět nepodstatná omezení jeho vlastnického práva v rámci limitů stanovených příslušnými právními předpisy.
- Podstatná omezení, tedy taková, která již předmětné limity překračují, musí dotčený vlastník strpět, pokud jsou v místě obvyklá a nelze jim zabránit takovými opatřeními, které by byly pro uživatele pozemku finančně únosné, ovšem dotčený vlastník má nárok na odůvodněné vyrovnání v penězích.
- Podstatná omezení, která překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy, a která nejsou v místě obvyklá, není dotčený vlastník povinen strpět.
- Úmyslné vypouštění imisí prostřednictvím speciálních zařízení je nepřípustné

Na první pohled poněkud neobvyklým příkladem imise hluku je intenzivní žabí kvákání ozývající se z rybníka, který se nachází na sousedově pozemku. Spolkový soudní dvůr (BGH) se v letech 1991 – 1992 zabýval sporem mezi sousedy, ve kterém šlo v podstatě o střet ochrany sousedských práv a předpisů ochrany životního prostředí. Vlastník nemovitosti si zřídil na svém pozemku jezírko, které bez jeho přičinění záhy poté osídlily žáby. Noční žabí kvákání během doby páření pak rušilo souseda. BGH uzavřel, že žalovaný vlastník tím, že zřídil jezírko, vytvořil pro žáby podmínky k jejich usídlení. Uvedený vlastník je tak podle BGH „rušitelem“ ve smyslu ustanovení § 1004 odst. 1 BGB. Soud v odůvodnění rozsudku také stanovil, že povinnost něco strpět zde nevyplývá z ustanovení § 906 odst. 1 BGB, neboť hluk podstatně rušil užívání nemovitosti. Ovšem protože se jednalo o střet mezi předpisy občanského práva a práva životního prostředí, musel

BGH nakonec rozhodnout ve prospěch vlastníka pozemku s jezírkiem. Uzavřel, že právo na obranu podle předpisů občanského práva vzniká pouze tehdy, jestliže orgány ochrany životního prostředí udělí povolení o výjimce. Spolkový zákon o ochraně přírody totiž pronásledování, vyhánění a zabíjení žab zakazuje. Nebude-li takovéto povolení uděleno, nemůže rušený vlastník nemovitosti uplatňovat nároky vyplývající z BGB, ani uložení opatření ke snížení hluku podle ustanovení § 1004 BGB, ani poskytnutí finančního vyrovnání podle ustanovení § 906 odst. 2 věty druhé BGB.<sup>157</sup>

Ustanovení § 906 BGB obsahuje podobně jako je tomu v případě ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. demonstrativní výčet zásahů, kterých se musí vlastník zdržet. Částečně se tyto výčty shodují, v německé právní úpravě jsou navíc (oproti výčtu v ustanovení § 127 odstavec 1 věta 2. o.z.) výslovně zmíněny imise sazí a tepla. Jelikož se ovšem v případě obou právních úprav jedná o výčty imisí pouze demonstrativní, lze uzavřít, že právní úprava je co do rozsahu imisí velmi podobná.

Rozdíl v právní úpravě institutu imisí v České republice a ve Spolkové republice Německo spočívá ovšem 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.

Vedle obecného ustanovení o imisích však BGB obsahuje i další právní normy upravující zásahy do vlastnického práva. Obdobně jako české ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. upravuje zákaz ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku, obsahuje i německý BGB v ustanoveních §§ 907 - 909 obdobnou regulaci. Německá právní

---

<sup>157</sup> Blíže viz Rozsudek Spolkového soudního dvoru ze dne 20. 11. 1992, V ZR 82/91, Právní rozhledy, 5/1994 str. 179

úprava je ovšem mnohem podrobnější. Ve smyslu ustanovení § 907 BGB může vlastník pozemku požadovat, aby na sousedním pozemku nebyly vystavěny nebo udržovány stavby nebo zařízení, u kterých lze s jistotou předpokládat, že jejich stav nebo užívání nepřípustně ovlivní sousední pozemek. Pokud stavba nebo zařízení splňuje opatření dle stavebních předpisů, které stanovují určitou vzdálenost od hranic nebo další ochranná opatření, může dotčený vlastník požadovat odstranění takového zařízení pouze tehdy, pokud skutečně nepřípustně zasahuje do jeho práva. Ustanovení § 907 odstavec 2 BGB přitom dodává, že těmito zařízeními nejsou míněny stromy ani keře.

Ustanovení § 908 BGB jakožto právní norma rozšiřující ochranu práv vlastníků pozemků upravuje hrozící zřícení budovy. Je zde 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. Uvedená ochrana se vztahuje nejenom na pozemek, ale i na jeho součásti a příslušenství.<sup>158</sup>

Pozemek rovněž nesmí být prohlouben takovým způsobem, aby sousedův pozemek ztratil potřebnou oporu, ledaže by bylo zajištěno jiné dostatečné upevnění (ustanovení § 909 BGB). K pojmu prohloubení uvádí odborná literatura, že se jedná o případy, kdy je lidským přičiněním snížena úroveň povrchu, ovšem působení přírodních sil sem nespadá.<sup>159</sup>

Německý občanský zákoník také nepostrádá ustanovení upravující problematiku převisů a podrostů. Ve smyslu ustanovení § 910 BGB může vlastník pozemku odřezat a následně si ponechat kořeny stromů nebo keřů, které k němu zasahují ze sousedního pozemku. Rovněž převislé větve může dotčený vlastník sousedního pozemku ořezat a ponechat si, pokud však stanovil přiměřenou lhůtu

---

<sup>158</sup> Blíže viz Bamberger, G., Roth, H.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Svazek 2, München, C.H.Beck, 2003, str. 1612

<sup>159</sup> Viz Bamberger, G., Roth, H.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Svazek 2, München, C.H.Beck, 2003, str. 1614

držiteli sousedního pozemku k jejich odstranění a ten je v této době neodstraní. Toto právo vlastníku pozemku ovšem nenáleží, pokud není přesahujícími větvemi nebo kořeny omezován v užívání svého pozemku. Podle judikatury ovšem i když soused odstraní větev ze sousedního stromu zasahující na jeho pozemek, aniž by předtím rušícímu majiteli stanovil přiměřenou lhůtu k jejich odstranění, nemůže tento požadovat náhradu škody, která by byla rovněž vznikla i při běžném stanovení lhůty. Je tomu tak v případě, kdy uvedená dřevina již dále neroste, protože nezbytný řez je nutné provést až na starém dřevě. Zároveň Zemský soud (LG) soud judikoval, že rostlina zasahující do vedlejšího pozemku délkou cca 1 metr jednoznačně omezuje užívání sousedního pozemku.<sup>160</sup> Náklady svépomocného odstranění uvedených částí dřevin nese vlastník dotčeného stromu nebo keře, který ve stanovené lhůtě podrosty případně převisy neodstraní, přičemž ale práce provádějící vlastník sousedního pozemku nemá právo na náhradu nákladů spočívajících v jím vykonané práci, může uplatnit pouze jen jakousi náhradu hotových výdajů.<sup>161</sup> Zákon dává vlastníku případně oprávněnému uživateli pozemku právo bránit se svépomocí proti shora uvedeným zásahům do jejich práv, ovšem nesmí přitom vstoupit na sousedův pozemek a musí skutečně odřezat jen ty části dřevin, které skutečně k němu zasahují.<sup>162</sup> Citované ustanovení řeší v této souvislosti také otázku vlastnictví vykopaných kořenů a ořezaných větví. V případě kořenů výslovně stanoví, že si odstraněné kořeny může vlastník dotčeného pozemku ponechat, ořezané větve si však oprávněně ponechá pouze tehdy, pokud je odstraní sám, protože majitel stromu nebo keře na jeho výzvu k odstranění nereagoval.

Německý občanský zákoník upravuje dokonce i problematiku plodů spadlých na sousední pozemek, přičemž se nejedná pouze o spad plodů z větví přesahujících na sousední pozemek, ale o ovoce rostoucí na celém stromě či keři a spadající na sousední pozemek například

---

<sup>160</sup> Rozsudek Zemského soudu (LG) Giessen ze dne 2. 10. 1996, 1 S 230/96, Soudní rozhledy 5/1997 str. 139

<sup>161</sup> Viz Bamberger, G., Roth, H.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Svazek 2, München, C.H.Beck, 2003, str. 1621

<sup>162</sup> Blíže viz Bamberger, G., Roth, H.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Svazek 2, München, C.H.Beck, 2003, str. 1620



v důsledku větru. Ve smyslu ustanovení § 911 BGB je ovoce spadlé ze stromu nebo keře na sousední pozemek majetkem vlastníka pozemku, na který spadly. Toto ustanovení neplatí pouze v případě, že uvedený pozemek slouží k veřejnému užívání.

Jak patrně, je zde jistá odlišnost mezi právní úpravou zakotvenou v českém občanském zákoníku a v německém BGB. Zatímco BGB výslovně upravuje vlastnictví oddělených kořenů popřípadě větví, v české právní úpravě je tato otázka do jisté míry sporná.<sup>163</sup> Zatímco český občanský zákoník omezuje právo vlastníka pozemku odstraňovat z něj větve nebo kořeny přesahující k němu ze sousedního pozemku rozsahem a roční dobou, německý BGB stanoví dotčenému vlastníku poskytnout držiteli stromu (pozemku, na kterém roste) přiměřenou lhůtu k odstranění větví. Zajímavá je rovněž skutečnost, že ve smyslu německé právní úpravy je dotčený vlastník oprávněn odstraňovat větve a kořeny přesahující k němu ze sousedního pozemku pouze, pokud jej přesahující větve nebo kořeny omezují v užívání jeho pozemku, což v našem právním řádu nenajdeme.

Otázka vlastnictví spadlého ovoce je v obou právních úpravách řešena odlišně. Dle německého BGB jsou spadlé plody vlastnictvím toho, na jehož pozemek spadly, zatímco český občanský zákoník ponechává ovoce na převisech (a to i spadlé) ve vlastnictví vlastníka stromu (pozemku, na kterém strom roste).

S imisemi dále souvisí také zásah zapříčiněný postavením stavby částečně na cizím pozemku, jehož podmínky upravuje ustanovení § 912 BGB. Vlastník pozemku, do kterého zasahuje sousedova stavba, musí takový zásah tolerovat, jestliže uvedený zásah nezpůsobil sused úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, ledaže by vlastník uplatnil námitky před nebo ihned po tom, co došlo k vybudování stavby za hranicí pozemku, tj. již na pozemku sousedním. Sused však musí vlastníku pozemku platit pravidelnou peněžitou rentu, jejíž podmínky jsou zakotveny v ustanoveních §§ 913 - 915 BGB, a jejíž výše je odvislá od

---

<sup>163</sup> Viz kapitola 8.4. Podrosty a převisy

doby takového zásahu. Uvedené ustanovení náš právní řád zcela postrádá.

Obdobně v občanském zákoníku postrádám úpravu společného užívání hraničních objektů tak, jak ji zná ustanovení § 921 a § 922 BGB. Je zde upravena situace, kdy jsou dva pozemky od sebe odděleny nějakým prostorem, mezí, zákoutím, příkopem, zdí, houštím, plaňkovým plotem nebo něčím podobným, co slouží oběma pozemkům. V takových případech jsou vlastníci obou pozemků, které jsou odděleny právě daným hraničním objektem, oprávněni užívat tyto objekty společně (pokud nelze vzhledem k vnějším okolnostem daného případu a situace usoudit něco jiného).

S problematikou stromů, keřů a plodů z nich na sousední pozemek spadlých řeší také ustanovení § 923 BGB, které upravuje vlastnictví k nim, pokud strom či keř vyrůstá na hranici sousedících pozemků. Uvedené věci jsou ve vlastnictví obou sousedů, rovným dílem. Každý z nich může požadovat pokácení stromu či keře. Náklady na takové pokácení nesou oba vlastníci stejným dílem. Ovšem pokud požaduje pokácení stromu jen jeden ze sousedů, musí nést celé náklady sám, jestliže se druhý ze sousedů vzdá svého práva ke stromu. V takovém případě se stává jediným vlastníkem daného stromu při jeho oddělení (pokácení, vykořenění). Požadavek na odstranění je vyloučen v případě, že by strom sloužil jako hraniční ukazatel a nemohl by být nahrazen jiným vhodným ukazatelem (ustanovení § 923 odst. 2 BGB). Obdobně platí pro keře rostoucí na hranici pozemků. Domnívám se, že jde o poměrně podrobnou a zdařilou právní úpravu, která v platné a v současné době účinné české právní úpravě zcela chybí, a jejíž zakotvení v českém právním řádu by bylo více než praktické.

Je zcela evidentní, že právní úprava sousedských práv je v BGB upravena mnohem podrobněji než v současném českém občanském zákoníku. Postavení účastníků ve sporu je tak mnohem jistější a více předvídatelné, než jak je tomu v naší platné a v současné době účinné právní úpravě. Rovněž oceňuji jako velmi praktickou povinnost sporných stran neobracet se při řešení sousedských sporů primárně na soud, ale využít smírčího řízení. Dotčený soused může uplatnit své

právo u soudu prvního stupně (tzv. Amtsgericht), ovšem až poté, kdy se s „rušitelem“ pokusil o mimosoudní urovnání sporu v rámci smírčího řízení před rozhodci. Jedná se často o levnější a rychlejší způsobem vyřešení sporu.

## **11. Právní úprava věcných břemen a susedských práv zakotvená v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.**

Dne 2. března 2012 byl ve Sbírce zákonů v částce 33 pod číslem 89/2012 Sb. vyhlášen nový občanský zákoník, který rekonstruuje české soukromé právo. Nahradí nejen dosavadní občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který nabyt účinnosti dne 1.4.1964, ale i mnoho dalších právních předpisů, například zákon o rodině nebo zákon o vlastnictví bytů. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“), nabude účinnosti dne 1. ledna 2014.

Nový občanský zákoník zavádí mnohé pojmy známé z dřívější právní terminologie, jako například „služebnost“, jakožto typ věcného břemene. Právní institut služebnosti byl součástí našeho právního řádu až do konce roku 1950 a byl převzat z římského práva.<sup>164</sup> Zákonodárce se v případě terminologie věcných břemen 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 ustanovení § 1257 nového občanského zákoníku jako věcné právo spočívající v povinnosti vlastníka věci (nejenom nemovité) něco ve prospěch jiného trpět nebo se něčeho zdržet. Je zde patrná návaznost na současná věcná břemena s povinností zdržet se nějakého jednání a věcná břemena s povinností trpět. Služebnosti se vyznačují tím, že vlastník služebné věci zůstává pasivní (buďto trpí výkon práva jinou osobou, nebo opomíjí výkon vlastního práva). Vlastníku pozemku je rovněž umožněno zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku, což je významné pro „předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky, než některé z nich přejdou do cizích rukou. Odpadnou tak obtíže jednání mezi stranami sledující následnou úpravu těchto

---

<sup>164</sup> K tomu viz kapitola 5. Vývoj institutu věcných břemen a susedských práv – exkurs do historické právní úpravy

poměrů poté, co se zcizení již uskutečnilo.<sup>165</sup> Ve smyslu ustanovení § 1258 „*služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu*“, a její obsah či rozsah by měl být podle mého názoru vykládán spíše restriktivně.

Nový občanský zákoník dělí služebnosti na osobní a pozemkové a po vzoru ABGB je přímo v zákoně uveden jejich demonstrativní výčet. Ten vychází z dosavadní praxe a prakticky vymezuje obsah nejčastějších případů osobních a pozemkových služebností. Nutno ovšem dodat, že tato úprava je dispozitivní a je tak stále ponecháno na vůli stran dohodnout si ve smlouvě individuální podmínky. Konkretizace podmínek jednotlivých služebností je z mého pohledu velmi praktická, neboť může být praktickým vodítkem účastníkům soukromoprávního vztahu při jejich zřízení, ale i rámci vymezení jejich obsahu v případě vydržení.

Ve smyslu ustanovení § 1260 nového občanského zákoníku se služebnost nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením, zákonem nebo rozhodnutím soudu či správního úřadu. U pozemkových lesních služebností je stanoveno, že je nelze vydržet, mohou být zřízeny jen jako vykupitelné. Služebnost zřízená k věci zapsané ve veřejném seznamu vzniká zápisem služebnosti do veřejného seznamu. Se zápisem zákon spojuje konstitutivní účinky, pokud je důvodem vzniku služebnosti právní jednání. Služebnost zatěžující věc nezapsanou ve veřejném seznamu vzniká účinností smlouvy o jejím zřízení.

Ustanovení § 1263 nového občanského zákoníku stanoví, že pokud slouží k výkonu služebnosti nějaké věci, nese náklady na opravy a zachování věci ten, kdo je ze služebnosti oprávněn. Při spoluzívání věci se samozřejmě povinná osoba podílí na těchto nákladech poměrnou částí spolu s osobou oprávněnou, případně pokud tyto náklady nést nechce, je povinna se užívání věci zdržet. Nový občanský zákoník neopouští zásadu, že služebnost nelze rozšiřovat a v případě nejasností je nutné zohlednit potřebu panujícího pozemku. Protože je

---

<sup>165</sup> Eliáš, K. a kol.: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou, Ostrava, Sagit, 2012, str. 541

typickým znakem služebností to, že se pojí s určitým pozemkem nebo s osobou, nelze je ve smyslu ustanovení § 1265 spojit s jiným pozemkem nebo jinou osobou; pouze užívací právo k prostoru pod povrchem lze zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná nebo dědičná. Na stávajících zásadách setrvává rovněž ustanovení § 1266, dle kterého lze k věci zřídit i několik služebností, není-li to na újmu služebnostem starším.

Služebnosti zanikají vedle obecných způsobů zániku závazků<sup>166</sup> trvalou změnou okolností oproti stavu, za něhož byla služebnost zřízena, pokud již služebná věc nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo osobě oprávněné (a to i když je i nadále zapsána ve veřejném seznamu).<sup>167</sup> Vedle toho ovšem trvalá změna, která neznemožní výkon práva služebnosti, ale způsobí hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, nepovede zániku služebnosti, ale zakládá právo vlastníka služebné věci služebnost vykoupit. Ve smyslu ustanovení § 1301 pokud dojde ke spojení vlastnictví služebné a panující věci v rukou jednoho vlastníka, služebnost nezaniká.

**Reálná břemena** jsou v novém občanském zákoníku definována tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči osobě oprávněné něco konat nebo jí něco dávat. S jistými modifikacemi jde o obdobu v současném občanském zákoníku upravených věcných břemen s povinností něco konat. 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 postihující zatíženou nemovitou věc.

Jak jsem již uvedla, nový občanský zákoník obsahuje demonstrativní výčet devíti pozemkových a dvou osobních služebností. Z pozemkových služebností jsou upraveny služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody,

---

<sup>166</sup> Viz ustanovení § 11 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>167</sup> Blíže viz Eliáš, K. a kol.: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou, Ostrava, Sagit, 2012, str. 552

právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, služebnost průhonu a služebnost cesty a právo pastvy. Z osobních služebností je upraveno zřízení užívacího nebo požívacího práva osobě ze služebnosti oprávněné. Upravena je i služebnost bytu, která se vyznačuje jak právem užívacím, tak požívacím a v případě jejího zřízení se má ve smyslu ustanovení § 1297 za to, že byla zřízena jako služebnost užívání.

Věcná břemena, tedy služebnosti i reálná břemena, pokud jsou zapsána do veřejného seznamu, se ve smyslu ustanovení § 632 nového občanského zákoníku promlčí, pokud nejsou vykonávána v průběhu deseti let. U těchto práv záleží ovšem i na tom, zda jsou vykonávána průběžně. Pokud jsou do veřejného seznamu zapsána práva, která se vykonávají jen zřídka a nepravidelně, je nutné, aby osoba oprávněná měla v průběhu deseti let alespoň třikrát příležitost právo vykonat a nikdy jej nevykonala.

Ve smyslu ustanovení § 633 odstavec 1 nového občanského zákoníku, pokud osoba zavázaná ze služebnost nestrpí nebo se nezdrží toho, k čemu je povinna, případně pokud povinný z reálného břemene neplní aktivně své povinnosti, je věcí oprávněného, aby v rámci obrany a ochrany proti promlčení uplatnil své právo v tříleté subjektivní lhůtě. „Ustanovení druhého odstavce dopadá na případ, kdy osoba zavázaná z reálného břemene k jednotlivým plněním sice těmto plněním nebrání, ale oprávněná osoba je pasivní a své právo na jednotlivé plnění nevykonává.“<sup>168</sup>

Stejně jako je nový občanský zákoník podrobnější, pokud jde o úpravu věcných břemen, i **sousedskému právu** věnuje více prostoru. V zásadě přejímá skutkové podstaty v současné době platného a účinného ustanovení § 127 o.z. s tím, že je doplňuje, zpřesňuje a rozvádí. Nový občanský zákoník obsahuje speciální úpravu zákazu imisí, podrobněji zakotvuje opatření týkající se chovu zvířat

---

<sup>168</sup> Eliáš, K. a kol.: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou, Ostrava, Sagit, 2012, str. 278

a pěstování rostlin, úpravy pozemků a stavební práce na nich, užívání cizího prostoru nebo právo nezbytné cesty.

Pokud jde o imise, pak výčet takovýchto „nedovolených“ jednání vlastníků ve vztahu k vlastníkům sousedních nemovitostí zůstává demonstrativní. Imise jsou v ustanovení § 1013 nového občanského zákoníku rozdělovány na imise přímé, jejichž zákaz je kategorický, a imise nepřímé, u nichž je rozhodující hledisko přiměřenosti místním poměrům a míra omezení vlastnických práv souseda. Je zde upraven zákaz přímého přivádění imisí 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 vypořádat i s ustanovením § 906 odst. 3 německého BGB. „Přímé imise jsou přímým pokračováním vlastníkovy činnosti (např. svádění vody trativodem na sousední pozemek), nepřímé nejsou přímo vyvolány touto činností, nýbrž jsou jen jejím volným následkem podmíněným přírodními vlivy (spad popílku, šíření hluku, množení hlodavců na pozemku neužívaném nebo nenáležitě obstarávaném apod.)“<sup>169</sup>. Vzhledem k tomu, že uvedené zásahy neomezují pouze bezprostředního souseda, nový občanský zákoník používá pojem „pozemek jiného vlastníka“, neboť imisemi může být zasažen prakticky každý pozemek v okolí.

Ustanovení § 1014 nového občanského zákoníku upravuje po vzoru německé úpravy situaci, kdy se na pozemku ocitne cizí movitá věc. Vlastník pozemku je povinen takovou movitou věc vydat jejímu vlastníku, případně mu umožnit vstup na pozemek, aby si věc vyhledal (zvíře odchytí) a odnesl. Pokud tato věc způsobí na pozemku škodu, má vlastník pozemku ve smyslu ustanovení § 1015 právo na její náhradu. Uvedená právní úprava bude podle mého názoru velmi praktická zejména v případech, kdy na cizí pozemek vnikne zvíře (ať už domestikované a nebo divoce žijící – hmyz, hlodavci apod.).

Velmi praktická je podle mého názoru i v ustanovení § 1016 nového občanského zákoníku zakotvená právní úprava otázek

---

<sup>169</sup> Eliáš, K. a kol.: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou, Ostrava, Sagit, 2012, str. 441 - 442



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. V současné době platný a účinný 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 ovce spadlého na jeho pozemek a vlastník pozemku je povinen mu je vydat, což může v praxi způsobovat zbytečné problémy. První odstavce ustanovení § 1016 nového občanského zákoníku zakotvuje zásadu, že plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníku pozemku, vyjma případů, kdy je takový pozemek veřejným statkem. Pokud nejsou plody dosud odděleny a rostou na stromech a keřích, mají patřit vlastníku těchto dřevin a musí mu být umožněno, aby je očesal, byť by byl přístup k nim možný jen ze sousedního pozemku. Tato právní úprava je dle mého názoru velmi praktická. Pokud by chtěl vlastník stromu zamezit spadu ovoce na sousední pozemek, může převisy ořezat. Jistou podobnost s německým BGB lze vidět i v právní úpravě odstraňování kořenů a větví pronikajících na sousední pozemek. Ve smyslu druhého odstavce ustanovení § 1016 má soused vlastníka stromu či keře nejprve vyzvat, aby kořeny a větve přesahující na sousední pozemek odstranil, a teprve pokud tak neučiní, může dotčený soused zasáhnout sám.

Nový občanský zákoník upravuje rovněž právo souseda bránit sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice sousedících pozemků a zákaz prohloubení pozemku takovým způsobem, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže by bylo zajištěno jiné dostatečné upevnění; i zde najdeme paralelu s právní úpravou v německém BGB.

Ustanovení § 1021 nového občanského zákoníku přejímá z ustanovení § 127 odst. 3 o.z. povinnost vstupu na sousední pozemky, za dodržení podmínky nezbytnosti doby a míry, nelze-li daného účelu dosáhnout jinak. Zakotvena je rovněž povinnost k náhradě případně způsobené škody.

Ustanovení § 1023 nového občanského zákoníku upravuje situaci, kdy je užíván prostor nad pozemkem nebo pod jeho povrchem. Vlastník pozemku je povinen takové užívání snášet, ovšem pouze pokud je pro to důležitý důvod, a pokud nemá vlastník rozumný důvod tomu bránit. Pokud dojde ke změně poměrů a odpadne důležitý důvod, nemůže osoba, která dané prostory využívala, z toho pro sebe odvodit nějaké další právo do budoucna. Bylo-li v této souvislosti zřízeno úředně schválené zařízení, nemůže vlastník pozemku požadovat odstranění zařízení, ale jen náhradu škody.

Co se týče plotů a jiných rozhrad, v ustanovení § 1024 nového občanského zákoníku je zakotvena vyvratitelná domněnka, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhraní mezi sousedními pozemky náleží vlastníkům sousedních pozemků společně, a jsou zde upravena práva a povinnosti sousedů k nim.

Zákonodárce se v ustanovení § 1067 nového občanského zákoníku inspiroval rovněž historickou právní úpravou (zejména ABGB), ale i zahraničními kodexy (například ustanovení § 923 německého BGB<sup>170</sup>), 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.

Nový občanský zákoník upravuje rovněž ve svých ustanoveních §§ 1029 a následujících nezbytnou cestu, která byla doposud upravena velmi zkratkovitě a praxi nevyhovujícím způsobem. Nový občanský zákoník pamatuje rovněž na to, že může být věcně odůvodněna potřeba zřízení nezbytné cesty nejenom za účelem přístupu ke stavbě, ale i k pozemku. Vlastníku nemovité věci, která postrádá dostatečné spojení s veřejnou cestou, je ve smyslu ustanovení § 1029 odstavec 1 umožněno zřídit nezbytnou cestu tak, aby mohl svou nemovitost řádně užívat.

---

<sup>170</sup> Viz kapitola 10.1. Druhy zásahů do sousedských práv dle BGB

Pouze na okraj, když podrobné pojednání o novém občanském zákoníku a zejména a věcných právech by bylo již nad rámec této práce, bych ráda uvedla několik dalších zásadních změn v úpravě věcných práv, které přináší právě nový občanský zákoník. Do zákona bylo nově začleněno právo stavby jako nemovitost, které jako věcné právo zatěžuje cizí pozemek tak, že osoba již toto právo svědčí, tedy stavebník, je oprávněna mít na tomto pozemku stavbu. Zákonodárce se inspiroval zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby.<sup>171</sup> Právo stavby lze zřídit ve smyslu ustanovení § 1244 nového občanského zákoníku jen jako dočasné, s maximální délkou trvání 99 let, úplatně i bezplatně, má být zapsáno v katastru nemovitostí spolu s uvedením doby jeho trvání. Právo stavby je převoditelné a děditelné, což jej odlišuje od služebností.

Dále nový občanský zákoník zavádí staronovou zásadu, že stavba je součástí pozemku, což je samozřejmě velmi praktické a v evropském prostředí běžné<sup>172</sup>. 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 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 v současné době.

Praxe sjednocení vlastnictví pozemku a stavby bude následující. Pokud budou ke dni účinnosti nového občanského zákoníku stavba

---

<sup>171</sup> Pozn.: Právo stavby bylo upraveno již v zákoně č. 86/1912 ř.z. o právu stavby.

<sup>172</sup> Pozn.: 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.

i pozemek ve vlastnictví jednoho subjektu, stane se stavba součástí pozemku přímo ze zákona a do budoucna bude možné disponovat pouze s pozemkem, přičemž daná dispozice se bude ex lege týkat i staveb na pozemku umístěných. Pokud bude stavba i pozemek ve vlastnictví různých subjektů, vznikne ze zákona předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a předkupní právo vlastníka stavby k (části) pozemku a v případě jeho využití dojde k právnímu spojení obou věcí, tedy stavba se stane součástí pozemku. Uvedená zásada je z mého pohledu velmi praktická, neboť by časem mohly být vyřešeny mnohé sporné situace vyplývající ze skutečnosti, kdy pozemek i stavbu vlastní rozdílné subjekty.

## 12. 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 omezení vlastníka, oprávněného držitele, nájemce, vypůjčitele zatížené nemovitosti, či osoby, jejíž povinnost je odvozena ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z., a to ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. 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, oprávněnými držiteli, nájemci nebo vypůjčiteli sousedních nemovitostí. Subjektem těchto právních vztahů můžou být rovněž fyzické a právnické osoby, jejichž práva a povinnosti jsou odvozeny ve smyslu smlouvy uzavřené podle ustanovení § 51 o.z.. Tyto normy současně upravují omezení vlastnického práva. Sousedské právo je upraveno zejména v ustanovení § 127 o.z., jehož první věta představuje generální klauzuli a definuje jednání, kterého se musí vlastník nebo držitel věci zdržet, aby neobtěžoval jiné vlastníky či držitele věci. Druhá věta ustanovení § 127 odstavec 1 o.z. obsahuje demonstrativní výčet jednání, kterých se musí vlastník věci zdržet, mezi nimi i příkladný výčet imisí, tedy činností vlastníka sousední nemovitosti a jejich důsledků. Imise, které souseda neobtěžují ani

neohrožují, jako je například vůně květin ze sousední skalky, nejsou zákonem zakázány. Druhý odstavce ustanovení § 127 o.z. zakotvuje povinnost vlastníka či držitele pozemku tento na základě rozhodnutí soudu oplotit. Konečně třetí odstavce ustanovení § 127 o.z. ukládá vlastníkům sousedících pozemků povinnost umožnit si navzájem za určitých okolností vstup na své nemovitosti. V rámci 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 předposlední 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, jakož i o uvedení několika praktických příkladů z rozhodovací praxe německých soudů.

Poslední část své práce jsem věnovala novému občanskému zákoníku, zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který byl vyhlášen ve Sbírce zákonů dne 2. března 2012. Jedná se o zásadní právní normu nekodifikující české soukromé právo, která řeší nemálo otázek souvisejících s problematikou věcných břemen a sousedských práv, které byly doposud neřešeny, a nebo řešeny nejednoznačně a se značnými výkladovými obtížemi. Nový občanský zákoník zavádí mnohé pojmy známé z dřívější právní terminologie, jako například služebnosti nebo reálná břemena. Současně 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, a tak se domnívám že nová právní úprava bude široké veřejnosti ku prospěchu.

Z textu nového občanského zákoníku je patrná, zejména co se týče problematiky věcných břemen a sousedských práv, inspirace ABGB z roku 1811, ale i právní úpravu Spolkové republiky Německo zakotvenou v BGB. Dle mého názoru se jedná o velmi přínosný kodex řešící doposud problematické okruhy stávající právní úpravy a zároveň čerpající z již osvědčených právních konstrukcí. 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. Domnívám se, že jak pro právní, tak i pro občanskou praxi bude rozsáhlá úprava věcných břemen a jejich klasické dělení na služebnosti a reálná břemena pouze přínosem a umožní jasné řešení této problematiky při uzavírání příslušných smluv. Podrobnější právní úprava služebností může být dle mého názoru mimo jiné praktickým vodítkem pro smluvní vymezení služebností.

### 13. 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 Eigentümers, berechtigten Besitzers, Mieters, Ausleihers des belasteten Grundstücks (sgn. dienendes Grundstück) oder der Person, deren Pflicht im Sinne des gemäß § 51 des tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuchs geschlossenen Vertrags abgeleitet wird, zugunsten des Eigentümers, des berechtigten Besitzers, des Mieters, des Ausleihers des belasteten Grundstücks (sgn. herrschendes Grundstück), oder der Person, deren Rechte im Sinne des gemäß § 51 des tschechischen Bürgerlichen Gesetzbuchs geschlossenen Vertrags abgeleitet werden, oder zugunsten einer bestimmten Person, und zwar 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.

Die Nachbarskonflikte sind leider ziemlich häufig. Die Ursachen der Streitigkeiten unter den Nachbarn können sehr unterschiedlich sein, 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 Vertragsabschluss 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 Rechtsinstrumente zum Schutz der Nachbarrechte und Grunddienstbarkeitsrechte werden auf mehreren Stellen des Bürgerlichen Gesetzbuches erwähnt. Es geht um Eigentumsschutz, Allgemeiner zivilrechtlicher Schutz der verletzten oder gefährdeten Rechte, Vorbeugung gegen Eingriffe in den „friedlichen Stand“, Selbstbeschaffung und Verhütung drohender Schäden.

Ich habe mich in meiner Doktorarbeit auch mit der Rechtsregelung der Grunddienstbarkeiten sowie des Nachbarrechts in der Bundesrepublik Deutschland beschäftigt. 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.

Das neue tschechische Bürgerliche Gesetzbuch Nr. 89/2012 Slg. sieht aber eine Inspiration bei der deutschen Rechtsregelung sowie bei den Rechtsregelungen von reifen europäischen Staaten und regelt manche Rechtsgebiete ausführlicher und entsprechender als das Bürgerliche Gesetzbuch Nr. 40/1964 Slg., was ich sehr positiv bewerte.

## 14. Seznam použité literatury

- Alheit, H., Heiß, H.: Nachbarrecht von A – Z, München, C.H.Beck, 1989
- Bamberger, G., Roth, H.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Svazek 2, München, C.H.Beck, 2003
- Barešová, E., Baudyš, P.: Vzory listin o nemovitostech, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2003
- Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, 4. vydání, Praha, C.H.Beck, 2007
- Baudyš, P.: Katastr a nemovitosti, 2.vydání, Praha, C.H.Beck,2010
- Baur, F.: Lehrbuch des Sachenrechts, 18. Auflage, München, C.H.Beck, 2009
- Bernard, M.:Soukromoprávní prostředky ochrany před hlukem, Právní rozhledy 5/2008, str. 167
- Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání, Praha, Linde, 2009
- Češka, Z. a kol.: Občanský zákoník - Komentář, Díl I, Praha, Panorama, 1987
- Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Praha, Linde Praha, a.s., 2008
- Eliáš, K. a kol.: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou, Ostrava, Sagit, 2012
- Fiala, J. a kol.: Lexikon – občanské právo, 2. vydání, Ostrava, Sagit, 2001
- Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Brno, Masarykova univerzita v Brně a Doplněk, 2002
- Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanský zákoník, Komentář, I. díl, II. díl, 1. vydání, Praha, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009
- Fiala, J. a kol.: Občanský zákoník, Poznámkové vydání s judikaturou a literaturou, 12. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2006
- Hendrych, D. a kol.: Právní slovník, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009
- Holub, M. a kol.: Občan a vlastnictví v českém právním řádu – Praktická příručka, Praha, Linde Praha, a.s., 2002
- Holub, M. a kol.: Občanský zákoník – Komentář, 1. svazek (§ 1 – 487), Praha, Linde Praha, a.s., 2002
- Knapp, J.: Quieta non movere Pokojný stav [Ppr. 93, 5: 269], identifikační číslo ASPI LIT2390CZ

- Kocourek, J.: Občanský zákoník a prováděcí předpisy (poznámkové vydání), 2. vydání, Praha, Eurounion, spol. s.r.o., 1998
- Madar, Z.: Slovník českého práva, 3. rozšířené a podstatně přepracované vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2002
- Medicus, D.: Bürgerliches Recht, 19. vydání, Köln, Carl Heymanns Verlag KG, 2002
- Palandt: Bürgerliches Gesetzbuch, 69. vydání, C.H.Beck, 2010
- Petr, B.: Vydržení v českém právu, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2004
- Pěcha, F.: K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena, Právní rozhledy 9/2009, str. 326
- Plecitý, V., Kocourek, J.: Občanský zákoník, 3. vydání, Praha, Eurounion Praha, 2004
- Richter, J.: Ochrana pokojného stavu [Pra. 95, 6: 9], identifikační číslo 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
- Spáčil, J.: Zánik a promlčení věcných břemen v občanském zákoníku, Právní rozhledy 3/2006, str. 85
- Spáčil, J.: Sousedské právo, Ad Notam 5-6/2001, str. 101
- Spáčil, J.: Sousedské právo (dokončení), Ad Notam 1/2002, str. 1
- Spáčil, J.: Stavby a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu, Soudní rozhledy 8/2005, str. 281
- 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
- Tich, H., Arloth, F.: Deutsches Rechts – Lexikon, Svazek 1, Svazek 2, 3. vydání, München, C.H.Beck, 2001

Vrcha, P.: Civilní judikatura, Výběr aktuálních rozhodnutí Nejvyššího soudu a Ústavního soudu České republiky, 2. vydání, Praha, Linde Praha, a.s., 2005

## **15. 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, ABGB

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (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. 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. 272/2011 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

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

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG)

Nachbarrechtsgesetz (Nordrhein – Westfalen)

Zákon č. 86/1912 ř.z., o právu stavby

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

## **16. 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 6.1.2006,  
sp. zn. 22 Cdo 2647/2004, identifikační číslo ASPI JUD92942CZ
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 7.6.2005,  
sp. zn. 22 Cdo 1577/2004, identifikační číslo ASPI JUD86785CZ
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.12.2000, sp.zn.  
20 Cdo 1265/1998, identifikační číslo ASPI JUD22831CZ
- 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
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.8.1987, sp. zn. 3 Cz 42/87,  
identifikační číslo ASPI JUD12674CZ
- 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 zákonů 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.], Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek č. 45, ročník 1986, str. 192-193

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.], .], Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek č. 3, ročník 1988, str. 71

Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 20.10.1997, sp. zn. 11 Co 632/1997, identifikační číslo ASPI JUD11647CZ

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.11.2008, sp. zn. 22 Cdo 3619/2008, identifikační číslo ASPI JUD144193CZ

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 3040/2007, Soudní rozhledy 12/2009, str. 472

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

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.12.2001, sp.zn, 26 Cdo 446/2001, identifikační číslo ASPI JUD34752CZ

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

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. října 2002, sp. zn. 22 Cdo 2108/2000, identifikační číslo ASPI JUD71313CZ

Rozsudek Spolkového soudního dvoru ze dne 20. 11. 1992, V ZR 82/91, Právní rozhledy, 5/1994 str. 179

Rozsudek Zemského soudu (LG) Giessen ze dne 2. 10. 1996, 1 S 230/96, Soudní rozhledy 5/1997 str. 139

## 17. 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 platnou 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