

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

**Rigorózní práce**

OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA SE ZVLÁŠTNÍM  
ZŘEATELEM K SOUSEDSKÉMU PRÁVU

THE LIMITATION OF OWNERSHIP RIGHT WITH A SPECIAL  
FOCUS ON NEIGHBOURS' RIGHTS

Konzultant rigorózní práce: prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Zpracovatel: Mgr. Petra Kejvalová

Červen 2013

**PROHLÁŠENÍ:**

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Hořepníku dne 27.6.2013

.....

Mgr. Petra Kejvalová

## **PODĚKOVÁNÍ**

Děkuji mé rodině za pomoc a podporu, nejen při psaní této práce.

Děkuji prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc. za cenné rady a připomínky při psaní této práce.

## **Abstrakt:**

Tato práce v úvodu přináší výčet možných omezení vlastnického práva z pohledu soukromého práva. Těžištěm této práce je pak jedno z těchto omezení, a to tzv. sousedské právo.

Cílem této práce je tak přinést čtenáři podrobné pojednání o tzv. sousedském právu v současné právní úpravě v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který má nabýt účinnosti k 1.1.2014.

V rámci této práce je zmapován vývoj institutu sousedského práva v našem právním řádu, jakož i porovnání s právní úpravou sousedských práv ve Spolkové republice Německo a Spojeném království Velké Británie a Severního Irska.

Tato práce podrobně rozebírá jednotlivá možná omezení a zásahy do vlastnického práva sousedů a obtěžování sousedů.

## **Abstract:**

This study provides on the beginning list of possible limitation of property rights from the perspective of private law. The focus of this study is one of these limitations, so-called neighbours' rights.

The aim of this study is to bring to readers a detailed examination of the so-called neighbours' rights in the current legislation in Act. No. 40/1964 Coll, The Civil Code and in Act. No. 89/2012 Coll, The Civil Code, which has become effective to 1st January 2014.

In the framework of these thesis is to describe the progress of neighbours' rights in our legal system, as well as compared neighbours' rights in the legislation of The Federal Republic of Germany and the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland.

This study analyzes possible limitations and interventions in property rights of neighbours, such as nuisance and harassment.

## **OBSAH**

Úvod .....	4
<b>I. ČÁST - VLASTNICKÉ PRÁVO .....</b>	<b>10</b>
1.1. Právní úprava vlastnického práva - jednotnost a rovnost .....	10
1.2. Pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“ .....	11
1.3. K některým aspektům vlastnického práva, definice vlastnického práva ....	12
1.4. Vlastnické právo a nový občanský zákoník .....	16
<b>II. ČÁST - OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA.....</b>	<b>18</b>
2.1. Pojmová omezení vlastnického práva .....	19
2.2. Druhy omezení vlastnického práva .....	19
2.3. Soukromoprávní omezení vlastnického práva .....	21
2.3.1. Povinnost nerušit .....	22
2.3.2. Zákaz porušování lidského zdraví, přírody a životního prostředí.	22
2.3.3. Použití věci bez souhlasu vlastníka .....	22
2.3.4. Věcná břemena .....	23
2.3.5. Zástavní právo .....	25
2.3.6. Zadržovací právo .....	29
2.3.7. Podílové spoluvlastnictví, společné jmění manželů .....	30
<b>III. ČÁST – SOUSEDSKÉ PRÁVO .....</b>	<b>33</b>
3.1. Specifikace některých pojmů .....	34
3.2. Termín sousedské právo .....	36

3.3. Nástin historického vývoje sousedských práv .....	38
3.3.1. Pojetí sousedského práva v římském právu .....	38
3.3.2. Sousedská práva v obecném zákoníku občanském .....	41
3.3.3. Sousedská práva ve Středním občanském zákoníku .....	46
3.3.4. Sousedská práva v občanském zákoníku – zákoně č. 40/1964 Sb. ....	46
3.4. Právní úprava sousedských práv v občanském zákoníku .....	47
3.4.1. § 127 občanského zákoníku .....	48
3.4.2. Generální klauzule .....	49
3.4.2.1. K první skutkové podstatě - obtěžování jiného.....	51
3.4.2.2. Míra přiměřená poměrům .....	53
3.4.2.3. Ke druhé skutkové podstatě - vážné ohrožení výkonu práv .....	54
3.4.3. Imise .....	55
3.4.3.1. Obtěžování hlukem a vibracemi .....	61
3.4.3.2. Obtěžování prachem, popílkem, kouřem, plyny a parami .....	73
3.4.3.3. Obtěžování pachy .....	75
3.4.3.4. Obtěžování pevnými a tekutými odpady .....	76
3.4.3.5. Obtěžování světlem a stíněním .....	79
3.4.3.6. Imise v ustanovení § 127 výslovně neuvedené .....	83
3.4.4. Ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku .....	87

3.4.5. Vnikání chovaných zvířat na sousedící pozemek .....	88
3.4.6. Problematika podrostů, převisů .....	90
3.4.7. Povinnost oplotit pozemek .....	95
3.4.8. Vstup na sousední pozemek nebo stavbu .....	99
3.5. Sousedské právo v zahraničních právních úpravách .....	101
3.6. Ochrana sousedského práva .....	112
3.6.1. Předcházení sporům, mediace .....	113
3.6.2. Svépomoc .....	115
3.6.2. Ochrana poskytovaná správními orgány .....	117
3.6.3. Soudní ochrana .....	119
3.7. Právní úprava sousedských práv v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku .....	125
Závěr .....	133
Seznam použité literatury .....	136
Judikatura .....	139
Resumé .....	143
Klíčová slova .....	145

## ÚVOD

Jak je patrné již ze samotného názvu, klade si tato práce za cíl seznámit její čtenáře s tzv. sousedským právem. Vzhledem k tomu, že sousedské právo je řazeno mezi omezení vlastnického práva, byla tato práce nazvána Omezení vlastnického práva se zvláštním zřetelem k sousedskému právu. Na úvod musím předeslat, že mým záměrem při psaní této práce rozhodně nebylo podrobně rozebírat jednotlivá omezení vlastnického práva. Stěžejní část této práce je zaměřena právě na právo sousedské. Omezením vlastnického práva obecně a nastíněním jednotlivých způsobů, či snad lépe řečeno druhů, omezení vlastnického práva se zabývám pouze velmi povšechně v části druhé této práce, přičemž se jedná v podstatě o jakýsi úvod k následující části věnující se sousedskému právu, čemuž odpovídá i rozsah jednotlivých částí. V této práci jsou zmíněna pouze omezení vlastnického práva z hlediska práva soukromého. Pokud jde o veřejnoprávní omezení vlastnického práva, těchto jsem si vědoma a respektuji je, avšak po domluvě s konzultantem nebyla zahrnuta do této práce.

Sousedské právo je téma velice zajímavé. V odborné praxi, ale i v soukromém životě jsem se s problematikou sousedských sporů a potažmo tedy i aplikace tzv. sousedského práva setkala několikrát. Paradoxem je, že čím více jsem se chýlila k závěru psaní této práce, tím více jsem se s problematikou sousedských práv setkávala v praxi, ale i v soukromém životě.

Zvláštností sousedských práv je mimo jiné i to, že právní úprava sousedského práva zakotvená v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku se omezuje v podstatě pouze na jediné ustanovení, a to § 127, který obsahuje celou řadu neurčitých právních pojmů a s tím souvisejících relativně neurčitých hypotéz.

K otázce sousedského práva existuje velmi bohatá judikatura a mnoho zajímavých odborných článků.

Sousedské vztahy a potažmo tedy i jejich právní regulace se dotýkají určitým způsobem každého z nás. Často z nedbalosti, ovšem nezřídka i záměrně, se mezi sousedy pro zdánlivě banální problém rozhoří spor, který je mnohdy obtížné překonat a není výjimkou, že vzniklá sousedská nevraživost přetrvává i v dalších generacích. Pro nezainteresované osoby se tyto sousedské spory mohou zdát dětinské a zbytečné, ovšem

těm, kterých se tato situace přímo dotýká, a kterým soused dělá, řekněme naschvály, tyto spory značně znepríjemňují život. Ať se člověk v takovéto situaci rozhodne pro jakékoliv řešení těchto sporů, nejhorší možnou variantou je, oplácet druhému stejným způsobem. To se potom tito „aktéři“ dostávají do bludného kruhu schválností. O tom, že sousedské spory mohou vznikat skutečně i z velice malicherných a úsměvných příčin, svědčí mnohá soudní rozhodnutí. Jako příklad je možno uvést soudní spor z roku 1983, kdy se žalobce obrátil na soud proto, aby byla žalovanému uložena povinnost odstranit sušák na prádlo, který byl umístěn v bezprostřední blízkosti hranice s pozemkem žalobce a ze kterého, dle názoru žalobce, kapala voda právě na pozemek žalobce a poškozovala porost na jeho pozemku. Tímto, ani snad není možné říci jednáním žalovaného, se žalobce cítil obtěžován, a to do té míry, že celý spor skončil až u soudu.<sup>1</sup> Lze se již jen dohadovat toho, že poté se vztahy mezi oběma sousedy ještě vyostřily. Je to skutečně neuvěřitelné, ale takovýchto sporů existuje značné množství, což dokládám mnoha zajímavými judikáty zmíněnými v této práci. Judikatura dotýkající se sousedského práva je skutečně velice bohatá a zajímavá, o čemž se doufám přesvědčíte při čtení této práce.

Se sousedskými spory se můžeme setkat od malých vesnic až po velkoměsta. Sama pocházím z malé vesnice, kde se člověk ocitá jaksi pod drobnohledem a tak je možné zaznamenat nejrůznější spory, které se v obci odehrávají. Sousedské spory vznikají z nejrůznějších příčin. Může se jednat o přesahování větví stromů nebo spadlé ovoce na pozemek souseda, kouř, hluk, zápach, stínění atd. Uvedené příklady jsou pouze velmi krátkým demonstrativním výčtem možných příčin sousedských sporů. Se sousedskými spory se mohou setkat nejen vlastníci a uživatelé budov či pozemků, ale i vlastníci či uživatelé bytů. Tito se často navzájem obtěžují zejména hlukem, chovem zvířat (typicky psů, ale byly zaznamenány i případy chovu slepic na balkóně panelového bytu), ale i mnohými jinými způsoby obtěžování například zápachem, či nedovolenou činností. V takovýchto případech hovoříme o tzv. domovních imisích.

V rámci své dosavadní koncipientské praxe jsem se s mnohými případy sousedských sporů setkala. Jednalo se zejména o obtěžování zápachem, hlukem, či vnikáním chovaných zvířat na pozemek souseda. Ve většině případů sousedské spory v

---

<sup>1</sup> Rozhodnutí Okresného soudu v Banské Bystrici sp. zn. 12 C 1997/83

soudní síni neskončí, z této skutečnosti však nemůžeme dovozovat, že by většina sousedských sporů skončila smírem. Nadto nutno říci, že se najdou i tací, i když je jich spíše menšina, se kterými se po dobrém domluvit prostě nelze a kompromisu se docílit nepodaří. V takovém případě, pokud jsou všechny ostatní prostředky ochrany práva neúčinné, nezbyvá, než se obrátit s žalobou na příslušný soud.

O tom, že se jedná o velice starý institut práva, svědčí fakt, že problematikou sousedských práv se zabývali již staří Římané, kteří formulovali několik druhů žalob na ochranu vlastnického práva, čímž byly položeny základy dnešní právní úpravy. Tento právní institut má ostatně i v našem právním řádu svůj vývoj.

Zajímavé je i porovnání s novým občanským zákoníkem, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který měl v době psaní této práce nabýt účinnosti k 1.1.2014. V důsledku účinnosti tohoto kodexu právní úprava, nejen sousedských práv, dozná značných změn. Zatímco v současné platné a účinné právní úpravě je sousedské právo upraveno prakticky pouze v ustanovení § 127 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v němž je zachycena tzv. generální klauzule sousedského práva, v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku je právní úprava sousedských práv značně rozšířena. Sousedské právo je upraveno zejména v ustanoveních §§ 1013 až 1036 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. I přes určité změny v oblasti právní úpravy sousedských práv, které jsou blíže popsány v části třetí této práce, zůstaly i v ustanoveních nového občanského zákoníku týkajících se sousedského práva zachovány některé neurčité pojmy, které jsou zakotveny i v současné účinné právní úpravě. Ostatně užití neurčitých pojmů je pro tento právní institut specifický, a to z důvodu možné aplikace ustanovení na široké spektrum nejrůznějších situací a vztahů.

V rámci této práce se budu blíže věnovat i ochraně sousedských práv. Nutno podotknout, že řešení sporů, nejen těch sousedských, úzce souvisí s povahou člověka a určitou mírou tolerance. Existuje několik možností ochrany před zásahy do vlastnického práva, které v této práci zmíním. V každém jednotlivém případě sousedských sporů je zapotřebí nejprve určit, zda se skutečně jedná o narušování vlastnických práv souseda, aby nedocházelo k tomu, že se někdo neadekvátním, nepřiměřeným způsobem domáhá ochrany svých práv, když ve skutečnosti k jejich narušení ze strany souseda nedochází a žádná ochrana tak není zapotřebí. Aby se zdánlivá ochrana práva nestala vůči druhému

šikanózním výkonem vlastnického práva.

Text práce je rozčleněn do tří základních částí, a to část první Vlastnické právo, část druhá Omezení vlastnického práva a stěžejní část třetí Sousedské právo.

V části první – Vlastnické právo se v krátkosti zabývám vymezením pojmu vlastnického práva, některými jeho aspekty a jeho současnou právní úpravou, jakož i právní úpravu účinnou od 1.1.2014. V části druhé – Omezení vlastnického práva jsem zmínila možné členění jednotlivých omezení vlastnického práva. Tato práce jako taková si, jak již bylo řečeno shora, neklade za cíl dopodrobna rozebírat veškerá možná omezení vlastnického práva, nýbrž pouze přinést jakýsi všeobecný přehled možných omezení vlastnického práva a poté se již věnovat pouze jednomu konkrétnímu omezení, kterým dozajista sousedské právo je. Jde-li o veřejnoprávní omezení vlastnického práva, toto není v textu práce zahrnuto. Stěžejní část této práce je tedy zaměřena pouze na specifické omezení vlastnického práva, kterým je sousedské právo, jemuž je věnována celá třetí část této práce nazvaná Sousedské právo.

Jde-li tedy o těžiště této práce - část třetí Sousedské právo, je tato členěna tak, že se od definování pojmu sousedského práva dostáváme přes nástin historického vývoje tohoto institutu, zejména s důrazem na Všeobecný zákoník občanský z roku 1811, až k podrobnějšímu pojednání o současné účinné právní úpravě a o právní úpravě této problematiky tak, jak bude účinná patrně k 1. 1. 2014. (Na tomto místě je nutno uvést, že v průběhu psaní této práce se hovořilo o odložení účinnosti nového občanského zákoníku.) Zejména do textu části třetí, která je svým rozsahem nejobsáhlejší, jsem pak zakomponovala i několik zajímavých odborných článků a soudních rozhodnutí zaměřených na problematiku sousedských práv. Zároveň jsem se při psaní této práce snažila o komparaci naší právní úpravy sousedských práv s několika zahraničními právními úpravami, a to jak se zástupci kontinentálního právního systému, zejména německou a rakouskou právní úpravou, tak i s právní úpravou ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska, jakožto významným zástupcem angloamerického právního systému. Zvažovala jsem, jak tuto komparaci provést, zda porovnání zakomponovat průběžně do textu, nebo se jí věnovat pouze v jedné zvláštní kapitole. Nakonec jsem zvolila kompromisní řešení. Porovnání zejména s německou a rakouskou právní úpravou je zapracováno na několika místech průběžně v textu práce. Zároveň pro

předestření uceleného přehledu o úpravě sousedských práv v zahraničních právních úpravách, je pak komparaci s německou právní úpravou a právní úpravou ve Velké Británii věnována samostatná kapitola.

***„Nekupuj dům, kupuj souseda.“***

***perské přísloví***

***„Měj své sousedy rád, ale sám vybírej své sousedství“***

***Louise Beal***

***„Bible praví, abychom milovali jak své sousedy, tak i nepřátele. Pravděpodobně proto, že zpravidla jsou to jedni a tiž lidé.“***

***G. K. Chesterton***

***„V moderních bytech je třeba ještě mnohé zlepšit. Například už můžeme slyšet, který televizní program sused sleduje, ale vidět ho ještě nemůžeme.“***

***Karl Farkas***

***„Jako malý chlapec jsem neměl hodinky a zjišťoval jsem čas pomocí houslí. O půlnoci jsem začal cvičit, až sused začal ječet: „Kdo tu vrzá ve tři ráno!“***

***Henry Youngman***

# I. ČÁST - VLASTNICKÉ PRÁVO

## **1.1. Právní úprava vlastnického práva – jednotnost a rovnost**

Vlastnické právo je upraveno ve druhé části zákona č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku /dále jen „občanský zákoník“ nebo též „ObčZ“/ nazvané „věcná práva“, v hlavě první „vlastnické právo“, která však, co do rozsáhlosti, obsahuje pouze šestnáct paragrafů, přičemž z toho tři paragrafy upravují držbu. Samotné vlastnické právo v našem platném a účinném občanském zákoníku tak upravuje pouze třináct ustanovení, což je ve značném nepoměru v porovnání k zahraničním právním úpravám, například k německému či rakouskému občanskému zákoníku.

Právo vlastnické je pokládáno za základní a nejdůležitější právo věcné.<sup>2</sup> Vlastnické právo je realizací jednoho ze základních lidských práv zaručovaných a chráněných Listinou základních práv a svobod /dále jen Listina“, a to konkrétně práva vlastnit majetek. Článek 11 odst. 1. Listiny stanoví: „*Každý má právo vlastnit majetek.*“ Následující věta téhož odstavce pak říká: „*Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*“ Na tyto myšlenky navazuje občanský zákoník, když ustanovení § 123 ObčZ zní: „*Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.*“ Ustanovení § 124 ObčZ shodně s Listinou upravuje rovnost vlastnického práva: „*Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.*“

Rovnost a jednotnost vlastnického práva dnes považujeme za samozřejmost. V letech 1948 až 1989 u nás však panovala doktrína různých druhů a forem vlastnictví.<sup>3</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník neboli také tzv. střední občanský zákoník upravoval v části třetí nazvané „práva věcná“ trojí druh vlastnictví, a to socialistické vlastnictví, osobní vlastnictví a soukromé vlastnictví. Socialistické vlastnictví přitom bylo charakterizováno jako „*nedotknutelný zdroj bohatství a síly republiky a blahobytu*

---

<sup>2</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné I., 5. vydání.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009 str.278

<sup>3</sup> Eliáš, K., *Stálost vlastnického práva a jeho proměny.* Právní rádce. 2009, 4. Dostupný z [pravniradce.ihned.cz](http://pravniradce.ihned.cz) ke dni 25.3.2013.

*pracujícího lidu*“.<sup>4</sup> Osobní vlastnictví tvořily zejména „*předměty domácí a osobní potřeby, rodinné domky a úspory nabyté prací*.“<sup>5</sup> Soukromé vlastnictví upravovalo ustanovení § 106 zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku. Ideologií tehdejší doby pak bylo upřednostňováno socialistické vlastnictví a soukromé vlastnictví bylo naopak potlačováno. Následně zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník v části první, hlavě třetí stanovil, že socialistickým společenským vlastnictvím je vlastnictví státní, družstevní a vlastnictví společenských a jiných socialistických organizací. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník proto v této době upravoval již jen vlastnictví osobní a soukromé, přičemž bylo stanoveno, že osobní vlastnictví může být nabyto pouze z poctivých zdrojů a jeho zdrojem je především práce občana ve prospěch společnosti. Ustanovení § 409 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku pak stanovovalo, že věci, které jsou v soukromém vlastnictví lze smluvně převádět a dědit s výjimkami uvedenými ve druhém odstavci tohoto ustanovení. Rovnost vlastnického práva všech vlastníků přinesl až ústavní zákon č. 100/1990 Sb.<sup>6</sup>

Ze shora uvedeného je patrné, že jednotnost a rovnost vlastnického práva v našem právním řádu tedy až takovou samozřejmostí není.

## **1.2. Pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“**

Pojem „vlastnické právo“ i „vlastnictví“ používají právní předpisy i odborná literatura promiscue, jako synonyma. S oběma pojmy se setkáme jak v Listině, tak i občanském zákoníku.

Tyto pojmy tedy občanský zákoník užívá jako synonyma. Důkazem toho je například to, že dle ustanovení § 134 ObčZ se vydržením nabývá vlastnictví, zatímco dle ustanovení § 872 odst. 6 ObčZ se vydržením nabývá vlastnické právo.

Oba tyto pojmy bývají v zákonech užívány jako synonyma i v zahraničních právních úpravách, výjimkou je rakouský občanský zákoník, který rozlišuje vlastnictví v objektivním smyslu jako předmět vlastnictví a v subjektivním smyslu jako právo. Ustanovení § 353 rakouského občanského zákoníku upravuje vlastnictví v objektivním smyslu, když říká, že všechno, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné a nehmotné,

<sup>4</sup> §100 zákona č. 141/1950 Sb. občanský zákoník

<sup>5</sup> §105 zákona č. 141/1950 Sb. občanský zákoník

<sup>6</sup> Občanský zákoník I., II., 2.vydání, 2009 s.677-1183 dostupný z [www.beckonline.cz](http://www.beckonline.cz) ke dni 25.3.2013

jsou jeho vlastnictví. Oproti tomu ustanovení § 354 rakouského občanského zákoníku upravuje vlastnické právo v subjektivním smyslu „*als ein Recht...*“ jako oprávnění vlastníka nakládat s podstatou a užitky věci podle své svobodné vůle a každého jiného z toho vyloučit.

Náš občanský zákoník v původním znění užíval pouze pojmu vlastnictví. V důsledku novel, zejména pak novely č. 509/1991 Sb., byl do občanského zákoníku vpraven i pojem vlastnické právo.<sup>7</sup>

Pojmovou nedůsledností, tedy zaměňováním výrazů vlastnictví a vlastnické právo se zabývá K. Eliáš v několika svých odborných článcích na téma vlastnické právo. Ke zmíněné pojmové nedůslednosti výslovně uvádí: „*Je zajisté vadou, nedrží-li se zákon zásady, že tytéž jevy dlužno označit týmiž slovy a že se nehodí volit pro týž jev různá označení, protože jinak se oslabí srozumitelnost zákonného textu.*“<sup>8</sup> Zároveň K. Eliáš uvádí, že v otázce pojmové nedůslednosti užívání termínu vlastnictví a vlastnické právo, poukazuje civilistika na článek 11 Listiny, kde jsou oba tyto pojmy použity s tím, že zatímco občanský zákoník oba pojmy užívá jako synonyma, Listina je rozlišuje. S touto pojmovou nedůsledností se vypořádává zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník /dále jen „nový občanský zákoník“ nebo též jen „NOZ“, který oba pojmy rozlišuje. (více k novému občanskému zákoníku níže v textu)

### **1.3. K některým aspektům vlastnického práva, definice vlastnického práva**

Právní předpisy i literatura s pojmem vlastnického práva pracují. Jedná se o pojem, který je intuitivně jasný, avšak velmi obtížně definovatelný.<sup>9</sup> Nejčastěji je vlastnické právo definováno tak, že je to právo ovládat věc, zejména ji držet, užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, která je nezávislá na současné existenci kohokoliv jiného k téže věci.<sup>10</sup> Obecně je tato definice vnímána jako vhodná pro

---

<sup>7</sup> Eliáš, K., Stálost vlastnického práva a jeho proměny. Právní rádce. 2009, 4. Dostupný z [pravniradce.ihned.cz](http://pravniradce.ihned.cz) ke dni 25.3.2013.

<sup>8</sup> Eliáš, K., Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury. Právní rozhledy. 2005, 22. str. 807

<sup>9</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné I., 5. vydání.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. tr. 279

<sup>10</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1–459. Komentář.* 2.

pedagogické účely, avšak neplatí zcela, neboť i ten, kdo žádné z uvedených oprávnění nemá a má pouze tzv. holé vlastnictví (*proprietas nuda*) může být vlastníkem. Na nedostatek této definice je poukazováno také z hlediska její abstraktní povahy<sup>11</sup>, kdy ke všem objektům vlastnického práva se staví stejně, ačkoliv je zřejmé, že jiný obsah vlastnického práva bude mít vlastník nemovitosti, jiný vlastník střelné zbraně a jiný například vlastník vázy. K. Eliáš ve svém pojednání o vlastnickém právu uzavírá, že: „*subjektivní vlastnické právo je právo ze všech majetkových práv nejdalekosáhlejší, nejsvrchovanější a nejméně omezené, jehož podstatou je, že si vlastník může se svým vlastnictvím dělat, co chce, a každého jiného ze zásahu do svého vlastnictví vyloučit, nebrání-li mu v tom právní řád (včetně smluvně založených subjektivních práv jiných osob).*“<sup>12</sup>

V současné účinné právní úpravě je vlastnictví vymezeno analyticky, obdobně jako v římském právu, a to konkrétně v ustanovení § 123 ObčZ, kde jsou uvedena jednotlivá dílčí oprávnění vlastníka. Vlastník věci je dle tohoto ustanovení v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet (*ius possidendi*), užívat (*ius utendi*), požívat jeho plody a užitky (*ius fruendi*) a nakládat s ním (*ius disponendi*).<sup>13</sup> Ačkoliv výčet oprávnění působí jako taxativní, není tomu tak, formulace tohoto ustanovení však v praxi problémy nečiní. Výslovně není například zmíněno oprávnění vlastníka bránit se každému neoprávněnému zásahu do jeho vlastnického práva ze strany třetích osob, právo věc neužívat (*ius not utendi*) nebo dokonce právo věc měnit nebo zničit (*ius abutendi*). Ostatně oprávnění, která jsou uvedena výše, nemusí být nutně spojena pouze s vlastníkem, mohou jimi disponovat i jiné subjekty, typicky například nájemci.

Pro porovnání – rakouský občanský zákoník ve svém ustanovení § 354<sup>14</sup> vymezuje vlastnické právo jako oprávnění nakládat s podstatou a užitky věci dle své svobodné vůle a každého jiného z toho vyloučit. Ustanovení § 903 věta první<sup>15</sup>

---

vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 679

<sup>11</sup> Eliáš, K., Stálost vlastnického práva a jeho proměny. Právní rádce. 2009, 4. dostupný z [pravnicaradce.ihned.cz](http://pravnicaradce.ihned.cz) ke dni 25.3.2013

<sup>12</sup> Eliáš, K., Stálost vlastnického práva a jeho proměny. Právní rádce. 2009, 4. dostupný z [pravnicaradce.ihned.cz](http://pravnicaradce.ihned.cz) ke dni 25.3.2013

<sup>13</sup> Termín *ius disponendi* nemá oporu v římském právu. V právní úpravě se toto oprávnění objevilo až v poválečné době.

<sup>14</sup> § 354 rakouského občanského zákoníku zní: „*Als ein Recht betrachtet, ist Eigentum das Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten, und jeden anderen davon auszuschließen.*“

<sup>15</sup> věta první § 903 německého občanského zákoníku zní: „*Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht*

německého občanského zákoníku říká, že vlastník věcí může, neodporuje-li to zákonu nebo právům jiných osob, s věcí podle libosti nakládat a jiné z jakéhokoli působení na věc vyloučit. Nutno ještě dodat, že vlastnické právo je trvalé a ani v okamžiku, kdy vlastník ztratí veškerá svá vlastnická oprávnění, jeho vlastnické právo nezaniká, pokud nenastane důvod zániku. Pozbude-li vlastník všechna svá oprávnění, zbude mu pouze tzv. holé vlastnictví.<sup>16</sup> Hovoříme-li o holém vlastnictví je na místě zmínit specifičnost vlastnického práva, kterým je jeho elasticita. Elasticitou rozumíme, že pokud pomine právní důvod omezení vlastnického práva, obnoví se bez dalšího oprávnění vlastníka v původním rozsahu. S elasticitou se nesekáváme pouze u vlastnického práva, avšak je u něj nejvýraznější.<sup>17</sup>

Vymezení vlastnického práva tak, jak jej zná náš občanský zákoník, bývá někdy vyčítáno například to, že je oddělena pozitivní a negativní stránka vlastnictví (a to v ustanoveních §§ 123 a 126 ObčZ), což může být na újmu chápání jednotnosti vlastnického práva.<sup>18</sup> Osobně se nedomnívám, že by tomu tak bylo.

Jak jsem uvedla již výše, náš právní řád užívá synonymicky pojmy vlastnictví a vlastnické právo. Tato pojmová nejednotnost je způsobena i různým chápáním předmětu vlastnictví.<sup>19</sup> Již Bartolus – představitel středověké právní školy komentátorů, chápal vlastnické právo jako právo disponovat hmotnou věcí v mezích daných objektivně platným právním řádem.<sup>20</sup> Všeobecný zákoník občanský z roku 1811 připouštěl i vlastnictví k věcem nehmotným.<sup>21</sup> Ovšem tehdejší judikatura i převážná část právní vědy vycházely z toho, že vlastnictví se vztahuje pouze k věci hmotné.<sup>22</sup> V současné platné právní úpravě je nepochybné, že občanský zákoník chápe vlastnické

---

*das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.“*

<sup>16</sup> holé vlastnictví neboli nuda proprietas nebo také dominium nudum

<sup>17</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1., 5. vydání*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 283

<sup>18</sup> Eliáš, K., *Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury*. Právní rozhledy. 2005, 22. str. 807 dostupný z [www.beckonline.cz](http://www.beckonline.cz) ke dni 23.5.2012

<sup>19</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1., 5. vydání*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 280

<sup>20</sup> Urfus, V., *Historické základy novodobého práva soukromého. 2. vydání*. Praha: C.H.Beck, 2001, str. 37

<sup>21</sup> § 353 Všeobecného zákoníku občanského zní : „Vše, co někomu náleží, všechny jeho věci hmotné nebo nehmotné, slují jeho vlastnictví.“

<sup>22</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1–459. Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 680

právo jako vlastnictví pouze k hmotným předmětům, tj. zejména k věcem hmotným, bytům a nebytovým prostorům, avšak již ne k majetkovým právům.<sup>23</sup> Můžeme se setkat i s pojmy jako průmyslové vlastnictví nebo duševní vlastnictví.<sup>24</sup> Tyto pojmy nejsou definovány. Z pohledu současné právní úpravy se však nejedná v těchto případech o vlastnictví, tedy vlastnické právo, „*ale o práva tvořící v moderních společnostech se stoupající důležitostí vědy, techniky a informatiky stále významnější součást co nejširěji chápané zvláštní kategorie práv, která je označována jako práva k nehmotným statkům.*“<sup>25</sup> V odborné literatuře se můžeme setkat s názorem, že předmětem vlastnictví by měly být i tzv. nehmotné věci. S tímto názorem se můžeme konkrétně setkat například v několika odborných článcích K. Eliáše.<sup>26</sup> Odlišný názor pak projevuje například P. Havlan ve své publikaci zabývající se vlastnickým právem.<sup>27</sup> P. Havlan se domnívá, že „*neexistuje jedno (všeobsahující) vlastnictví, ale že je tu jistá „pluralita“ vlastnictví podle charakteru jejich odlišných předmětů.*“<sup>28</sup> Odlišně od současného účinného občanského zákoníku pak k předmětu vlastnického práva přistupuje nový občanský zákoník.

Vlastnické právo je právem absolutním, která působí vůči všem (erga omnes). Vlastník může nakládat s věcí podle své svobodné vůle (a každého jiného z nakládání s věcí vyloučit), pokud mu v tom nebrání zákon nebo práva jiných osob. Vlastník tedy může ovládat věc svou mocí, která není závislá na současné existenci moci někoho jiného k téže věci v téže době. Dříve bylo vlastnické právo definováno jako neomezené právní panství člověka nad věcí. Tato teorie však již byla překonána. Vlastnické právo je považováno ze všech subjektivních práv za nejméně omezené, avšak o jeho neomezenosti nemůže být řeč. Přinejmenším je vlastnické právo omezeno vždy stejnými právy ostatních vlastníků.<sup>29</sup>

---

<sup>23</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1., 5. vydání.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 282

<sup>24</sup> S pojmy průmyslové vlastnictví nebo duševní vlastnictví se můžeme setkat i v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, a to například v ustanovení § 433 odst. 2.

<sup>25</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1., 5. vydání.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 281

<sup>26</sup> Eliáš, K., Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury. *Právní rozhledy.* 2005, 22. str. 807

Eliáš, K., Stálost vlastnického práva a jeho proměny. *Právní rádce.* 2009, 4. str. 8.

<sup>27</sup> Havlan, P., Veřejné vlastnictví v právu a společnosti. Praha: C.H.Beck, 2008, str. 12

<sup>28</sup> Havlan, P., Veřejné vlastnictví v právu a společnosti. Praha: C.H.Beck, 2008, str. 16

<sup>29</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1., 5. vydání.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str.283

## 1.4. Vlastnické právo a nový občanský zákoník

Vzhledem k tomu, že se kvapem blíží účinnost nového občanského zákoníku, ačkoliv se několikrát během psaní této práce hovořilo o odložení účinnosti tohoto zákona, alespoň v krátkosti nastíním, jak k úpravě vlastnického práva přistupuje právě tento právní předpis. Toto krátké porovnání je zajímavé i s ohledem na některé shora zmíněné polemiky týkající se vlastnického práva, ať již ohledně předmětu vlastnického práva či zmíněné pojmové nedůslednosti v současném občanském zákoníku.

Věcná práva (a potažmo tedy i právo vlastnické) jsou zařazena v části třetí nového občanského zákoníku nazvané „absolutní majetková práva. Vlastnictví je pak v této části věnován díl třetí „vlastnictví“, a to v ustanoveních §§ 1011 až 1114 NOZ. Nový občanský zákoník činí rozdíl mezi objektivním a subjektivním vlastnickým právem, a to i pojmově. Ustanovení § 1011 NOZ říká: *„Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“* Toto ustanovení tedy vymezuje vlastnictví v objektivním smyslu, z hlediska předmětu vlastnického práva. Je patrné, že na rozdíl od současné právní úpravy v občanském zákoníku, nový občanský zákoník k objektům vlastnického práva řadí i věci nehmotné. Následující ustanovení § 1012 NOZ upravuje vlastnické právo v subjektivním smyslu, tedy jako právo: *„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“*

Nový občanský zákoník tedy synonymicky nezaměňuje pojmy vlastnictví a vlastnické právo. Autoři nového občanského zákoníku spatřují v současné platné a účinné právní úpravě občanského zákoníku řadu negativ. Jako nedostatek je vnímáno oddělení pozitivní a negativní stránky vlastnického práva (o čemž jsem se zmínila již výše v textu), což je dle jejich názoru k újmě chápání jednotnosti vlastnického práva. Platný a účinný občanský zákoník dále vypočítává v ustanovení § 123 ObčZ dílčí oprávnění vlastníka a tento výčet podává jako taxativní, což je na újmu úplnosti a elasticitě vlastnického práva, přičemž tento výčet nerespektuje klasickou romanistickou

triádu.<sup>30</sup> Ze všech těchto důvodů uvedených v důvodové zprávě k novému občanskému zákoníku dochází k odklonu od dikce současné účinné právní úpravy občanského zákoníku. Zároveň je poukazováno na analogické zahraniční právní úpravy vlastnického práva v občanských zákonících v rámci kontinentální právní úpravy – například rakouský občanský zákoník či německý občanský zákoník.<sup>31</sup>

Ustanovení § 1012 NOZ limituje volnost vlastníka práva dvojitým způsobem – mezemi zákona a subjektivními právy jiných. V tomto ustanovení je obsažena jak pozitivní, tak i negativní stránka vlastnického práva. Pozitivní stránkou vlastnického práva je oprávnění vlastníka nakládat s věcí libovolně. Negativní stránkou je pak právo vlastníka zabránit jinému, aby jeho věc neužíval, nebo na ni nepůsobil (*ius exclusionis*). „*Ius exclusionis je důležité pro ochranu vlastnického práva, zejména žalobní.*“<sup>32</sup> Obdobně – tedy právo vlastníka nakládat se svým vlastnictvím podle své vůle a jiného z něho vyloučit – je vlastnické právo upraveno i v rakouském občanském zákoníku v ustanovení § 354 („...nach Willkür zu schalten ... jeden anderen davon auszuschließen“) nebo v ustanovení § 903 německého občanského zákoníku („...mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen“). Obdobu ustanovení § 124 ObčZ upravující rovnost v novém občanském zákoníku nenalezneme, a to z toho důvodu, že tatáž zásada je upravena již v čl. 11 odst. 1 Listiny a taková duplicita by byla dle autorů nového občanského zákoníku nadbytečná.

Tolik pouze v krátkosti k některým odlišnostem v právní úpravě vlastnického práva, které přináší nový občanský zákoník, v němž se výrazně promítá vliv Všeobecného zákoníku občanského z roku 1811, ale například i rakouského či německého občanského zákoníku, ale i mnoha jiných kodexů.

---

<sup>30</sup> Eliáš, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Nakladatelství Sagit a.s., 2012, str. 439

<sup>31</sup> viz str. 9 této práce

<sup>32</sup> Eliáš, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Nakladatelství Sagit a.s., 2012, str. 440

## II. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

Jak je uvedeno shora v textu této práce, vlastnické právo není neomezené či neomezitelné. Vlastnictví je tvořeno složkou pozitivní, tedy oprávněními vlastníka a složkou negativní - povinnostmi a omezeními, které z vlastnického práva pro vlastníka vyplývají.

Při výkonu vlastnického práva je vlastník omezen v zásadě dvojným způsobem. Vlastník nesmí při nakládání se svou věcí porušovat zákony, může tedy se svou věcí svobodně nakládat pouze „v mezích zákona“<sup>33</sup> a dále je při výkonu svého vlastnického práva omezen stejným výkonem vlastnického práva jiných vlastníků. Toto omezení vyplývá z antinomie příznačné pro každou svobodu, neboť vlastník nesmí při výkonu svého vlastnického práva, své vlastnické svobody rušit stejnou svodu jiného.<sup>34</sup>

Můžeme tedy hovořit o tzv. pojmovém omezení vlastnického práva, které vyplývá přímo z právních předpisů a o tzv. skutečném omezení vlastnického práva, které nemá základ přímo v právních předpisech, ale v určitých právních skutečnostech. Rozdíl mezi těmito dvěma druhy omezení vlastnického práva spočívá v tom, že pojmová omezení vlastnického práva vycházejí přímo z podstaty vlastnického práva, jsou „vnitřním omezením“, zatímco tzv. skutečná omezení vlastnické práva vycházejí ze střetu konkrétního vlastnického práva s jinými právními vztahy, a to i s právy jiných vlastníků. Původ tzv. skutečných omezení je tedy vně vlastnického práva.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> viz. § 123 ObčZ

<sup>34</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1., 5. vydání*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str.287

<sup>35</sup> Holub, M. a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde Praha a.s., 2002. str. 42

## 2.1. Pojmová omezení vlastnického práva

Základ tzv. pojmového omezení vlastnického práva nalezneme v článku 11 odst. 3 věty první Listiny: „*Vlastnictví zavazuje*“ a dále v občanském zákoníku, konkrétně v jeho § 123 ObčZ, který stanoví, že vlastník může svá oprávnění vykonávat pouze v zákonem stanovených mezích. Tato omezení mohou vycházet a vycházejí i z jiných právních předpisů.

Zásada, že vlastnictví zavazuje, vychází z tzv. sociální koncepce vlastnictví. Koncepce vlastnictví jako sociální funkce vznikla ve francouzské a německé právní vědě na přelomu 19. a 20. století a výrazně ovlivnila legislativu po první světové válce.<sup>36</sup>

V našem právním řádu bylo dogma o vlastnické svobodě opuštěno ústavou již v roce 1948 a následně pak i občanskými zákoníky z let 1950 i 1964, neboť namísto jednotného vlastnictví u nás existoval systém několika druhů a forem vlastnictví. Zásada, že vlastnictví zavazuje, v našem právním řádu zůstala po pádu direktivního režimu zachována dodnes a je jeho pojmovým znakem. Uvedený článek 11 odstavec 3 Listiny byl následně upraven tak, že nyní zní: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“ Jde-li o jakési vymezení této zásady, Ústavní soud ve svém nálezu III. ÚS 77/97 konstatoval, že „*zásada plynoucí z věty první odstavce třetího (článku 11) Listiny základních práv a svobod míří především proti vlastníkovu samotnému, jehož tak váže náležitou a dostatečnou péčí o jemu svěřící vlastnictví, a proto z ní nelze vyvozovat nadzákonné povinnosti mimo vlastnictví samotné.*“<sup>37</sup>

## 2.2. Druhy omezení vlastnického práva

Možných omezení vlastnického práva je mnoho. Rozeznáváme několik aspektů, dle kterých je možno omezení vlastnického práva dělit.:

---

<sup>36</sup> Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné I., 5. vydání.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, str. 288

<sup>37</sup> náleží Ústavního soudu III. ÚS 77/97

- Z hlediska pramenů právní úpravy můžeme omezení dělit na soukromoprávní a veřejnoprávní podle právních předpisů, ze kterých omezení vyplývají. (Jak jsem již v úvodu této práce zmínila – veřejnoprávních omezení vlastnického práva jsem si vědoma a respektuji je. Po domluvě s konzultantem nebyla veřejnoprávní omezení vlastnického práva do této práce zapracována)
- Z hlediska povahy dělíme omezení na vnitřní a vnější. Vnitřní omezení neboli pojmová vyplývají ze samotné povahy vlastnictví a vycházejí ze zásady „vlastnictví zavazuje“ uvedené v článku 11 odst. 3 Listiny. Vnější omezení pak nevyplývají z povahy vlastnictví. Tato omezení vlastníkově ukládá soud, správní úřad, zákon, a nebo si je vlastník ukládá sám.
- Z hlediska vzniku dělíme omezení na:
  - a) zákonná omezení (daná zákonem) - jedná se o omezení, která jsou stanovená právními předpisy – občanským zákoníkem, Listinou základních práv a svobod a mnoha dalšími, nejen soukromoprávními, právními předpisy. K zákonným omezením patří i povinnost nikoho nerušit.
  - b) omezení uložená vlastníkově soudem nebo správním úřadem – může se jednat například o povinnost, která může být vlastníkově stanovena rozhodnutím v souladu s ustanovením § 5 ObčZ.
  - c) omezení založená právním úkonem – vlastník na základě své svobodné vůle může své vlastnické právo omezit ve prospěch jiných.

Kromě shora uvedeného základního rozdělení, můžeme omezení vlastnického práva dělit ještě z několika dalších hledisek.:

- podle délky trvání omezení můžeme dělit na dočasná a trvalá. K trvalým omezením můžeme zařadit pojmová omezení, která vycházejí ze samotné podstaty vlastnického práva. Příkladem dočasného omezení může být například pronájem věci.
- podle rozsahu můžeme omezení dělit na částečná či úplná podle toho, zda takové konkrétní omezení postihuje pouze některá oprávnění vlastníka nebo všechna jeho oprávnění jako celek a vlastníkově tak zůstane pouze tzv. holé vlastnictví.

- podle toho, zda se jedná o omezení vzniklé na základě vůle vlastníka, nebo zda se jedná o omezení, které mu bylo uloženo státní mocí, dělíme omezení na dobrovolná a nucená.

Shora uvedené členění patří k těm, se kterými se můžeme setkat nejčastěji, nejedná se ovšem o úplný výčet možných členění omezení vlastnického práva. Můžeme ještě dodat, že omezení mohou být oprávněná či protiprávní, podle toho, zda jsou v souladu s právními předpisy. Omezení vlastnického práva pak může spočívat jednak v povinnosti vlastníka něco nekonat, tj. opomenout nebo strpět, nebo výjimečně v povinnosti vlastníka něco konat.

Jak jsem uvedla již v úvodu, není cílem (a ani v kapacitních možnostech) této práce pojednat o jednotlivých možných omezeních vlastnického práva podrobně a do hloubky. Proto se již jen velmi krátce zmíním o soukromoprávních omezeních vlastnického práva a posléze se již budu zabývat těžištěm této práce – sousedským právem, které patří mezi tzv. skutečná omezení vlastnického práva. Téma sousedského práva je, dle mého názoru, velice zajímavé a s ohledem na mezilidské vztahy v současné době a i s ohledem na právní úpravu v novém občanském zákoníku velice aktuální.

### **2.3. Soukromoprávní omezení vlastnického práva**

Jak bylo již uvedeno, omezení vlastnického práva můžeme z hlediska pramenů právní úpravy členit na soukromoprávní a veřejnoprávní. V této práci se zmíním pouze o některých soukromoprávních omezeních vlastnického práva. Každý jednotlivý institut, či lépe řečeno, každé jednotlivé omezení vlastnického práva, které níže zmiňuji, by si samo o sobě zasloužilo samostatné pojednání. To však není v možnostech této práce. Níže uvedená omezení uvádím proto pouze příkladmo s několika základními informacemi ke každému z nich, a to pro ucelený náhled na jednotlivé možné způsoby, kterými může být vlastnické právo „okleštěno“.

### **2.3.1. Povinnost nerušit**

Tato zásada se opírá o některá ustanovení občanského zákoníku. V právních předpisech není uvedena výslovně, je odvoditelná zejména z ustanovení § 3 ObčZ, které stanoví, že výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a dále, že nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Povinnost nerušit má dále oporu v ustanovení § 126 ObčZ zaručující vlastníkovu ochranu proti každému, kdo neoprávněně zasahuje do jeho vlastnického práva. Toto zákonné omezení je patrné i z ustanovení § 415 ObčZ, které stanoví, že každý má prevenční povinnost počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí. Jedná se o omezení vlastnického práva, kdy každý je nucen chovat se tak, aby jiné osobě nevznikla škoda.

Pokud bychom tuto zásadu měli zařadit dle shora uvedeného rozřazení druhů omezení, jedná se o trvalé omezení vlastnického práva, které vyvěrá ze samotné podstaty vlastnictví.

### **2.3.2. Zákaz porušování lidského zdraví, přírody a životního prostředí**

Zákaz porušování lidského zdraví, přírody a životního prostředí vyplývá z článku 11 odst. 3 Listiny: „*Výkon (vlastnictví) nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“ Odrazem tohoto ustanovení je i shora uvedený § 415 ObčZ, který povinnost chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám, vztahuje k těmto chráněným objektům – lidské zdraví, příroda, životní prostředí a výslovně je zmíněn i majetek.

### **2.3.3. Použití věci bez souhlasu vlastníka**

Ustanovení § 128 odst. 1 ObčZ stanoví: „*vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak.*“ Jedná se o omezení, které

primárně zasahuje do vlastníkovu oprávnění věc držet (ius possidendi). Je zřejmé, že v okamžiku, kdy vlastník nemá věc v držení, dochází i k omezení ostatních jeho oprávnění – nemůže například věc užívat a požívat její plody a užitky.

Použití věci bez souhlasu vlastníka umožňuje občanský zákoník pouze za kumulativního splnění zákonem stanovených podmínek. Aby přicházelo v úvahu užití vlastníkovu věci bez jeho souhlasu, musí se jednat o stav nouze nebo naléhavý veřejný zájem a pouze v případě, že nelze dosáhnout účelu jinak. Toto omezení zákon připouští pouze v nezbytné míře, na nezbytnou dobu a za náhradu. I v okamžiku, kdy dojde k takovému použití věci, je nutné si uvědomit, že i přesto tato věc zůstává nadále ve vlastnictví jejího vlastníka a je tedy nezbytné počínat si tak, aby pokud možno, k jejímu poškození vůbec nedošlo nebo pouze v nezbytné míře. Pokud by byla věc použita bez souhlasu vlastníka, aniž by byly splněny zákonné podmínky § 128 odst. 1 ObčZ, bylo by toto jednání možno posuzovat jako neoprávněný zásah. Ustanovení § 128 odst. 1 ObčZ obsahuje řadu neurčitých pojmů, jejichž naplnění je nutné posuzovat vždy vzhledem k dané konkrétní situaci a navzájem v souvislostech.

Ustanovení § 128 odst. 2 ObčZ pak hovoří o dalším omezení vlastnického práva, a to dokonce o tom nejzávažnějším, kterým je vyvlastnění: „*Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.*“ Po domluvě s konzultantem se institutu vyvlastnění tato práce nevěnuje.

### **2.3.4. Věcná břemena**

Věcná břemena jsou upravena v občanském zákoníku, v ustanoveních §§ 151n až 151p ObčZ. Věcným břemenům, jak je známe dnes, předcházely tzv. služebnosti. Tento druh omezení vlastnického práva znalo již právo římské. Pozemkové služebnosti byly v římském právu věcná práva, na základě kterých měl vlastník tzv. panujícího pozemku oprávnění užívat do určité míry jiný tzv. pozemek služebný. Služebným pozemkem byl obvykle pozemek sousední. Pozemkové služebnosti se dělily na služebnosti k pozemkům venkovským, polním nebo domovním. Jednalo se například o právo stezky, nebo průhonu dobytka.

Věcná břemena patří mezi věcná práva k věcem cizím. Pojem věcných břemen

vymezuje ustanovení § 151n odst. 1 ObčZ: „*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.*“<sup>38</sup>

Zákon rozeznává dva základní druhy věcných břemen, a to taková, která jsou spjata s vlastnictvím určité nemovitosti (in rem) a pak ta věcná břemena, která svědčí určité osobě (ad personam). Dalším kritériem rozlišování věcných břemen je to, zda je vlastník zatížené nemovitosti povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo naopak něco konat. Věcná břemena můžeme rozlišovat ale i z jiných hledisek, a to na věcná břemena kladná a záporná, nebo úplatná či bezúplatná. Některá věcná břemena ze své povahy trvají nepřetržitě (například právo vodovodu), oproti tomu jiná spočívají v jednotlivých opakovaných úkonech (například právo chůze).

Jde-li o věcné břemeno, které je spjata s určitou nemovitostí, toto má trvalý charakter a přechází spolu s nemovitostí na právního nástupce dosavadního vlastníka zatížené nemovitosti. Oproti tomu věcné břemeno svědčící určité konkrétní osobě je spjata pouze s touto osobou a zaniká nejpozději s úmrtím této osoby (například věcné břemeno doživotního užívání neboli tzv. výměnek).

Občanský zákoník v ustanovení § 151o vyjmenovává možné způsoby, jak mohou věcná břemena vzniknout, a to písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona a vydržením. V praxi se nejčastěji setkáváme se vznikem věcných břemen na základě písemné smlouvy. Takováto smlouva musí splňovat obecné náležitosti právních úkonů stanovené občanským zákoníkem. Musí být označeny nemovitosti, kterých se věcné břemeno dotýká a případně také dostatečně určité označen oprávněný z věcného břemene. „*K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí.*“<sup>39</sup>

Povinným z věcného břemene může být pouze vlastník zatížené nemovitosti, oprávněným pak vlastník jiné panující nemovitosti, případně jiná osoba oprávněná z věcného břemene.

Důsledkem zřízení věcného břemene je omezení vlastnických oprávnění

---

<sup>38</sup> §151n odst. 1 ObčZ

<sup>39</sup> §151o odst. 1 ObčZ

vlastníka zatížené nemovitosti. Takovýto vlastník je povinen počínat si tak, aby nenarušoval výkon práva oprávněného z daného věcného břemene. Na druhou stranu, oprávněný je povinen počínat si tak, aby byl povinný výkonem práva z věcného břemene omezován co nejméně a nesmí svévolně práva z věcného břemene rozšiřovat. Věcné břemeno tedy omezuje vlastníka nemovité věci. Nemůže jej však omezovat v dispozici s touto nemovitostí, tzn. například v převodu nemovitosti, či v jejím zatížení zástavním právem apod.<sup>40</sup>

Možné způsoby zániku věcného břemene jsou uvedeny v ustanovení § 151p ObčZ. Důvodem zániku věcného břemene může být například rozhodnutí příslušného orgánu, dále na základě zákona, písemnou smlouvou, smrtí oprávněné osoby, jednalo-li se o osobní věcné břemeno nebo například nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby. Je důležité zmínit, že pokud přechodně není možné vykonávat práva z věcného břemene, není důsledkem zánik takového věcného břemene. „*K zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí.*“<sup>41</sup>

Litera zákona zná i tzv. zákonné (legální) věcné břemeno, které je v oblasti soukromoprávní upraveno v ustanovení § 127 odst. 3 ObčZ (k tomu blíže v části třetí této práce), ale nalezneme jej i v mnohých jiných právních předpisech veřejného práva. Vlastnické právo k nemovitostem a zejména pak k pozemkům bývá velmi často omezováno například ve prospěch veřejně prospěšných zařízení, a to zejména v energetice (rozvody elektrické energie, plynu, tepla), telekomunikacích, vodovodech, kanalizacích apod.

### **2.3.5. Zástavní právo**

Zástavní právo je upraveno v §§ 152 až 174<sup>42</sup> občanského zákoníku. V obchodněprávních vztazích se použije speciální úprava obsažená v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníku, a to na rozdíl od práva zadržovacího. Zástavní právo patří

---

<sup>40</sup> rozhodnutí Městského soudu v Praze 33 Ca 217/94

<sup>41</sup> § 151p odst. 1 ObčZ

<sup>42</sup> přičemž §§ 173, 174 ObčZ upravují podzástavní právo

k věcným právům k věci cizí. Jeho funkce je zajišťovací ale i uhrazovací, opět na rozdíl od práva zadržovacího. Účelem zástavního práva je dle dikce ustanovení § 152 ObčZ zajištění pohledávky pro případ, že jí odpovídající dluh nebude včas splněn, načež následně je zástavní věřitel oprávněn uspokojit se z výtěžku zpeněžením zástavy.

Předmětem zástavního práva může být věc movitá i nemovitá, podnik, soubor věcí atd. Zástavní právo může vzniknout z několika důvodů, nejčastěji opět na základě písemné smlouvy, ale i rozhodnutím soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví a za určitých podmínek též na základě rozhodnutí soudu, správního úřadu, nebo na základě zákona. S ohledem na různý předmět zástavního práva rozlišujeme různý okamžik vzniku zástavního práva. Jde-li o nemovitost evidovanou v katastru nemovitostí, byty a nebytové prostory, vzniká zástavní právo vkladem práva do katastru nemovitostí. U věcí movitých vzniká zástavní právo odevzdáním věci zástavnímu věřiteli. Odevzdání movité věci může být nahrazeno předáním věci do úschovy nebo ke skladování třetí osobě. Pokud jde o nemovité věci, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, věci hromadné, soubor věcí nebo takové movité věci, k nimž podle zástavní smlouvy vznikne zástavní právo, aniž by byly odevzdány zástavnímu věřiteli či třetí osobě – vzniká k těmto věcem zástavní právo zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou ČR. Zástavní právo k pohledávce vzniká uzavřením smlouvy, není-li v ní ujednáno jiný časový okamžik. Takovéto zástavní právo k pohledávce je vůči poddlužníku účinné až doručením písemného oznámení zástavního dlužníka nebo tím, že zástavní věřitel osvědčí poddlužníku vznik zástavního práva. Vyjmenované možnosti vzniku zástavního práva se vztahují pouze k zástavnímu právu smluvnímu. V případě vzniku zástavního práva na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu vzniká zástavní právo dnem, kdy předmětné rozhodnutí nabude právní moci. Do zástavy mohou být dány i cizí věci. Jde-li o cizí věci movité, které byly dány do zástavy bez souhlasu vlastníka nebo jiné osoby, která má k věci jiné věcné právo se zástavním právem neslučitelné, vznikne k těmto věcem zástavní právo pouze v případě, že je movitá věc odevzdána zástavnímu věřiteli a tento ji přijme v dobré víře, že je zástavce oprávněn věc zastavit. Určité cizí věci však mohou být dány do zástavy pouze se souhlasem vlastníka a osoby, která k nim má jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem. Jedná se například o cizí nemovitou věc, věc hromadnou, nebo například cizí pohledávku či obchodní podíl atd.

Zástavní věřitel, kterému byla zástava odevzdána, je oprávněn věc po celou dobu trvání zástavního práva držet, je ale zároveň povinen se o ni starat s péčí řádného hospodáře, zejména musí zajistit, aby nedošlo k poškození či zničení věci. Vzniknou-li zástavnímu věřiteli při péči o zastavenou věc výdaje, které účelně vynaložil, má vůči zástavnímu dlužníku právo na jejich náhradu. Zástavní věřitel může užívat zástavu, přisvojovat si její přírůstky, plody a užitky pouze se souhlasem zástavce. Zástavní dlužník je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke zhoršení zástavy k újmě zástavního věřitele. V případě, že by zástava ztratila na hodnotě a stala by se tak nedostatečnou k zajištění pohledávky, může zástavní věřitel požadovat, aby dlužník zajištění pohledávky bez zbytečného odkladu doplnil. Pokud dlužník zástavu nedoplní, stane se ta část pohledávky, která není zajištěna, splatnou.

Jak již bylo uvedeno, zástavní právo má kromě funkce zajišťovací i funkci uhrazovací, což znamená, že v případě, nebude-li pohledávka zajištěná zástavním právem včas splněna, může se zástavní věřitel uspokojit z výtěžku zpeněžení zástavy. Občanský zákoník v ustanovení § 165a ObčZ výslovně uvádí možnosti zpeněžení zástavy, a to ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy.

Možné způsoby zániku zástavního práva upravuje občanský zákoník v ustanovení § 170 ObčZ. Zástavní právo zaniká například v případě zániku zajištěné pohledávky, dále zánikem zástavy, písemnou smlouvou atd.

Shora uvedené informace k zástavnímu právu jsou spíše obecné povahy. Vzhledem však k tomu, že téma této práce zní omezení vlastnického práva, podívejme se nyní na to, jaká možná omezení vlastnických práv v důsledku „zásahu“ zástavního práva přicházejí v úvahu.

V jakém směru, či snad lépe řečeno v jaké složce může tedy být vlastnické právo zástavním právem omezeno?

Z hlediska oprávnění věc držet - jedná-li se o zástavní právo k věcem movitým ve smyslu § 157 odst. 2 ObčZ. Toto zástavní právo je historicky nejstarším druhem zástavního práva. K věcněprávním účinkům dochází až v okamžiku převzetí věci zástavním věřitelem, proto v tomto případě hovoříme o tzv. zástavě ruční. I u věci

movitých je však předpokladem vzniku zástavního práva písemná zástavní smlouva.<sup>43</sup> Odevzdání věci zástavnímu věřiteli (ale i předáním do úschovy nebo ke skladování) dochází k přechodu faktické moci na věci z dosavadního držitele na zástavního věřitele. Vlastník tedy nemůže po celou dobu, kdy je věc v držení u zástavního věřitele (nebo v úschově.) s ní podnikat, užívat ji, převést ji na jiného, dát ji do nájmu nebo ji například učinit předmětem výpůjčky. Oprávnění věc držet však nemusí být zástavním právem omezeno nezbytně vždy – neboť předmětem zástavního práva, jak bylo uvedeno shora, mohou být i nemovitosti.

S omezením oprávnění věc držet je úzce spojeno i právo užívací a požívací. Tato oprávnění v souvislosti se zástavním právem upravuje § 162 odst. 1, 2 ObčZ, a to tak, že zástavní věřitel, kterému byla zástava odevzdána je oprávněn ji držet po celou dobu trvání zástavního práva, přičemž je oprávněn zástavu užívat a přisvojovat si její přírůstky, plody a užitky pouze se souhlasem zástavce. Dikce ustanovení § 162 odst. 1 ObčZ, které užívá obratu „zástavní věřitel, jemuž byla zástava odevzdána“. Ze znění tohoto obratu by se sezdávalo, že toto ustanovení lze aplikovat pouze na ruční zástavy a tedy na movité věci, avšak nelze vyloučit ani výklad, dle kterého toto ustanovení dopadá i na nemovité věci, kde držba zástavního věřitele přichází v úvahu na základě dohody se zástavcem. Nutno podotknout, že v případě zástavního věřitele se jedná o oprávnění mít zástavu po celou dobu trvání zástavního práva u sebe, nejedná se však o povinnost z jeho strany, a proto věc může zástavci dokonce vrátit, aniž by došlo k zániku zástavního práva.<sup>44</sup> A to na rozdíl od práva zadržovacího. Vrátime-li se tedy k oprávnění zástavního věřitele věc užívat a požívat a přisvojovat si plody a užitky, toto oprávnění mu vzniká až na základě souhlasu zástavce. V tomto směru tedy dojde k omezení vlastnického práva zástavce.

Vlastnické právo je však z hlediska zástavního práva omezeno zejména a nejvýznamněji v tom směru, že zástavní dlužník je povinen zdržet se všeho, čím by se zástava zhoršila (zmenšila svou hodnotu) na újmu zástavního věřitele, a to ve smyslu § 163 odst. 1 ObčZ. V tomto ustanovení je specifikována základní povinnost zástavního dlužníka. Toto ustanovení pamatuje na možnost, že zástava může být i po

---

<sup>43</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1–459. Komentář. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 1111

<sup>44</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1–459. Komentář. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 1129

vzniku zástavního práva v držení zástavce, který má nadále možnost s věcí nakládat. Typicky se jedná o zástavní právo k nemovitostem. Zástavní právo tak nebrání vlastníku zástavy se zástavou nakládat.<sup>45</sup>

### **2.3.6. Zadržovací právo**

Zadržovací právo upravuje občanský zákoník v ustanoveních §§ 175 až 180 ObčZ. Vzhledem k tomu, že obchodní zákoník zvláštní úpravu zadržovacího práva neupravuje, používá se občanskoprávní úprava i pro obchodněprávní vztahy.

Zadržovací právo patří mezi věcná práva k věcem cizím. Zadržovací právo má zadržovatel k cizí movité věci, kterou má u sebe a je povinen ji vydat, přičemž takovouto věc je oprávněn zadržet k zajištění své pohledávky, kterou má vůči osobě, které by jinak byl povinen věc vydat. Základní funkce zadržovacího práva je tak funkce zajišťovací. Předmětem zadržovacího práva může být pouze věc movitá, neboť uplatnění zadržovacího práva vyžaduje faktickou moc nad věcí. Ustanovení § 175 odst. 1 ObčZ pak výslovně hovoří pouze o věci movité. Předmětem zadržovacího práva nemůže být věc, kterou má zadržovatel u sebe neprávem, tj. pokud se ji zmocnil zejména svémocně nebo lstí. Zadržovací právo vzniká na základě jednostranného úkonu oprávněné osoby zadržet věc. Není tedy nezbytná písemná forma. Uplatněním zadržovacího práva ztrácí vlastník oprávnění věc držet, působit na ni, jakkoliv s ní disponovat, užívat ji nebo požívat její plody a užitky.

Odborná právní věda vede polemiku o tom, zda předmět zadržení, tedy konkrétní movitá věc musí být pouze ve vlastnictví dlužníka nebo může být i ve vlastnictví třetí osoby. V praxi se nejčastěji setkáváme se zadržovacím právem, kdy zadržovatelem je osoba, která má věc u sebe za účelem její opravy, nebo provedení úpravy této věci. Představíme-li si člověka, který denně například opravuje cizí věci na zakázku, pouze těžko po něm může kdokoliv požadovat, aby ověřoval, zda osoba, která mu takovou věc svěřila do opravy, je jejím skutečným vlastníkem. Jediné co taková osoba bezpečně ví, je to, kdo mu věc předal. Se zmíněnou polemikou se vypořádal Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 21 Cdo 2265/2005, kdy uvedl, že věřitel je

---

<sup>45</sup> R 64/2004

oprávněn uplatnit zadržovací právo k zajištění své pohledávky i vůči osobě, které je povinen věc vydat na základě platné smlouvy nebo z jiného právního důvodu, a to bez ohledu na to, kdo je vlastníkem věci. Na toto rozhodnutí soudu se můžeme dívat jednak očima zadržovatele, který tento závěr soudu jistě přivítal, protože v opačném případě, by jeho zadržovací právo bylo velmi omezeno a vydobytnost mnohých pohledávek by se pro něho stala obtížnější. Druhý pohled na tuto problematiku je pak stran vlastníka, jehož věc, bez přičinění tohoto vlastníka, může být zadržena. Ačkoliv v konečném důsledku můžeme říci i to, že svěřil-li vlastník svou věc třetí osobě a umožnil jí s věcí disponovat, musí počítat s rizikem, že taková věc se mu může v lepším případě vrátit poškozena, v horším případě může dojít dokonce ke ztrátě či zničení věci.

V případě zadržovacího práva tedy vlastník věci ztrácí oprávnění věc držet, působit na ni, jakkoliv s ní disponovat, užívat ji nebo požívat její plody a užitky. V odborné literatuře nepadá shoda v otázce, zda může zadržovatel věc užívat. S odkazem na zástavní právo, bývá v tomto směru uzavíráno, že zadržovanou věc lze užívat zřejmě pouze se souhlasem osoby, vůči které bylo zadržovací právo uplatněno. Se souhlasem této osoby je pak možno si přisvojovat plody, přírůstky a užitky věci.<sup>46</sup>

### ***2.3.7. Podílové spoluvlastnictví, společné jmění manželů***

Omezení vlastnického práva může vyplývat z prostého faktu, že tutéž věc vlastní více vlastníků, a to ať se již jedná o podílové spoluvlastnictví nebo společné jmění manželů.

Spoluvlastnictví a společné jmění manželů je upraveno v občanském zákoníku v části druhé „věcná práva“ v hlavě druhé „spoluvlastnictví a společné jmění“.

V případě podílového spoluvlastnictví se každý ze spoluvlastníků podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví k téže věci v závislosti na velikosti jeho spoluvlastnického podílu. Občanský zákoník chápe podílové spoluvlastnictví jako tzv. ideální, kdy velikost podílu každého jednotlivého

---

<sup>46</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1–459. Komentář. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 1179

spoluvlastníka vyjadřuje míru, jakou se daný spoluvlastník podílí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví. Oproti tomu tzv. reálné spoluvlastnictví vyjadřuje, že spoluvlastníkovi připadá konkrétní „reálná“ část věci. V čem spočívá omezení vlastnického práva v případě spoluvlastnictví je nasnadě – práva ostatních spoluvlastníků. Každý ze spoluvlastníků může vykonávat svá práva k věci bez ohledu na vůli ostatních spoluvlastníků pouze v zákonem daných mezích. „*O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.*“<sup>47</sup> Tento způsob rozhodování označujeme jako princip majorizace. Tato úprava s sebou nese polemiku nad platností rozhodnutí většinového spoluvlastníka o hospodaření se společnou věcí, který takové rozhodnutí učinil bez jakékoliv součinnosti ostatních spoluvlastníků, aniž by ostatní spoluvlastníky o tomto svém rozhodnutí vyrozuměl a umožnil jim se k jeho rozhodnutí vyjádřit.

Nejzávažnějším omezením vyplývajícím ze spoluvlastnictví je tzv. zákonné předkupní právo, které je upraveno v § 140 ObčZ. „*Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117)*“<sup>48</sup>

Od dikce tohoto ustanovení není možné se dohodou smluvních stran odchýlit. Neuplatnění nabídky k odkoupení spoluvlastnického podílu však způsobuje „pouze“ relativní neplatnost právního úkonu, což znamená, že neplatnost nastane pouze v případě, že se dotčená osoba neplatnosti dovolá.

Společné jmění manželů není oproti spoluvlastnictví chápáno jako ideální. Naopak, jedná se o „bezpodílové“ spoluvlastnictví, kdy věc náleží oběma manželům bez určení podílů. Ustanovení § 143 ObčZ stanoví, které věci tvoří společné jmění manželů. Tento zákonný rozsah společného jmění manželů mohou manželé modifikovat smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu. Takto lze společné jmění zúžit, ale i rozšířit. Tímto způsobem mohou manželé zúžit, či rozšířit majetek a závazky nabyté a vzniklé v budoucnosti, ale i majetek a závazky, které již společné jmění tvoří. Společné jmění manželů lze zúžit i jinak než cestou dohody manželů, ostatně v některých případech dohoda manželů možná není. V takovém případě může společné jmění

---

<sup>47</sup> § 139 odst. 2 ObčZ

<sup>48</sup> § 140 ObčZ

manželů zúžit soud dle § 148 ObčZ.

Pro účely této práce je však opět nejdůležitější, jaká omezení vyplývají z faktu, že určitá věc je ve společném jmění manželů. Manželé užívají a udržují majetek, který tvoří společné jmění manželů společně. Tzv. obvyklou správu majetku patřícího do společného jmění manželů může vykonávat každý z manželů samostatně. V ostatních případech je však nezbytný souhlas obou manželů.

---

Pro úplnost dodávám, že jsem ve výčtu soukromoprávních omezení vlastnického práva záměrně neuvedla tzv. právo sousedské. O tom bude podrobně pojednáno v části třetí této práce.

Závěrem této kapitoly nazvané „Soukromoprávní omezení vlastnického práva“ bych chtěla uvést, že si jsem vědoma toho, že v důsledku brzkého nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, dojde k mnohým změnám, které se dotknou i shora uvedených práv. Jde však o tak rozsáhlé změny, že není v možnostech této práce o nich pojednat, proto jsem v této části neprovedla komparaci mezi současnou právní úpravou a právní úpravou účinnou od 1.1.2014, neboť to přesahuje kapacitní možnosti, ale i téma této práce.

### **III. ČÁST - SOUSEDSKÉ PRÁVO**

Sousedské právo, kterému se tato část práce věnuje, patří mezi soukromoprávní, tzv. skutečná omezení vlastnického práva.

Mnozí z nás se již ocitli v situaci, kdy byl jejich „domácí“ klid a pohoda narušována, ať již bezděčně, v horším případě však i záměrně, vlastníkem či uživatelem sousedního bytu, domu či pozemku. Hlasitá hudba, zápach, kouř, chov včel, jehličí či listí přepadající na sousední pozemek, případně větve přesahující na sousedův pozemek - toto je pouze krátký příkladný výčet několika obvyklých případů, jak Vám Váš soused (a nemusí se jednat pouze o vlastníka bezprostředně sousedícího pozemku, k čemuž se v této práci ještě blíže dostaneme) může znepříjemnit život. A právě právní regulací sousedských vztahů, jakož i ochraně před jejich narušováním se v této části práce hodlám věnovat.

**Při výkonu vlastnického práva dvou vlastníků může docházet a logicky také často dochází ke střetu při výkonu těchto vlastnických práv. Podstatu problému sousedských práv je tedy možno chápat jako kolizi při užívání sousedních nemovitostí.<sup>49</sup> Právní úpravou sousedských práv se tak zákonodárce snaží uvést do souladu různé, leckdy dokonce protichůdné zájmy sousedů a předcházet tak konfliktům.**

Právní úpravu sousedských práv tedy řadíme ke skutečným omezením vlastnického práva.<sup>50</sup> Přesto podíváme-li se na tato ustanovení z hlediska vlastníka pozemku, jehož vlastnictví je narušováno, jeví se úprava sousedských práv i jako ochraňující. Ustanovení týkající se sousedských práv můžeme chápat jednak tedy jako omezení vlastnického práva ve vztahu k tomu, kdo narušuje vlastnické právo jiného a zároveň jako ochraňující ve vztahu k tomu, jehož vlastnické právo je ohrožováno. Ustanovení upravující sousedské právo aplikujeme při posouzení, zda lze žádat ochranu proti výkonu vlastnického práva, jehož důsledky přesahují hranice vlastníkově věci.<sup>51</sup>

Kořeny úpravy sousedského práva nalézáme již v římském právu soukromém,

---

<sup>49</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 151

<sup>50</sup> Hendrych, D. a kol. *Právní slovník.* 3. vydání, 2009, dostupný z [www.beckonline.cz](http://www.beckonline.cz) k 10.4.2012.

<sup>51</sup> Spáčil, J., *Sousedské právo*, Ad Notam 5-6/2001 (cit. 2012-12-29). Dostupný z [www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz) ke dni 29.12.2012.

příčemž nejstarší zásady se opírají dokonce o Zákon 12 desek.<sup>52</sup>

### 3.1. Specifikace některých pojmů

Pro účely této práce bych na tomto místě ráda vymezila některé pojmy, zejména pak ty, které zmiňuje ustanovení § 127 ObčZ upravující sousedské právo. Jedná se zejména o pojmy jako **vlastník věci, susedova stavba, soused, susedící pozemek či vlastníci susedících pozemků**.

Uvádí-li uvedené ustanovení „**vlastník věci**“ – musíme si uvědomit, že zákonodárce nemá na mysli jakožto subjekty susedských právních vztahů pouze vlastníky, nebo spoluvlastníky věci. Je nutné vykládat tento pojem extenzivně, když se dotčené ustanovení vztahuje i na jiné oprávněné uživatele, jakými jsou nájemce nebo oprávněný z věcného břemene, ale například i hosté nebo zákazníci vlastníka.<sup>53</sup> Pro zjednodušení jsou v této práci tyto subjekty označovány také jen jako vlastníci nebo susedé.

Pokud zmiňuji pojem „**soused**“, tento není v občanském zákoníku nikterak definován. Sousedem může být osoba fyzická i právnická, jejíž vlastnické (či obdobné) právo je limitováno výkonem vlastnického (či obdobného) práva druhého. Jde-li o vymezení vzdálenosti tzv. „**sousedství**“, tedy až kam - do jaké vzdálenosti je možno druhého označit za suseda a jiný pozemek za susední pozemek viz níže.

Ustanovení § 127 odst. 1 věta první ObčZ hovoří obecně o „**vlastníku věci**“, nikoliv pouze o vlastníku věci nemovité. Ovšem již ve větě druhé tohoto odstavce se setkáváme s pojmy susedova stavba, pozemek, susedící pozemek – tedy s nemovitostmi a tato dikce pokračuje i v odst. 2 a 3. tohoto ustanovení. Úprava susedských práv se tedy vztahuje zejména na vlastníky věci nemovitých a právě na ně se bude soustředit i tato práce, avšak susedské právo může dopadat i na vlastníky věci movité, jakými může být například různá zemědělská technika, hudební aparatura a

---

<sup>52</sup> Kincl, J., Skřejpek, M., Urfus, V. *Římské právo*. Praha: C.H.Beck, 1995, str.155

<sup>53</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Susedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Leges, 2010, str. 151

podobně.

Sousedské právo se vztahuje i na vztahy mezi vlastníky či nájemci bytových jednotek ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů) a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů.

Pojmy **sousedova stavba**, **sousedící pozemek**, či chcete-li obecně **pojem sousedství** – tyto je nutno vykládat opět extenzivně tak, že „sousední“ neznamená nezbytně bezprostředně sousedící, neboli hraničící, ale může se jednat i o nemovitosti vzdálenější, které sice nemají společné hranice, avšak jejich vlastníci mohou být na svých právech též dotčeni.

Jde-li o samotný pojem **sousední pozemek**<sup>54</sup>, tento byl vymezen v ustanovení § 139 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb. zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), které definovalo účastníky řízení, a to ve znění účinném od 1.7.1998 do 20.4.2000.<sup>55</sup> Ustanovení § 139 písm. c) stavebního zákona stanovovalo, že „*pokud se v tomto zákoně používá pojmu **sousední pozemky a stavby na nich** rozumí se tím pozemky, které mají společnou hranici s pozemkem, který je předmětem správního řízení vedeného podle tohoto zákona, a stavby na těchto pozemcích.*“<sup>56</sup> Toto ustanovení bylo zrušeno přelomovým nálezem Ústavního soudu ČR sp.zn. Pl. ÚS 19/99.<sup>57</sup> V samotném nálezu je řečeno, že tato definice měla ten důsledek, že nebylo možné pohlížet jako na účastníky řízení i na vlastníky jiných sousedních pozemků než pozemků, které mají společnou hranici s pozemkem, který je předmětem řízení, jejichž práva přitom mohou být v daných řízeních také dotčena. Ačkoliv tedy i přes neexistenci společné hranice mohl být „nemezující“ souseď dotčen na svých právech, nebylo možno, aby byl tento považován za účastníka řízení, čímž mu bylo odepřeno právo obrátit se na nezávislý soud. Nutno podotknout, že za tzv. „nemezujícího“ souseďa byl v důsledku zmíněného ustanovení považován i souseď, jehož pozemek ležel například za řekou, či za cestou, nebo byl oddělen pozemkem jiného vlastníka s bagatelní

---

<sup>54</sup> S pojmem „sousední pozemek“ se můžeme setkat například i ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

<sup>55</sup> dostupný z <http://www.beck-online.cz>

<sup>56</sup> § 139 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb. stavební zákon. Tento zákon byl zrušen a nahrazen zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>57</sup> náleží Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 19/99 dostupný z <http://www.beck-online.cz> ke dni 21.2.2013

výměrou. Toto ustanovení bylo tedy citovaným nálezem zrušeno.<sup>58</sup> Dlužno dodat, že již prvorepublikový Nejvyšší správní soud nahlížel na pojem sousední také daleko volněji. V nálezu Boh. A 14314/38 z 22. 6. 1938<sup>59</sup> Nejvyšší správní soud stanovil, že „**sousedem** je nejen ten, jehož nemovitý majetek bezprostředně souvisí se staveništěm, ale i majitel vzdálenější nemovitosti, zejména také pozemku ležícího naproti projektované stavbě přes cestu, jestliže projekt může mít na jeho nemovitý majetek stavebně-policejní reflex.“<sup>60</sup>

Pro ucelený přehled dlužno říci, že účastníky územního řízení jsou nyní dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) mimo jiných i „osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.“<sup>61</sup>

Shrňme-li výše uvedené, současná platná a účinná právní úprava za sousední nemovitosti nepovažuje pouze ty bezprostředně sousedící, které mají společnou hranici, ale i ty vzdálenější, které však mohou být výkonem (nejen) vlastnického práva svého „nemezujícího“ souseda dotčeny či ovlivněny.

### 3.2. Termín sousedské právo

Jde-li o pojem **sousedské právo**, žádnou oficiální definici tohoto institutu v našem právním řádu nenalezneme.

Pro sousedské právo je stěžejním ustanovením § 127 odst. 1 ObčZ. Ačkoliv je pojem „sousedské právo“ již zažitý a všeobecně srozumitelný, a to nejen pro odbornou veřejnost, není tento pojem užit v názvu ani v samotném textu tohoto ustanovení. S pojmem sousedských práv se můžeme setkat v důvodové zprávě k zákonu č. 131/1982,

<sup>58</sup> obdobně nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 609/04 ve vztahu k ustanovení § 34 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona

<sup>59</sup> obdobně například v nálezu Boh. A 9764/32

<sup>60</sup> citováno z nálezů Ústavního soudu Pl. ÚS 19/99 dostupný z <http://www.beck-online.cz> ke dni 21.2.2013

<sup>61</sup> § 85 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění

Sb., zákon, kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy: „*Nová úprava v oblasti tzv. susedských práv podrobněji rozvádí to, co obecně upravují články VI a VII občanského zákoníku. Vychází ze zásady, že susedská práva mohou být účinně uplatňována jen na základě principu vzájemnosti; ochrana, poskytovaná právům vlastníka jedné věci nesmí být v nepoměru ke spravedlivé ochraně, která náleží právům vlastníka druhé věci. Ochrana se poskytuje právům vlastníka jak nemovité, tak i movité věci; tomu také odpovídají jejich vzájemné povinnosti. Jednotlivé povinnosti jsou uvedeny příkladmo. Jejich výčet má sloužit k tomu, aby ustanovení o tzv. susedských právech bylo možné vykládat a uplatňovat v mnohotvárných situacích, které mezi susedy mohou nastat.*“<sup>62</sup> Toliko tehdejší důvodová zpráva k pojmu tzv. susedských práv.

Vymezení pojmu susedských práv však můžeme nalézt v komentářích, odborných publikacích i člancích, např.:

„*V § 127 odst. 1 (obč. zák.) je upraveno susedské právo, které tvoří souhrn občanskoprávních norem upravujících vztahy vlastníka a třetích osob při užívání věci, pokud jde o účinky věci na tyto osoby (jejich majetek). Jde tu o to, zda a kdy lze žádat ochranu proti výkonu vlastnického práva, jehož důsledky přesahují hranice vlastníkovi věci (tzv. imise).*“<sup>63</sup> Susedským právem v objektivním smyslu můžeme tedy rozumět souhrn právních norem upravujících vztahy mezi vlastníky susedních nemovitostí při výkonu jejich vlastnického práva.“

S pojmem tzv. susedských práv se můžeme setkat již v komentáři k Československému obecnému zákoníku občanskému autorů Roučka a Sedláčka, kde je susedské právo řazeno mezi zákonná omezení vlastnictví „ad non facere“.<sup>64</sup>

---

<sup>62</sup> důvodový zpráva dostupná na [www.psp.cz](http://www.psp.cz) ke dni 13.4.2013

<sup>63</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2006, str. 505

<sup>64</sup> Rouček, F., Sedláček, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. (§§ 285-530).* Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, reprint původního vydání, ASPI PUBLISHING s.r.o., 2002, str. 242, 243

### **3.3. Nástin historického vývoje sousedských práv**

Sousedské právo, tak jak je známe v dnešním pojetí, jak bylo i nastíněno v předchozí kapitole, prošlo v minulosti několika zásadními proměnami.

S úpravou sousedského práva, respektive s různými typy žalob, které vztahy mezi sousedy vymezovaly, se setkáváme již v právu římském. V pozdější době pak vznikly dvě koncepce, které měly na formování úpravy sousedského práva také zásadní vliv.

Jde-li o vývoj právní úpravy sousedského práva na našem území, musíme zmínit zejména tři základní kodexy práva občanského, tedy Všeobecný zákoník občanský z roku 1811, tzv. Střední zákoník občanský – zákon č. 141/1950 Sb. a konečně zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník. V brzké době nás čeká nejen v oblasti sousedských práv, ale v celém odvětví občanského práva hmotného další významná přelomová změna, a to v podobě zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, který by měl nabýt účinnosti k 1. 1. 2014.

Sousedská práva byla v našem právním řádu, ač v různém rozsahu, upravena až do 31. 3. 1964, tedy do okamžiku, kdy k 1. 4. 1964 nabyl účinnosti zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, jež úpravu sousedských práv nezakotvoval. V průběhu času si však situace v této oblasti mezilidských vztahů právní úpravu této problematiky přeci jen znovu vyžádala. Požadovanou změnu v oblasti sousedských práv pak přinesla novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb., jakož i další významná novela - zákon č. 509/1991 Sb.<sup>65</sup>

#### ***3.3.1. Pojetí sousedského práva v římském právu***

Vlastnictví bylo v římském právu chápáno jako všeobecné, přímé a výlučné právní panství. Již v této době však římstí právníci počítali s tím, že se vlastník věci může při výkonu svého vlastnického práva střetnout se stejně neomezeným vlastnickým právem jiných vlastníků. Vlastnictví v římském právu bylo omezováno povinnostmi, které vlastníkově věci stanovovaly normy římského právního řádu, a to jak v zájmu

---

<sup>65</sup> Holub, M. a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde Praha a.s., 2002. str.82, 83

veřejném, tak i v zájmu ostatních vlastníků, tedy v zájmu soukromém.<sup>66</sup>

Některé principy úpravy sousedských vztahů přitom vycházely již ze Zákona 12 desek. Jednalo se například o úpravu problematiky přesahu větví stromů na sousední pozemek, přístup na sousední pozemek za účelem sběru spadaných plodů a pod.

Upravena byla i problematika tzv. immissi, neboli rušivých vlivů vlínajících na sousední pozemek v podobě kouře, prachu, zápachu či hlomozu. Docházelo-li ke vzniku imisí v důsledku běžného užívání sousedního pozemku, bylo takovéto omezení druhého vlastníka přípustné. Bylo-li však vlínání imisí způsobeno např. zvláštním provozem nebo jej způsobil vlastník sousední nemovitosti úmyslně ve snaze šikanovat druhého vlastníka, mohl se omezovaný či snad šikanovaný vlastník takovémuto vnikání bránit.

V římském právu existovalo několik právních institutů, které vztahy mezi sousedy regulovaly. Zde je přehled nejvýznamnějších a zároveň nejznámějších z nich.:

**Actio negatoria** –tzv. zápůrčí žaloba, která sloužila k ochraně vlastnického právo před rušivým zásahem. Žalobce, který se domáhal ochrany svého práva musel prokázat jak své vlastnické právo, tak i jeho rušení.

**Actio aqua pluviae arcendae** – žaloba proti zahrazení odtoku vody. Tuto žalobu bylo možno použít u sousedních pozemků, z nichž zpravidla jeden byl výše položený. Touto žalobou, se žalobce domáhal odstranění díla na sousedově pozemku, které bránilo, případně měnilo přirozený odtok dešťové vody a jemu tak vznikala škoda případně vznik škody hrozil.

**Interdictum de glande legenda** –díky tomuto institutu měl vlastník stromu, jehož větve přesahovaly na sousední pozemek, právo na tento pozemek vstoupit a posbírat spadané plody.<sup>67</sup>

**Actio (později interdikt) de arboribus caedendis/succisis** – vlastník pozemku byl nucen snášet přesahování větví na svůj pozemek nad výšku 15 stop. Přesahující větve do výšky 15 stop byl oprávněn ořezat, pokud tak neučinil vlastník stromu a takto získané dřevo si ponechat.<sup>68</sup>

**Actio finium regundorum neboli mezní žaloba**, která sloužila k úpravě hranic mezi jednotlivými pozemky. Předmětem sporu bylo tzv. confinium tedy pruh půdy mezi

<sup>66</sup> Kincl, J., Skřejpek, M., Urfus, V. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 1995, str. 154,155

<sup>67</sup>Skřejpek, M., *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2011, str.119

<sup>68</sup> Kincl, J., Skřejpek, M., Urfus, V. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 1995, str.156

pozemky široký 5 stop. V řízení o této žalobě rozhodovali rozhodčí – arbitři, kteří měli odbornou způsobilost (agrimensores). V justiniánském právu se tato žaloba užívala obecně k určení hranic pozemků, účastníky přitom byli vlastníci sousedních pozemků, když na každého z nich bylo nahlíženo jako na žalobce i žalovaného zároveň.

**Operis novi nunciatio** – jednalo se o jakýsi neformální soukromý zákaz obdobný dnešnímu předběžnému opatření. Vlastník pozemku, kterému by stavbou na sousedním pozemku vznikla škoda, tak vlastníku sousedního pozemku zakázal pokračovat v započaté stavbě před tím, než by se domáhal zákazu stavby u soudu. Tímto prostředkem tak došlo k jakémusi zajištění stavu. Ten, jemuž byl zákaz adresován, se musel buď zdržet dalšího pokračování stavby, nebo zařídit tzv. záruku na hrozící škodu (cautio damni infecti.).

**Cautio damni infecti** – jak bylo uvedeno v předchozím odstavci, jednalo se o záruku proti hrozící škodě. Vlastník pozemku, kterému hrozila škoda ze sousedního pozemku, měl možnost obrátit se na praetora, jež po přezkoumání oprávněnosti, mohl uložit vlastníku pozemku, ze kterého hrozí újma, aby poskytl tzv. satisdatio, tedy záruku, že případnou škodu uhradí.

Jak je patrné ze shora uvedeného, již římské právo se potýkalo se sousedskými spory vznikajícími při střetu výkonu vlastnických práv na sousedních nemovitostech. Spory, či konflikty si pak vyžádaly úpravu vztahů mezi sousedy. Toto římskoprávní pojetí sousedských práv položilo základy pro pozdější vývoj a směřování tohoto právního institutu.

Na formování úpravy sousedských práv v pozdější době měly vliv zejména dvě koncepce, a to středověká **teorie jednání ad aemulationem** a **teorie normálního užívání**.

Teorie jednání ad aemulationem považovala za nepřijatelná ta jednání, která byla činěna v úmyslu škodit jinému, aniž by přitom jednající zároveň dosáhl vlastního prospěchu.

Jak vyplývá již ze samotného názvu druhé zmíněné koncepce – tedy teorie normálního užívání, kterou zastával např. R. Ihering - vlastníku sousedního pozemku má být zakázáno jednání, jež působí škodlivě na sousední pozemek, případně omezuje

vlastníka tohoto pozemku, je-li takové jednání mimořádné či abnormální užívání věci. Za dovolené užívání je považováno takové užívání, které je normální podle platných názorů společnosti v dané době, a to i přestože případně vlastníka sousedního pozemku obtěžuje.<sup>69</sup>

### **3.3.2. Sousedská práva v obecném zákoníku občanském**

Podrobná úprava sousedských práv byla do Všeobecného zákoníku občanského z roku 1811 /dále také jako „ABGB“/ vtělena až třetí dílčí novelou z roku 1916.<sup>70</sup> Původně ustanovení § 364 ABGB upravovalo omezení vlastnického práva následovně: *„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.“* Zmiňovanou třetí dílčí novelou pak byla do obecného zákoníku občanského zakomponována mnohem podrobnější úprava sousedských práv, a to tak, že do shora citovaného ustanovení § 364 ABGB byl jednak vložen další odstavec upravující podrobně problematiku imisí: *„Vlastník pozemku může sousedovi zakázati, aby ho z jeho pozemku neobtěžoval odpadovými vodami, kouřem, plyny, teplem, zápachem, hřmotem, otřesy a podobným, pokud to převyšuje míru podle místních poměrů obvyklou a podstatně ztěžuje užívání pozemku v místě obvyklém. Přímé přivádění bez zvláštního právního důvodu je za všech okolností nepřípustno.“*<sup>71</sup> A zároveň byla do ABGB včleněna i další ustanovení týkající se sousedských práv, a to konkrétně ustanovení §§ 364a a 364 b ABGB. Tato ustanovení jsou řazena pod tzv. obmezení vlastnických práv.<sup>72</sup> V obecném zákoníku občanském nalezneme ale i další ustanovení dotýkající se sousedských práv, a to například ustanovení § 384 (problematika zaběhnutých zvířat na cizí pozemek, včetně otázky týkající se včelích rojů), či §§ 421 a 422 ABGB (řešena problematika hraničního stromu, převisů a podrostů a dále ustanovení §§ 854-858 ABGB (týkající se oplocení a s tím souvisejících otázek).

---

<sup>69</sup> Spáčil, J., *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. Praha: C.H.Beck, 2005, str.118

<sup>70</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Leges, 2010, str. 151

<sup>71</sup> Schelleová, I., Schelle K., *Civilní kodexy 1811, 1950, 1964*. Praha: Doplněk, 1993. str. 110

<sup>72</sup> Schelleová, I., Schelle K., *Civilní kodexy 1811, 1950, 1964*. Praha: Doplněk, 1993. str. 110, 111

Tzv. právo sousedské patřilo mezi zákonná omezení vlastnictví ad non facere. Výslovně bylo řečeno, že sousedské právo má význam zvláště u nemovitostí, když shora uvedená ustanovení §§ 364 odst. 2, 364a a 364b ABGB se týkají pouze nemovitostí. Jde-li o pojem „sousedský“ nebyly jako sousední pozemky chápány pouze ty pozemky, které na katastrální mapě byly bezprostředně sousedící, nýbrž všechny pozemky, které mohly být dotčeny. Byly rozlišovány dva případy sousedského práva, a to tzv. immissie a tzv. prohloubení pozemku .

Imise byly vykládány jako účinky z činnosti prováděné na vlastním pozemku, které se projevují škodlivým způsobem na sousedův pozemek (jak již bylo řečeno, nemuselo se jednat o pozemek bezprostředně sousedící), přičemž pouhé ohrožení nestačilo. „*Immisemí*“ byly označovány různé „*nepříležitosti*“ vnikající na sousedův pozemek. Při dělení imisí na **materiální (fysické)** a **nikoliv immateriální (ideální)**, přicházely v úvahu pouze imise pozitivní.<sup>73</sup> Jde-li o imise výslovně uvedené v ustanovení § 364 odst. 2 ABGB, jednalo se o výčet pouze demonstrativní. Zákonodárce počítal i s jinými možnostmi nepřístojností, a proto zvolil výčet demonstrativní, když ostatní případné nepřístojnosti jsou zahrnuty pod výraz „a podobným“. Nutno podotknout, že imise mohly vznikat úmyslně, ale i z nedbalosti. Například v důsledku neuzívání pozemku či jeho zanedbání mohl být vlastník sousedního pozemku obtěžován přemnoženými potkany či jinými parazity.

Imise byly dále členěny na **přímé, nepřímé a obyčejné, kromobyčejné**.

Dalo by se říci, že imise byly rozdělovány na přímé a nepřímé podle kritéria, jakým způsobem imise či „nepříležitosti“ na sousední pozemek vnikaly, zda lidským přičiněním, nebo například v důsledku působení přírodních sil (vítr apod.) Jde o to, že jako imise přímé byly označovány takové nepříležitosti, které byly na sousední pozemek přiváděny přímo, například pokud okap u domu byl nastaven tak, že voda z tohoto okapu stékala přímo na sousední pozemek. Nepřímými imisemi byly takové, u nichž nebylo možno říci, že jsou pokračováním sousedovi činnosti, která je vyvolala či způsobila. Aby takovéto imise ovlivnily sousední pozemek, bylo třeba tzv. samodějného účinkování, například působení větru, či určité přirozené vlastnosti.<sup>74</sup> Jedná se o takové

---

<sup>73</sup> Rouček, F., Sedláček, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. (§§ 285-530)*. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, reprint původního vydání, ASPI PUBLISHING s.r.o., 2002, str. 244

<sup>74</sup> Rouček, F., Sedláček, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské*

důsledky susedovy činnosti, které on sám již neovládá či neovlivňuje.

Imise, ať již přímé či nepřímé, bylo možno dále ještě členit na obyčejné a kromobyčejné, přičemž rozdělujícím aspektem byl účinek a rozsah imisí, která vnikaly na sousední pozemek.

Za kromobyčejné imise byly pokládány takové imise, které vnikaly na sousední pozemek *v kromobyčejném rozsahu*, tedy takové, které „převyšovaly míru podle místních poměrů obvyklou“ (§ 364 odst. 2 ABGB), a zároveň *s kromobyčejným účinkem*, tedy že „*podstatně obmezovaly užívání pozemku v místě obvyklé*“ (§ 364 odst. 2 ABGB). V případě, že nebyly kumulativně splněny obě podmínky, tzn. kromobyčejný rozsah a kromobyčejný účinek, jednalo se o imise obyčejné.

Imise přímé, a to jak obyčejné, tak kromobyčejné byly dle ustanovení § 364 odst. 2 věty druhé ABGB, za všech okolností nepřípustné, pokud zde nebyl zvláštní důvod právní.<sup>75</sup>

Imise nepřímé obyčejné nebyly zákonem zakázány a ani sused je nemohl zakázat. Ovšem v případě, že někdo vykonával své vlastnické právo šikanózně, s úmyslem svého suseda poškodit, mohl se takto poškozovaný sused obrátit na soud ve smyslu ustanovení § 1295 odst. 2 ABGB a požadovat upuštění od takové činnosti suseda i náhradu škody.

Imise nepřímé kromobyčejné byly ve smyslu ustanovení § 364 ABGB nepřípustné.

Imisí se týkalo i ustanovení § 364a ABGB.: „*Je-li však obtěžování způsobem tuto míru převyšujícím vyvoláno horním zařízením nebo úředně schváleným zařízením na susedově pozemku, je držitel pozemku oprávněn jen požadovati soudně náhradu způsobené škody, i když škoda byla vyvolána okolnostmi, ke kterým při úředním jednání nebylo přihlíženo.*“<sup>76</sup> V případě, že byly splněny kumulativně všechny tři<sup>77</sup> podmínky ustanovení § 364a ABGB mohl se vlastník pozemku, jehož práva byla omezována

---

*právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. (§§ 285-530). Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, reprint původního vydání, ASPI PUBLISHING s.r.o., 2002, str. 245*

<sup>75</sup> Rouček, F., Sedláček, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. (§§ 285-530). Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, reprint původního vydání, ASPI PUBLISHING s.r.o., 2002, str. 246 - jako zvláštní důvod právní uvádí například právo služebnost svádění vody na cizí pozemek.*

<sup>76</sup> Rouček, F., Sedláček, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. (§§ 285-530). Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, reprint původního vydání, ASPI PUBLISHING s.r.o., 2002, str. 252*

<sup>77</sup> Muselo se jednat pouze o imise nepřímé, zařízení, a to zařízení horní nebo úředně schválené.

obrátit na soud se žalobou na náhradu škody, neměl však právo žalovat na zákaz činnosti takového zařízení či jeho odstranění.

Jak bylo již jednou zmíněno, sousedské právo podle obecného zákoníku občanského rozlišovalo dva základní případy práva sousedského, a to imise, o nichž bylo pojednáno výše a prohloubení pozemku<sup>78</sup>, které upravovalo ustanovení § 364b ABGB.: „*Pozemek nesmí býti prohlouben tak, aby půda nebo stavení sousedovo pozbylo náležité opory, ledaže držitel pozemku postará se o jinaké dostatečné upevnění.*“<sup>79</sup> Toto ustanovení předpokládá splnění tří podmínek, a to vznik prohloubeniny, škodlivost této prohloubeniny a příčinnou souvislost mezi prohloubením a ztrátou opory sousedního pozemku, respektive stavby. Přitom nebylo podstatné, zda se jednalo o prohloubeninu dočasnou či trvalou, zda byla prohloubenina vytvořena v souladu s předpisy stavebního úřadu případně v rozporu s nimi. Škodlivostí bylo míněno, že sousední pozemek ztrácí oporu a hrozí mu újma.

V úvodu této části práce byla zmíněna i jiná ustanovení Všeobecného zákoníku občanského z roku 1811, která se zabývala úpravou sousedských práv, proto ještě pro ucelený přehled v krátkosti výčet nejstěžejnějších z nich.

Pro úplnost dodávám, že se podrobněji zabývám rozbořem úpravy sousedských práv v obecném zákoníku občanském zejména vzhledem k zákonu č. 89/2012 Sb., tedy novému zákoníku občanskému, který z tohoto právního předpisu do značné míry čerpá.

Ustanovení § 384 ABGB upravovalo problematiku zaběhnutých zvířat, výslovně i domácích včel, oprávnění vlastníka stíhat je na cizím pozemku a podobně.

Ustanovení § 421 ABGB řešilo problematiku stromu hraničního, ustanovení § 422 ABGB se zabývalo otázkou stromu stojícího na hranici a s tím spojených důsledků. Toto ustanovení upravovalo tzv. práva převěsy a práva přepadu. Právo převěsu se týkalo větví i kořenů. V případě kořenů zasahujících do cizího pozemku je

---

<sup>78</sup> Rouček, F., Sedláček, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. (§§ 285-530)*. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, reprint původního vydání, ASPI PUBLISHING s.r.o., 2002, str. 244, 258

<sup>79</sup> Rouček, F., Sedláček, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. (§§ 285-530)*. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, reprint původního vydání, ASPI PUBLISHING s.r.o., 2002, str. 257

mohl vlastník sousedního pozemku vytrhat, a to i pokud by to mohlo mít ten důsledek, že by strom uhynul. Na základě garantovaného práva převěsy, mohl souseď, do jehož vzduchového prostoru větve zasahovaly, je ořezat, a to opět i v případě, že by tím mohl způsobit úhyn stromu. Toto mohl souseď učinit, i když mu zasahující větve nezpůsobovaly žádnou újmu. Přesahující větve mohl vlastník pozemku, do jehož vzduchového prostoru větve zasahovaly využívat i jinak, mohl například otrhat ovoce, listí, či květy.<sup>80</sup> Naopak právo přepadu náleželo nikoliv souseďovi, ale vlastníku stromu. Souseď si mohl na základě jemu svěřčícího práva otrhat ovoce na větvích přesahujících na jeho pozemek. V případě, že části převislých větví, například ovoce spadalo na pozemek souseďův, staly se jeho vlastnictvím, pokud však toto ovoce spadalo na pozemek vlastníka stromu, náleželo vlastníku stromu, stejně tak jako ovoce spadlé z větví nepřevislých.<sup>81</sup>

Problematiku plotů pak upravovala ustanovení §§ 854 až 858 ABGB, když ustanovení § 854 ABGB stanovovalo: „*Brázdy, ploty dělené i samorostlé, ohrady, zdi, soukromé potoky, stoky, prázdná místa a jiné podobné rozhrady, jež jsou mezi sousedními pozemky, pokládají se za společné vlastnictví, ač nedokazují-li opak znaky, nápisy nebo jiné známky a pomůcky.*“<sup>82</sup> Ustanovení § 858 ABGB pak říkalo, že „*Zpravidla nemusí výlučný držitel svoji rozpadlou zeď nebo plaňku znovu postavit; jen tehdy musí ji v dobrém stavu udržovati, kdyby bylo se obávati, že otvorem vzejde souseďovi škoda. Každý vlastník jest však povinen pečovati o nutné uzavření svého prostranství po pravé straně svého hlavního vchodu a o oddělení od cizího prostranství.*“<sup>83</sup> Věta druhá tohoto ustanovení je obzvláště zajímavá, neboť jsem se v nedávné době několikrát setkala se zachovalým názorem, že vlastník pozemku má povinnost pečovat o plot vedoucí po pravé straně, a až při psaní této práce a četbě uvedeného ustanovení jsem zjistila, z čeho tento usus patrně pramení. Je zajímavé, jak se toto pravidlo hluboce zakořenilo a přetrvalo dodnes. Pokud jde o pojem „rozhrady, který ABGB užívalo, vrací se k němu nový občanský zákoník.

---

<sup>80</sup> Takto oddělané kořeny, větve, či plody a podobně se stávaly vlastnictvím souseďa, a to již jejich samotným oddělením.

<sup>81</sup> Rouček, F., Sedláček, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. (§§ 285-530)*. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, reprint původního vydání, ASPI PUBLISHING s.r.o., 2002, str. 460, 461

<sup>82</sup> § 854 ABGB

<sup>83</sup> § 858 ABGB.

### **3.3.3. Sousedská práva ve Středním občanském zákoníku**

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník neboli tzv. střední občanský zákoník nabyl účinnosti dne 1.1.1951.

Stěžejním ustanovením (generální klauzulí) v úpravě sousedských práv bylo ustanovení § 109 zákona č. 141/1950 znějící: „*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, nebo nešetrně nebo v nevhodné roční době vytrhat ze své půdy kořeny cizího stromu nebo oklestit větve přesahující na jeho pozemek.*“<sup>84</sup> Z tohoto ustanovení je patrné, že do značné míry vychází z ustanovení § 364 ABGB a dalších souvisejících ustanovení. Jistých úprav a modifikací se však právní úprava sousedského práva v tomto právním předpisu přeci jen dočkala. Problematika imisí byla do značné míry změněna, zákaz imisí nebyl výslovný, nicméně byl dostatečně zřejmý z první věty ustanovení § 109. Demonstrativní výčet imisí byl zcela vypuštěn. Postrádáme zde úpravu zabývající se problematikou zaběhnutých zvířat. Naopak například otázka prohloubení pozemku je takřka totožná. Určitý progres je patrný v otázce odstraňování větví a kořenů přesahujících na sousední pozemek. Zatímco ABGB ve svém ustanovení § 422 umožňoval odstranit větve či kořeny kdykoliv bez ohledu na to, zda dojde ke zničení stromu, ustanovení § 109 zákona č. 141/1950 Sb. zakazovalo jejich odstranění nešetrně nebo v nevhodné roční době.

Ve středním občanském zákoníku nalezneme ještě jedno ustanovení zabývající se sousedskými právy, a to ustanovení § 141 upravující vlastnictví rozhrad a stromu rostoucího na hranicích pozemků. Toto ustanovení taktéž vychází z úpravy sousedských práv v ABGB, a to konkrétně z ustanovení § 421 řešícího problematiku hraničního stromu a z ustanovení § 854 upravujícího otázku plotů.

### **3.3.4. Sousedská práva v občanském zákoníku 40/1964 Sb.**

Sousedská práva byla v našem právním řádu upravena až do 31.3.1964. K1.4.1964 nabyl účinnosti zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který v původním

---

<sup>84</sup> Schelleová, I., Schelle K., Civilní kodexy 1811, 1950, 1964. Praha: Doplněk, 1993. str. 312

znění úpravu sousedských práv vůbec nezakotvoval.<sup>85</sup> Vzhledem k tomu, že k sousedským sporům však docházelo i nadále, bylo nutné tuto situaci řešit a občanský zákoník novelizovat. Stalo se tak zákonem č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy. Tento zákon přinesl několik ustanovení vztahujících se k sousedským právům. Stěžejní bylo zejména ustanovení § 130a, které speciálně upravovalo pouze sousedská práva a které předcházelo současnému § 127 ObčZ.<sup>86</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 131/1982 Sb. hovořila o tom, že úprava sousedských práv je založena na principu vzájemnosti, kdy ochrana poskytovaná vlastníku jedné věci nesmí být v nepoměru ke spravedlivé ochraně práv vlastníka věci druhé. Přičemž ochrana byla poskytována jak vlastníku věci movité, tak i nemovité. Následující změnu v oblasti sousedských práv pak přinesla další novela občanského zákoníku - zákon č. 509/1991. Sb., čímž bylo přeřazeno ustanovení § 130a do ustanovení § 127 občanského zákoníku. Nová úprava sousedských práv v ustanovení § 127 byla obsahově shodná, došlo pouze ke zpřesnění druhého a třetího odstavce. Čímž se dostáváme až k platné právní úpravě.<sup>87</sup>

### 3.4. Právní úprava sousedských práv v občanském zákoníku

Sousedská práva jsou v občanském zákoníku systematicky začleněna v části druhé „věcná práva“, hlavně první „vlastnické právo“. Stěžejním ustanovením je pak § 127 občanského zákoníku. Krom zmiňovaného ustanovení § 127 ObčZ jsou pro úpravu sousedského práva významná i další ustanovení občanského zákoníku, a to zejména ustanovení §§ 126 a 417 ObčZ. Pro ochranu sousedských práv jsou klíčová i ustanovení § 4, 5 a 6 ObčZ. Samotná právní úprava sousedských práv je však v občanském zákoníku zakotvena pouze v ustanovení jediném, a to § 127 ObčZ.

Charakteristické pro úpravu sousedských práv jsou tzv. neurčité právní pojmy, které však zákonodárce zvolil úmyslně, a to z důvodu, aby bylo možno dané ustanovení sousedských práv aplikovat na velmi široký okruh vztahů a mnohotvárných situací,

---

<sup>85</sup> Holub, M. a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde Praha a.s., 2002. str. 82

<sup>86</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Leges, 2010, str. 152

<sup>87</sup> Spáčil, J., *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. Praha: C.H.Beck, 2005, str.119

kteře mohou mezi sousedy nastat. Přičemž jsou pouze příkladmo uvedeny ty nejčastější nebo nejobvyklejší případy možných imisí.

Základní zásadou pro právní úpravu sousedských vztahů je zásada vzájemnosti. Ochrana, která se poskytuje právům vlastníka jedné věci, nemůže být v rozporu se spravedlivou ochranou, která náleží právům vlastníka věci jiné. Konflikty sousedských práv, pokud nedojde ke smírnému řešení, musí být v konečném důsledky řešeny tak, že se omezí výkon vlastnického práva jednoho z vlastníků sousedních nemovitostí.<sup>88</sup>

Zajímavé je porovnání právní úpravy sousedského práva v našem současném účinném občanském zákoníku s právní úpravou sousedského práva v německém občanském zákoníku Bürgerliches Gesetzbuch ze dne 18. srpna 1896 ve znění pozdějších předpisů /dále jen „BGB“/ jakožto významným zástupcem kontinentálního právního systému. Komparací těchto dvou kodexů zjistíme, že německá právní úprava sousedských práv je výrazně rozsáhlejší a podrobnější. Sousedské právo je v německém občanském zákoníku zakotveno v části třetí nazvané vlastnictví<sup>89</sup> a je upraveno v ustanoveních §§ 906 až 924 BGB, přičemž stěžejním ustanovením je § 906 BGB, který je centrálním ustanovením v oblasti soukromoprávní úpravy sousedských práv.<sup>90</sup>

### **3.4.1. § 127 občanského zákoníku**

Jak již bylo řečeno výše, stěžejním ustanovením tzv. sousedského práva je ustanovení § 127 ObčZ. Toto ustanovení v současném platném a účinném znění stanoví:

*„(1) Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem,*

---

<sup>88</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 154

<sup>89</sup> Abschnitt 3 Eigentum, Titel 1. Inhalt des Eigentums

<sup>90</sup> Bamberger, H., G., Roth H., *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 2, §§611-1296, ErbbauVO-WEG*, Verlag C.H.Beck, München 2003, str. 1589

*popilkem, 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.*

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

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

Ustanovení § 127 ObčZ sestává ze tří odstavců. V odstavci prvním je zakotvena tzv. generální klauzule sousedských práv, na kterou navazuje demonstrativní výčet možných případů, na které se generální klauzule vztahuje. Ve větě druhé tak nalezneme tři skupiny případů, a to ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku, dále tzv, imise a konečně problematiku převisů a podrostů.<sup>91</sup> Odstavec druhý upravuje povinnost oplotit pozemek a odstavec třetí stanoví, za jakých podmínek má vlastník sousedních pozemků povinnost umožnit vstup na svůj pozemek.

Vlastníci se mohou domáhat ochrany svého vlastnického práva nejen na základě ustanovení § 127 ObčZ, ale v případě jiných zásahů do vlastnického práva, než na která ustanovení § 127 ObčZ dopadá, jim vzniká právo na ochranu v souladu s ustanovením § 126 ObčZ, a to proti tomu, kdo neoprávněně zasahuje do jejich vlastnického práva.

### **3.4.2. Generální klauzule**

Ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku ve své větě první obsahuje tzv. generální klauzuli sousedského práva, podle které se obecně vlastník věci musí zdržet

---

<sup>91</sup> Holub, M. a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde Praha a.s., 2002. str. 85

všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného anebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Generální klauzule má stěžejní význam pro posouzení přípustnosti imisí. Pokud jsem se v rámci této práce zmínila o obsahu vlastnického práva a oprávněních vlastníka, je nutné uvést, že větu první § 127 odst. 1 ObčZ je nutno chápat jakožto doplnění zákonného vymezení obsahu vlastnického práva, a to o zde výslovně upravenou povinnost vlastníka.

V zájmu nerušeného užívání sousedních nemovitostí tak občanský zákoník stanoví určitá omezení vlastníků. Neboť aby vlastník nemovitostí mohl vykonávat svá práva, musí strpět určitá nezbytná omezení svědčící stejným a stejně chráněným právům vlastníka sousední nemovitosti.

Generální klauzule stanoví povinnost výslovně pouze vlastníku věci. Zákodárce však neměl na mysli pouze výlučně vlastníka věci, zde je nutné vykládat toto ustanovení extenzivně, když uvedenou povinnost mají i jiné subjekty.<sup>92</sup> Z dikce generální klauzule, kdy je použit výraz „musí“, je patrné, že povinnost ukládaná vlastníku věci je bezpodmínečná. Vlastník věci je při užívání (ale i neužívání, které by bylo způsobilé naplnit skutkovou podstatu generální klauzule) jím vlastněné věci povinen zdržet se všeho, čím by obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.

Generální klauzule upravuje dvě skutkové podstaty, a to obtěžování jiného a vážné ohrožování výkonu jeho práv.<sup>93</sup>

Jde-li o rozdíl mezi oběma skutkovými podstatami, tento spočívá v tom, že ohrožování výkonu práva se dotýká přímo výkonu práv chráněného subjektu či jejich existence, zatímco obtěžování vlastnímu výkonu práv nebrání, „pouze“ jej činí obtížným či nepříjemným.<sup>94</sup> A zatímco obtěžování je právně relevantní pouze v případě, že je „nad míru přiměřenou poměrům“, u vážného ohrožování výkonu práva je otázka přiměřenosti poměrů bezvýznamná.

---

<sup>92</sup> Blíže k vymezení některých výrazů v kapitole 3.1. Specifikace některých pojmů

<sup>93</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 156

<sup>94</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 156

### 3.4.2.1. K první skutkové podstatě - obtěžování jiného

Je faktem, že určitá činnost může být a je různými lidmi vnímána odlišně. Zatímco někteří lidé určitou činnost za obtěžování nepovažují, nebo ji sice za obtěžování považují, ale ochrany svých práv se nedomáhají. V jiném případě obtěžování nastat vůbec nemusí, naopak může jít o zcela běžnou činnost, ale citlivější člověk ji za obtěžování považovat může. Proto je nutné vždy, v každém jednotlivém případě posuzovat vzájemný vztah sousedů a snažit se nalézt adekvátní spravedlivé řešení tak, aby byl výkon práv v souladu s dobrými mravy a nedocházelo k šikaně, škodolibostem nebo mstě. Aby nedošlo k tomu, že by se pod záminkou obtěžování prosadil sused, jehož záměrem je ve skutečnosti pouze to, aby postihl suseda.

Jak již bylo řečeno výše, obtěžování vlastnímu výkonu práva nebrání, ale činí jej obtížnějším. Obtěžování je vytvoření takové situace, jež je nepříjemná, způsobuje nesnáze, nutí někoho něco dělat, něčeho se zdržet, něco strpět - něco, co nastalo v důsledku obtěžování a jinak by vůbec nastat nemuselo. Obtěžováním může být zásah do práv trvajících či opakovaných, ale i pouze jednorázový. Konkrétní příklady obtěžování jsou uvedeny ve větě druhé odst. 1 § 127 ObčZ. Jedná se o výčet demonstrativní, kdy tato věta je k větě první v poměru speciality.

K problematice obtěžování se vyjádřil v krátkosti Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1733/2004: „*Obtěžování v susedských vztazích nebrání výkonu práv vlastníka, projevuje se však rušivě – znepříjemňuje uživateli susední nemovitosti její užívání – obtěžuje suseda například zápachem z hnojiště nebo přelétáváním chovaných včel. Účinky obtěžování se nazývají imise. V důsledku imisí škoda zpravidla nevzniká ani nehrozí.*“<sup>95</sup>

Za obtěžování lze považovat takový výkon vlastnického práva, „*jehož důsledky fyzicky přesahují věc samu a působí na jiné osoby, anebo na věci ve vlastnictví někoho jiného, a to prokazatelně negativně.*“<sup>96</sup> Relevantní proto není takové působení, které osoba nepocítuje, nedopadá na věc a není škodlivé, jako například šíření vln radiovým vysílačem. Tyto vlny se šíří prakticky všude, nejsou však zjistitelné smysly a vychází se z toho, že nejsou ani škodlivé, proto v tomto případě nelze hovořit o obtěžování. Oproti

<sup>95</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1733/2004 ze dne 11.5.2005

<sup>96</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1–459. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009 str. 716

tomu například radioaktivita je taktéž smysly nepostřehnutelná, avšak je objektivně škodlivá, a proto se o obtěžování jedná.

Při posuzování otázky obtěžování je nezbytné na konkrétní případ pohlížet vždy zásadně objektivně, bez přihlížení ke specifickým subjektivním zvláštnostem<sup>97</sup>, tzn. pohlížet na zásah do vlastnického práva z pohledu „průměrného“ člověka. Existuje však několik judikátů, které zcela nekorespondují s vnímáním osoby souseda jako osoby průměrné, objektivizované. S tímto názorem se například setkáme v rozhodnutí Nejvyššího soudu České socialistické republiky sp. zn. 3 Cz 31/73: „*Ve smyslu ustanovení čl. VI a VII o. z. nelze vyloučit, aby se zřetelem ke všem okolnostem konkrétního případu přihlédlo, třebaže zcela výjimečně, i k okolnostem tkvícím v osobě nebo v poměrech vlastníka, který se ochrany domáhá proti neoprávněnému zásahu. Může ovšem jít jen o takové okolnosti, které svou závažností tento mimořádný ohled vyžadují, přičemž je nutno zvláště bedlivě dbát o to, aby ten, kdo se jich dovolává, sám nejednal v rozporu se zásadami socialistického soužití a nevyžadoval ohledy neúměrné okolnostem konkrétního případu, a zabránil snaze nebo možnosti jejich zneužití.*”

V tomto případě se žalobci domáhali toho, aby žalovaným byla uložena povinnost odstranit včelíny, a to z toho důvodu, že žalobci tvrdili, že jsou alergičtí na včelí bodnutí. Nutno podotknout, že se v daném případě nejednalo o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Z novější judikatury je na místě v této souvislosti zmínit rozhodnutí Krajského soudu v Plzni sp. zn. 10 Co 742/95 ze kterého se dozvídáme, že „*Musí jít o rušení nad míru přiměřenou poměrům, zákon tedy nesmí sankcionovat imise, které nejsou podstatné, tj. běžné chování, které jsou sousedé povinni si navzájem trpět. Je pravdou, že žalobce je alergikem, že je tedy značně ohrožen a má strach před napadením včelou, avšak musí si uvědomit, že žije v lokalitě, kdy v okolí jednoho kilometru severně od domu a pozemku žalobce, tj. v zóně intenzivního letu včel je umístěno nejméně 40 včelstev, v okolí do dvou kilometrů od domu žalobce, tj. v možném doletu včel nejméně 200 včelstev a podle této situace musí své chování a způsob života uzpůsobit.*“ Závěrem, nejde-li o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, nesvědčí žalobcům ochrana podle § 127 odst. 1 ObčZ. Avšak pokud žalobci, zde alergikovi na včely, hrozí závažná škoda, tedy pokud se jedná o vážné ohrožení, může se domáhat

---

<sup>97</sup>Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 157

ochrany podle § 417 odst. 2 ObčZ. Dle tohoto ustanovení může soud uložit konkrétní osobě provedení vhodného a přiměřeného opatření k odvrácení hrozící škody.

### ***3.4.2.2. K míře přiměřené poměrům***

Právo tedy neposkytuje ochranu proti jakémukoliv obtěžování, nýbrž pouze proti takovému obtěžování, které přesahuje míru přiměřenou poměrům. Kritériem je zde tedy určitá intenzita rušení. Jde-li o vážné ohrožení výkonu práva jiného – je míra přiměřená poměrům irelevantní.

„*Míra přiměřená poměrům*“ je velice flexibilním neurčitým pojmem. Tento neurčitý pojem tak umožňuje reagovat vždy na danou konkrétní situaci a stanovovat meze jednání vždy v závislosti na okolnostech.

Imise, které vznikají v důsledku normálního, běžného užívání pozemku jsou sousedé povinni navzájem snášet. Otázku míry přiměřené poměrům je nezbytné posuzovat vždy vzhledem k místním poměrům. Odlišně se bude posuzovat účinek či důsledek sekání trávy či řezání dříví motorovou pilou na venkově a ve městě, odlišně se bude posuzovat například i chov včel ve městě a na venkově. A našli bychom mnoho dalších příkladů. Přitom stěžejní nejsou pouze poměry lokální. Důležitým aspektem je i čas, a to nejen z hlediska ročního období či denní doby, ale čas jako takový, který s sebou přináší názorové změny, změny postojů ve společnosti. Otázku míry přiměřené poměrům musí stanovit v daném konkrétním případě soud. V rámci sousedských sporů musí soud vždy uvést nejen to, zda se v daném případě jedná o jednání překračující míru přiměřenou poměrům, ale i to, jaká míra je pro soud ještě přiměřená, což má zásadní význam i z hlediska vykonatelnosti daného rozhodnutí. Při tomto rozhodování je pomocným vodítkem pro soud například to, zda v důsledku obtěžování, imisí, nedošlo k poklesu ceny nemovitosti, na níž obtěžování působí. Soud tedy v případě žaloby ze sousedských sporů musí vždy danou věc podrobně prošetřit. Ke zjištění skutečného stavu věci slouží soudům takové prostředky, jako jsou znalecké posudky, které jsou velice časté, svědecké výpovědi, místní ohledání, zprávy různých správních orgánů atd. Míra přiměřená poměrům se musí hodnotit zásadně z objektivního hlediska. Ve výjimečných případech však nelze vyloučit přihlídnutí k okolnostem

tkvícím v osobě či poměrech určitého subjektu.<sup>98</sup> Při posuzování otázky přiměřenosti platí vždy, že míra přiměřená poměrům je překročena vždy, pokud se jedná o obtěžování, které překračuje meze stanovené právním předpisem.<sup>99</sup> Není přitom podstatné, zda se jedná o obtěžování v místě obvyklé, nebo obvyklé u určitého druhu činnosti. Pokud je například překročena hranice hluku, která je stanovena v hygienickém předpisu, bude se jednat o překročení míry přiměřené poměrům, a to ačkoliv se například jedná o hluk, který je v místě obvyklý. Oproti tomu imisi může být i obtěžování, které sice meze dané určitým právním předpisem nepřekračuje, avšak překračuje míru v daném místě obvyklou.<sup>100</sup>

### **3.4.2.3. Ke druhé skutkové podstatě – vážné ohrožení výkonu práv**

Jak již bylo řečeno shora, zatímco obtěžování vlastnímu výkonu práva nebrání, vážné ohrožování výkonu práva se dotýká samotného výkonu práv chráněného subjektu. Míra přiměřená poměrů je při posuzování ohrožování právně irelevantní. Z dikce ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ, kdy je použito výrazu „ohrožovat“, lze usuzovat, že se musí patrně jednat o jednání trvalejšího charakteru. K vážnému ohrožování výkonu sousedových práv se v rámci několika rozhodnutí vyjádřily soudy. K uplatnění práva na ochranu proti vážnému ohrožování výkonu práv podle § 127 odst. 1 ObčZ uvedl Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1733/2004 ze dne 11.5.2005: *„Vážné ohrožování výkonu práv pak představuje jednání souseda na jeho pozemku, jehož důsledkem nemusí být imise, ale ohrožení práv (obvykle vlastnických) vlastníka sousední nemovitosti, a to v takové míře, že z ní v budoucnosti může sousedovi vzejít nezanedbatelná újma (např. zánik věci nebo její významné poškození) anebo bude moci vykonávat ohrožené právo jen v podstatně omezeném rozsahu oproti oprávněním, která mu zákon jako vlastníku dává, např. nebude moci dosud zemědělsky využívaný pozemek vůbec využívat k pěstování rostlin. Při vážném ohrožení tedy nejde jen o znepríjemnění výkonu práva nebo o ztížení jeho výkonu (např. v důsledku zastínění*

<sup>98</sup> Jedná se například o již v textu zmíněná rozhodnutí týkající se žalobců, kteří trpěli alergií na včely.

<sup>99</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 9 As 61/2007-52

<sup>100</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 163

*vzrostlým stromem nebude soused moci v budoucnu na části pozemku pěstovat určité druhy rostlin), ale o hrozící vážný zásah do samotné podstaty ohroženého práva. Vážné ohrožení výkonu práva zpravidla znamená i ohrožení vlastníka vznikem majetkové újmy vyjádřitelné v penězích – škody. **Vážným ohrožením výkonu práv podle § 127 odst. 1 ObčZ se rozumí jednání vlastníka, které zatím nemá negativní dopad na výkon práva jiného, je však dána značná pravděpodobnost, že v budoucnosti bude v důsledku tohoto jednání výkon práva souseda vážně omezen nebo znemožněn, přičemž není jisté, zda bude možno vážné škodlivé následky odstranit v době, kdy již nastanou. V takovém případě nelze po ohroženém požadovat, aby vyčkal doby, kdy jeho právo bude vážně narušeno, a teprve pak se domáhal soudní ochrany.**“ Z tohoto rozhodnutí je patrné, že vážným ohrožováním výkonu práv je i takové jednání, jehož účinky ještě nenastaly, avšak u nichž existuje vysoká pravděpodobnost, že nastanou v budoucnu a vážně ohrozí nebo omezení výkon vlastnického práva souseda.*

Je-li tedy důsledkem jednání určitého vlastníka vážné ohrožení vlastnického práva jiného spočívající v poškozování věci, jedná se o neoprávněný zásah dle § 127 odst. 1 ObčZ bez ohledu na skutečnost, zda takový zásah překračuje míru přiměřenou poměrům.

### **3.4.3. Imise**

Ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku stanoví nejprve ve své větě první tzv. generální klauzuli, na níž navazuje věta druhá, ve které jsou uvedeny možné případy, na které se generální klauzule vztahuje. Výčet možných způsobů obtěžování je demonstrativní, což můžeme dovozovat ze slovního spojení „proto zejména“. Vlastník věci tedy zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi. Souhrnně se takovému obtěžování sousedů říká imise.<sup>101</sup>

Výraz imise pochází z latinského immisio. Synonymem tohoto pojmu je

---

<sup>101</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str.167

„vhánění“, „vpouštění“ či „vnikání“. Krom imisí, které jsou v tomto ustanovení výslovně upraveny a dá se o nich říci, že se s nimi můžeme setkat nejčastěji, však může dojít a v reálném životě i dochází k mnoha dalším způsobům obtěžování. Imise chápeme jako pronikání účinků či následků činnosti prováděné (ale i nečinnosti) na vlastní nemovitosti, které se projevují škodlivým způsobem na nemovitosti druhého. § 127 odst. 1 věta druhá ObčZ výslovně uvádí, že se jedná o sousedovy nemovitosti. Blíže jsem se k této problematice vyjádřila již v předchozích kapitolách.<sup>102</sup> Proto pouze velice stručně – nemusí se jednat pouze o nemovitosti hraničící, tedy bezprostředně sousedící a nemusí se jednat pouze o vlastníka nemovitosti.

Podstata imisí tedy spočívá v tom, že zdroj imisí je na jedné nemovitosti, když účinky se projevují nejen na této nemovitosti, ale i na nemovitosti sousedící (nikoliv bezprostředně). Konání (ale i nekonání) na nemovitosti jedné působí na nemovitost druhou.<sup>103</sup> Nutno dodat, že pokud někomu vadí, že na jeho pozemek stéká například dešťová voda ze sousedního pozemku, nemusí se nutně vždy jednat o imisi. O imisi by se v tomto případě jednalo pouze, pokud by vlastník jedné nemovitosti uměle upravil přirozený odtok vody a tím způsobil negativní důsledky na nemovitosti druhé.

Obdobně jako v našem občanském zákoníku jsou imise upraveny například i v německém občanském zákoníku, a to konkrétně v ustanovení § 906 BGB. Toto ustanovení říká, že vlastník nemovitosti nemůže zakázat vlastníku sousední nemovitosti činnosti, jejichž důsledkem je přivádění plynů, par, pachů, kouře, sazí, tepla, hluku, otřesů a podobných účinků, pokud tyto účinky neomezují užívání jeho nemovitosti nebo je omezují pouze nepodstatně. Následující věta tohoto ustanovení pak definuje, co je oním nepodstatným omezením.<sup>104</sup>

Obdobně imise upravuje i rakouský občanský zákoník Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (dále jen „rakouský občanský zákoník“). Ustanovení § 364 odst. 2 rakouského občanského zákoníku stanoví, že vlastník nemovitosti je oprávněn zakázat svému sousedovi, aby jej obtěžoval imisemi pocházejícími z jeho pozemku, jakými jsou odpadní vody, kouř, plyny, teplo, pachy, hluk, vibrace a podobně v rozsahu, v němž

<sup>102</sup> Blíže viz kapitola 3.1. Specifikace některých pojmů

<sup>103</sup> Nemůžeme hovořit o imisích v případě, že původ zásahu nespočívá v činnosti vlastníka věci, který dělá to, co je jeho právem. Respektive co by bylo jeho právem, pokud by nedošlo k obtěžování jiného. V takovém případě nehovoříme o imisích, ale o zásahu ve smyslu § 126 ObčZ. Typickým příkladem je například složení hranice dříví, či stavebního materiálu na cizí pozemek.

<sup>104</sup> více v kapitole 3.5. Sousedské právo v zahraničních právních úpravách

přesahují v místních poměrech obvyklou úroveň a podstatně omezují místně obvyklé užívání nemovitosti, přičemž přímé přivádění imisí je bez zvláštního právního důvodu za jakýchkoliv okolností nepřípustné.<sup>105</sup> Zajímavé je, že právní úprava imisí dle § 364 odst. 2 rakouského občanského zákoníku, respektive ochrana opírající se o toto ustanovení byla použita i v případě sporu takového rozsahu, jakým bylo řízení ve věci Land Oberösterreich proti ČEZ a.s. provozující jadernou elektrárnu Temelín, ve věci působení imisí na pozemky ve vlastnictví Land Oberösterreich v důsledku provozu jaderné elektrárny Temelín.

Je patrné, že ustanovení týkající se imisí jsou jak v německé, tak i v rakouské právní úpravě do značné míry podobné. Uvedená ustanovení obsahují obdobně jako v naší právní úpravě demonstrativní výčet možných způsobů obtěžování (imisí), který je velice podobný. Obě právní úpravy, shodně jako náš občanský zákoník, zároveň užívají pro stanovení ještě přípustné míry imisí, kterou je dotčený vlastník sousední nemovitosti povinen snášet, právně neurčité pojmy, které jsou elastické a namísto je pak jejich hodnocení či posouzení vzhledem k určité nastalé situaci, ke konkrétním okolnostem a souvislostem daného problému. A to, ať již se jedná o pojem nepodstatné omezení v případě německého občanského zákoníku, či dle mého názoru lépe formulovaný a výstižnější pojem v rakouském občanském zákoníku – v místních poměrech obvyklá úroveň a podstatné omezení místně obvyklého užívání.

Dále je nutné upozornit na skutečnost, že zatímco ABGB rozlišovalo imise přímé a nepřímé, obyčejné a kromobyčejné, náš občanský zákoník takovéto dělení imisí nezná. V současné platné a účinné právní úpravě je relevantní pouze rozlišení, zda se jedná o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům či nikoliv. K rozlišení imisí přímých a nepřímých se vrací nový občanský zákoník v ustanovení § 1013 odst. 1 NOZ.

Důsledky imisí mohou obtěžovat vlastníka sousední nemovitosti, jeho rodinu, osoby, které sousedovu nemovitost užívají nebo se na ní zdržují se sousedovým souhlasem – jedná se tedy o jakési osobní obtěžování. Některé imise však mají negativní důsledek spíše než přímo na osobu souseda, na sousedovu nemovitost. V takovém případě půjde zejména například o stínění. Rozlišení, které imise obtěžují spíše jen osobu a které nemovitost, není v podstatě možné a vlastně to není ani účelné.

---

<sup>105</sup> více v kapitole 3.5. Sousedské právo v zahraničních právních úpravách

Většina imisí působí negativně na obojí.

Každý z nás se může dostat do nepříjemné situace související se sousedským právem, potažmo se sousedskými spory. Koupíme nemovitost, pro ilustraci se může jednat například o dům na venkově. Až po nastěhování zjistíme, že nový soused, kterého jsme si „pořídili“ společně s domkem, má ve zvyku pravidelně večer řezat dříví motorovou pilou přímo nám pod okny, nebo že opakovaně na svém pozemku zapaluje jakýsi odpad a vzniklým kouřem, dýmem a zápachem obtěžuje své okolí. Při konfliktu nám tento soused může říci, že náš předchůdce mu toto chování, ale přece celá léta toleroval a tedy, že na takovém jednání nevidí nic špatného. Je možné, že předchozí vlastník byl tolerantnější, nebo měl k trpění sousedova chování jiné důvody, což nás ovšem nebude zajímat. Každý chce užívat svého nabytého vlastnického práva nerušeně. Skutečnost, že někdo imise toleruje, i když se jedná například o předchozího vlastníka nemovitosti, nemá ten důsledek, že by tyto imise přestaly být neoprávněné. Nový vlastník nemovitosti se tak může bez ohledu na svého předchůdce domáhat ochrany proti takovým neoprávněným zásahům do svého nabytého vlastnického práva. Avšak podíváme-li se na problém z opačného úhlu, v případě, že soused řeže dříví v podvečer pouze jednou nebo jedinkrát použije k topení nekvalitní palivo a kouřem obtěžuje souseda, nejedná se v takovémto případě o právně relevantní imisi, a to ačkoliv takovéto obtěžování přesáhne míru přiměřenou poměrům. Pakliže nehrozí opakování, nemůžeme se úspěšně domáhat ochrany proti imisím, a to z prostého důvodu. V době rozhodování již nebudou existovat žádné imise, kterým bychom se mohli úspěšně bránit.

S problematikou imisí souvisí i otázka týkající se rozsahu užívání nemovitostí, či rozsahu vlastnického práva ve smyslu prostorovém. Musíme si uvědomit, že užíváme i určitý prostor nad a pod naší nemovitostí. Současný platný a účinný občanský zákoník vlastnictví prostoru nad a pod nemovitostí výslovně neupravuje, na rozdíl od nového občanského zákoníku, který v ustanovení § 506 odst. 1 výslovně uvádí, že „*součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem...*“ Zároveň nový občanský zákoník rozsah vlastnictví omezuje, když v ustanovení § 1023 odst. 1 stanoví, že „*vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod*

*tomu bránit.*<sup>106</sup> Výslovně vlastnictví nad a pod pozemkem upravuje také např. německý občanský zákoník v ustanovení § 905 BGB. Tato otázka tedy není v našem současném účinném občanském zákoníku upravena, avšak několik zajímavých odborných článků se jí blíže věnuje. K. Eliáš uvedl, že není možné dovozovat, že vertikálně je pozemek ohraničen, jde-li o prostor nad pozemkem - hranicí atmosféry a jde-li o prostor pod pozemkem - středem Země.<sup>107</sup> Důvod, proč jsem se zmínila o prostorovém užívání nemovitostí je nasnadě. V rámci susedských vztahů může být imisemi zasažena nejen nemovitost samotná, ať již jde o stavbu či pozemek, ale může být zasaženo i do prostoru nad nebo/i pod susedovou nemovitostí. Typickým příkladem takovýchto zásahů je například otevírání oken do prostoru nad susedovým pozemkem, nebo zásah do toku podzemních vod apod.

Kdo tedy vlastně může být žalobcem a kdo žalovaným v případě sporů z imisí? Podívejme se nejprve na stranu, která uplatňuje ochranu proti imisím, tedy na stranu žalobce. Z dikce ustanovení § 127 odst.1 ObčZ „...*vlastník se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného...*“ je zřejmé, že žalobcem může být nejen vlastník nemovitosti, ale kdokoliv, kdo je rušen, tedy například i nájemce. V případě nájemce se nemusí jednat pouze o nájemce domu či pozemku, ale i nájemce bytu. Nájemce bytu nesmí při užívání bytu obtěžovat jiného nad míru přiměřenou poměrům například hlukem, pachy či ořesy. Ve věci sp. zn. 26 Cdo 1325/2005 vedené u Nejvyššího soudu bylo řečeno, že pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. V rámci této povinnosti je pronajímatel povinen zajistit, aby nájemce při užívání bytu nebyl rušen mimo jiné nepřiměřeným hlukem. V případě takového rušení je nájemce oprávněn domáhat se po pronajímateli, aby zajistil, aby jeho užívání nebylo nájemci susedního bytu rušeno. Splnění této povinnosti pronajímatele je nájemce oprávněn domáhat se i u soudu. Jiným rozhodnutím, konkrétně pak rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2071/2005 zaujal Nejvyšší soud právní názor, že nájemce je toliko oprávněn domáhat se ochrany proti imisím nejen vůči pronajímateli, ale i přímo proti nájemcům jiných bytů

---

<sup>106</sup> Obě citovaná ustanovení nového občanského zákoníku hovoří o pozemku a prostoru nad a pod ním. Nehovoří obecně o nemovitosti, či o pozemku a stavbě. V případě stavby se tak bude zřejmě postupovat analogicky, jako u pozemků.

<sup>107</sup> Spáčil, J., *Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním*. Právní rozhledy. 2012, 7. str. 246

v domě.<sup>108</sup>

Ochrany proti imisím se může domáhat ale například i obec. Tento závěr vychází z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 330/97. V citovaném rozsudku se obec podanou žalobou domáhala ochrany proti imisím, konkrétně pak proti rušení hlukem a vibracemi způsobených leteckým provozem žalované. V této věci odvolací soud přednesl myšlenku, že obec jako právnická osoba nemá způsobilost vnímat hluk a nemůže jím být tedy ani obtěžována. V případě obtěžování vibracemi měl odvolací soud v této věci za to, že žalobce sice může být na jím vlastněných nemovitostech obtěžován vibracemi, ale toto žalobce neprokázal. Tento názor odvolacího soudu zní až absurdně. Zcela se ztotožňuji jak s názorem žalobce vyjádřeným v dovolání, tak i s rozhodnutím dovolacího soudu jako takovým. Dovolací soud v tomto sporu uzavřel, že: „...*obec je veřejnoprávní korporací, jejíž faktický základ tvoří její občané (osobní substrát této právnické osoby ve smyslu § 18 odst. 2 písm. c) obč. zák.). Občané mají schopnost vnímat uvedené imise a jsou-li jimi rušeni při oprávněném užívání nemovitostí ve vlastnictví obce, je jimi při výkonu svého vlastnického práva rušena i obec. Obec se tedy za naplnění předpokladů uvedených v § 127 odst. 1 obč. zák. může vůči vlastníku věci, jejímž užíváním vzniká hluk či vibrace, právem domáhat toho, aby se těchto imisí zdržel.*“<sup>109</sup>

Žalovaným ve sporech z imisí pak může být vlastník nemovitosti, ze které rušení vychází, za předpokladu, že má „*právní možnost rušení zabránit*“<sup>110</sup>, ale i vlastník jakékoliv jiné věci, tedy i věci movité. Původcem imisí samozřejmě nutně nemusí být pouze vlastník, ale i jiné osoby, opětovně typicky nájemci. V odborné literatuře nalezneme právní názor, že pokud je rušitelem uživatel věci a nikoliv její vlastník, bude patrně možné obrátit se při ochraně svých práv žalobou jak proti vlastníkovi, tak i proti uživateli věci.<sup>111</sup> Obdobný názor nalezneme i dalších publikacích: „*Žalobcem může být každý, koho užívání věci vlastníkem obtěžuje způsobem uvedeným v § 127 odst. 1 případně, jehož práva toto užívání ohrožuje. Ochrana náleží každému „obtěžovanému“ bez ohledu na to, zda je obtěžován jako vlastník věci. Žalovaným není jen vlastník*

<sup>108</sup> Toto rozhodnutí je v souladu s názory právní teorie a praxe – např. Spáčil, J., *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. Praha: C.H.Beck, 2005, str.139, 142.

<sup>109</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 330/97

<sup>110</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Leges, 2010, str. 169

<sup>111</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 506

*(uživatel) nemovitosti, ale i vlastník (uživatel) jakékoliv jiné věci. .... pokud bude rušitelem uživatel věci, který nebude jejím vlastníkem, bude zřejmě možno uplatnit žalobu jak proti vlastníkovi, tak i proti uživateli věci.*<sup>112</sup> Osobně se domnívám, že by soused, jehož vlastnické právo je takto omezováno a který je obtěžován, měl mít možnost domáhat se ochrany svých práv nejen proti vlastníku věci, ale i proti uživateli věci.

Jak již bylo zmíněno výše v textu, imise mohou být opakované, ale i trvající po určitý čas. V souvislosti s možností domáhat se ochrany proti imisím je tedy na místě otázka promlčení. V odborné literatuře se lze setkat s názorem, byť dnes již ojedinělým, že právo domáhat se ochrany proti jednotlivým imisím se promlčuje ve tříleté promlčecí lhůtě.<sup>113</sup> V odborné literatuře se však častěji setkáváme s názorem, že se toto právo nepromlčuje.<sup>114</sup> Osobně se ztotožňuji s názorem, že se právo na ochranu proti imisím nepromlčuje. Pokud imise stále trvají, měl by mít obtěžovaný či omezovaný soused možnost domáhat se ochrany svých práv. Pokud imise zanikly, již zde není proti čemu se bránit, předmět sporu zanikl, nejsou splněny hmotněprávní účinky ochrany proti imisím. Podíváme-li se na věc čistě pragmaticky, není ani dostatečně zřejmé od kdy by promlčecí doba měla počít běžet. Pro názornost - například soused vysadí strom, po několika letech strom vyrostе a bude stínit susedův dům - od kdy by v tomto případě počala běžet promlčecí doba?

### **3.4.3.1 Obtěžování hlukem a vibracemi**

Hluk patří mezi imise, které jsou výslovně uvedeny v ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ. Mezi ostatními imisemi je hluk v citovaném ustanovení zmíněn na prvním místě. Důvodem může být i to, že právě hluk je jednou z nejčastějších imisí. Jedná se o problém, který se vyskytuje ve městech i na vesnicích, obtěžuje stejně tak osoby bydlící v domech, jako i v bytech. Hluk vzniká z nejrůznějších příčin. Zmíním-li nejprve nejzávažnější zdroje – jedná se zejména o hluk z dopravních staveb, hluk způsobený

---

<sup>112</sup> Občanský zákoník I., II., 2.vydání, 2009 s.677-1183 dostupný z [www.beckonline.cz](http://www.beckonline.cz) ke dni 25.3.2013 str. 719, 720

<sup>113</sup> Holub, M., Bičovský, J., Wurstová, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. Praha: Linde, 1999, str. 126

<sup>114</sup> např. Sedláček, J. *Vlastnické právo podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. Praha: V.Linhart, 1935, str. 94: „sousedské právo se nepromlčuje tak jako vlastnictví samo....“

provozem na pozemních komunikacích, ovšem závažný je i hluk v souvislosti s leteckým provozem. Krom vlastního hluku z dopravy si lidé často stěžují i na související vlivy dopravy, kterými jsou například vibrace způsobené přetížením komunikací kamionovou dopravou, nebo zvýšená koncentrace škodlivin v blízkosti komunikací. Dalším okruhem zdrojů hluku je hluk pocházející z provozu restaurací, diskoték, heren, barů, zahrádek a podobných zařízení, ale například i v poslední době poměrně často konaných technoparty. Dále hluk vznikající při provozu různých průmyslových areálů – například truhláren. Krom těchto nejzávažnějších příčin mohou být lidé obtěžováni hlukem i z bagatelnějších, méně rozsáhlých a závažných důvodů. Uvádím-li bagatelnější důvody, není tím myšleno, že by tyto zdroje byly méně závažné, neboť ať se jedná o hluk způsobený leteckým provozem nebo hluk vyluzovaný zahradní sekačkou, lidé se cítí být obtěžováni obojím. Rozdíl je v rozsahu, intenzitě, v okruhu osob, které mohou být v jejich důsledku obtěžováni. Jako další příklad zdroje hluku je tedy možné uvést hluk způsobený zahradní technikou, kotoučovými a jinými pilami, štěkotem psů. Ve městě, v bytech je častým problémem hlasité poslouchání rádií, televizí, hra na nejrůznější hudební nástroje, psí štěkot, hlasité vyřizování rodinných záležitostí a samozřejmě již zmíněný hluk z přilehlých a vysoce frekventovaných pozemních komunikací.

Posouzení, kdy je hluk ještě přijatelný a kdy již přesahuje míru přiměřenou poměrům, je věcí výkladu v závislosti na prostředí, ve kterém k rušení dochází. Odlišně bude posuzován hluk v domech v centru velkého města a odlišně v malé obci. Důležitým aspektem posouzení je například i to, zda se jedná o rušení jednorázové či soustavné.

Jde-li o definici hluku, podává ji zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví v ustanovení § 30 odst. 2, který stanoví, že hlukem se rozumí zvuk, který může být škodlivý pro zdraví a jehož hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis. Prováděcím právním předpisem pak je nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Vibracemi rozumí zákon o ochraně veřejného zdraví vibrace přenášené pevnými předměty na lidské tělo, které mohou být škodlivé pro zdraví a jejichž hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis, stejně tak jako u hluku.

V případě obtěžování hluku, stejně jako i u ostatních imisí platí, že je

nepřípustný, pakliže překračuje míru přiměřenou poměrům. Pokud hluk nebo i vibrace překračují limity stanovené právními předpisy, jedná se vždy o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, a to i v případě, že by takový hluk či vibrace byly v daném místě obvyklé. Jak jsem zmínila již výše, limity hluku se zaobírá nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Toto nařízení však v § 1 odst. 2 říká, že se nevztahuje na sousedský hluk, kterým je podle tohoto nařízení hluk způsobený hlasovými projevy lidí a zvířat a činnostmi spojenými s běžným užíváním bytu, bytového domu, rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci a pozemků k nim náležících.

Dalším právním předpisem, který upravuje hluk je vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Tato vyhláška stanoví v § 14 odst. 1 podmínky, které musí stavba splňovat v souvislosti s hlukem a vibracemi: „*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.*“

Na základě zákona č. 128/2000 Sb., o obcích mohou hluk řešit i obce v rámci své samostatné působnosti prostřednictvím obecně závazných vyhlášek. Příkladem může být například obecně závazná vyhláška statutárního města Ostravy č. 4/2012, o zabezpečení veřejného pořádku omezením hluku.<sup>115</sup> Tato vyhláška omezuje některé činnosti, při kterých vzniká hluk, například používání sekaček na trávu, pil, brusek, ale i střelných zbraní, jsou-li užívány k rekreačním, sportovním a jiným uvedeným účelům, a podobně v určité dny a určité hodiny. Nálezem Pl. ÚS 28/09 Ústavní soud konstatoval, že v případě narušování veřejného pořádku provozováním hostinské činnosti v nočních hodinách, je obec oprávněna stanovit takovým obtěžujícím subjektům povinnost „*spočívající v omezení provozní doby v nočních hodinách.*“<sup>116</sup>

Při posuzování, zda hluk, ale i jiné imise překračují míru přiměřenou poměrům, je nutné vždy pojem míry přiměřené poměrům vykládat objektivně a v každém

---

<sup>115</sup> Tato vyhláška v článku 2 stanoví: „Činností, jež by mohla narušit veřejný pořádek nebo být v rozporu s dobrými mravy, je provoz či používání sekačky na trávu, křovinořezu, kotoučové a motorové pily, brusky, rozbrušovačky, pneumatického kladiva, kompresoru, vrtačky, střelné zbraně, pokud je používána k rekreačním, sportovním, výcvikovým či zájmovým účelům, zábavní pyrotechniky.“ Na tento článek pak navazuje čl. 4 odst. 1 „Každý je povinen zdržet se o nedělích, státních a ostatních svátcích, od pondělí do soboty v době od 20.00 hod. do 22.00. hod., v době nočního klidu činností blíže vymezených v článku 2. této vyhlášky.“ Odst. 2, 3, 4 tohoto článku pak stanoví ze shora uvedeného zákazu výjimky.“

<sup>116</sup> nález Ústavního soudu Pl. ÚS 28/09

jednotlivém případě posuzovat celou situaci komplexně.

Vzhledem k tomu, že hluk je nejčastější příčinou imisí v sousedských vztazích a mnohé spory bohužel končí až u soudu, nalezneme velké množství zajímavých judikátů, z nichž některé jsou uvedeny níže v textu této práce.

Nejvyšší soud České socialistické republiky se ve svém rozhodnutí sp. zn. 3 Cz 4/87 zabýval obtěžováním hlukem hrou na hudební nástroj. V tomto případě se žalobci domáhali ochrany svých vlastnických práv, a to nerušeného užívání jejich družstevního řadového domku proti žalovaným, jejichž dcera studovala na konzervatoři a denním cvičením hry na klavír žalobce obtěžovala. Žalobci poukazovali na skutečnost, že dcera žalovaných jim vytváří nepříjemné prostředí, při kterém se nedá číst, studovat, ani odpočívat. Žalobci se domáhali, aby žalovaným byla uložena povinnost zabránit hluku, a to pomocí stavebně technických úprav v rodinném domku. Soud prvního i druhého stupně žalobě vyhověly. Na základě výsledků dokazování však vyšlo najevo, že žalovaní nejsou vlastníky rodinného domku. Nadto se soudy prvního i druhého stupně nikterak nevypořádaly s faktem, že hluk způsobuje dcera žalovaných, která je vlastníkem klavíru, jehož hrou žalobce ruší.<sup>117</sup> V citovaném rozhodnutí Nejvyšší soud České socialistické republiky rozhodl, že v případě posuzování, zda hra na hudební nástroj, respektive hluk touto hrou způsobovaný, obtěžuje jiného nad míru přiměřenou poměrům, je nutné posoudit délku hraní na hudební nástroj i konkrétní denní dobu, po kterou je na hudební nástroj hráno a samozřejmě musí být brán zřetel i na skutečnost, že daný hudební nástroj je používán v souladu s určeným účelem.

Častým předmětem svárů na vesnicích, ostatně ale i ve městech, je hluk působený psím štěkotem. Je zajímavé, že ač se jedná o velice frekventovaný problém, o kterém se můžeme občas dočíst i v novinách, nenalezneme k těmto sporům prakticky žádnou judikaturu. Psím štěkotem, který nad míru přiměřenou poměrům obtěžuje ostatní nájemce v domě se zabýval Nejvyšší soud ve věci vedené pod sp.zn. 26 Cdo 3200/2006. Toto rozhodnutí se však nevztahovalo přímo k imisím, ale k výpovědi z nájmu bytu dle § 711 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku v tehdy platném znění, tedy z důvodu hrubého porušování dobrých mravů v domě, přičemž dobré mravy a soužití v domě bylo narušováno právě velice častým a intenzivním štěkotem psa jedné

---

<sup>117</sup> § 127 odst. 1 ObčZ stanoví obecně, že: „vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv“ – tedy i vlastník movité věci.

z nájemnic, která i přes veškeré možné pokusy, neučinila ničeho pro to, aby k tomuto rušení ostatních osob v domě napříště nedocházelo. Oproti tomu velice zajímavé až kuriózní rozhodnutí týkající se psího štěkotu jako rušivé imise nalezneme v německé judikatuře, konkrétně v rozhodnutí vydaném Zemským soudem Schweinfurt sp.zn. 3 S 57/96. V tomto sporu se žalobce domáhal odstranění psího štěkotu, který se linul ze sousedního pozemku žalovaných. Žalobce požadoval odstranění psího štěkotu ve zcela konkrétním rozsahu, a to v době běžného nočního a denního klidu a ve zbývající době jeho omezení na deset minut souvislého štěkotu a denně celkem na třicet minut psího štěkotu. Paradoxem je, že soud prvního stupně žalobě ve velké části vyhověl a teprve až v důsledku odvolání žalovaných bylo toto rozhodnutí zrušeno a žaloba zamítnuta. Psí štěkot může být imisí ve smyslu ustanovení § 906 BGB. Dle § 906 BGB ve spojení s § 1004 BGB je přípustná ochrana proti imisím, nejde-li o nepodstatné rušení. K tomu uvedené rozhodnutí říká: „...u určitých hluků dochází k nikoli jen nezávažnému rušení již tehdy, když na sebe tyto zvuky zvláštním způsobem upozorňují svou výjimečností. Může sem patřit také psí štěkot, a to především tehdy, je-li příliš hlasitý, dlouho trvá, nebo je slyšet v noci.“<sup>118</sup> Odvolací soud nakonec v této kauze rozhodl následovně: „S ohledem na výše jmenované okolnosti nelze žalovaným uložit, aby učinili opatření, na jejichž základě by psí štěkot v určitých denních dobách vůbec nebylo slyšet a celkově by ho nebylo slyšet déle než určitý časový úsek, neboť by se to rovnalo úplnému zákazu chování psů. Podle rozsudku prvního stupně by naproti tomu k porušení ze strany žalovaných došlo již tím, kdyby jejich psi štěkali jen o minutu déle (déle než třicet minut ve dne nebo jednou jedinkrát zaštěkali mezi 13:00 a 15:00 hodinou a mezi 22:00 a 6:00 hodinou) a tento hluk byl byt jen vzdáleně slyšet na pozemku žalobce. Avšak takovému, třeba jen krátkému štěkotu mimo dobu povolenou rozsudkem soudu prvního stupně, především, je-li tento štěkot vyvolán okolnostmi, na které nemá vliv žádný chovatel psa, však není možné dostupnými opatřeními zabránit. Na úplné znemožnění takového rušení však nemá rozumný soused nárok.“<sup>119</sup> Nelze, než se logicky a pocitově s uvedeným rozhodnutím Zemského soudu v této věci ztotožnit. Rozhodnutí soudu prvního stupně v této věci je možno považovat za absurdní, neboť jednoduše nelze omezit štěkot psa

---

<sup>118</sup> Zemský soud Schweinfurt - rozhodnutí sp.zn. 3 S 57/96 ze dne 21.2.1997 dostupné z [www.beckonline.cz](http://www.beckonline.cz) ke dni 20.5.2013

<sup>119</sup> Zemský soud Schweinfurt - rozhodnutí sp.zn. 3 S 57/96 ze dne 21.2.1997 dostupné z [www.beckonline.cz](http://www.beckonline.cz) ke dni 20.5.2013

pouze na určitý časový úsek. Důsledkem takového rozhodnutí by opravdu byl zákaz chování psů. Možno usuzovat, že důvodem, proč se u nás takovéto spory nedostanou až k soudu, je snad i jistý stud, že by se tato kauza stala cenným námětem „drbů“. Ostatně stejně jako v případě jiných sousedských sporů – soudní řízení by rozhodně zlepšení sousedských vztahů neprospělo. Ba naopak mnohdy se soudní při vztahy mezi sousedy ještě více zhorší a vyostří. Této skutečnosti jsou si ostatně účastníci sousedských sporů vědomi a mnohdy s dovětkem, že by se snad museli odstěhovat, kdyby jejich spor skončil u soudu, lidé od soudních při upouští. Mnoho takovýchto sporů proto nakonec končí jistou tolerancí obou stran sporu a smírnou dohodou.

V německé judikatuře nalezneme i jiná rozhodnutí týkající se hluku způsobeného zvířaty. Spolkový soudní dvůr v rozhodnutí sp. zn. V ZR 82/91 řešil spor o hlasitost kvákání žab ze sousedova jezírka. Nutno na úvod podotknout, že toto rozhodnutí je v tématu sousedských práv notoricky známé a je uváděno jako jistá kuriozita. V tomto případě se vlastně jedná o střet právní úpravy sousedského práva s právní úpravou na ochranu životního prostředí. Žalovaný si nechal na svém pozemku vybudovat jezírko, ve kterém se, bez zavinění žalovaného, usadily žáby a jejich kvákání během doby páření od dubna do května bylo velice intenzivní. Žalobce požadoval, aby žalovaný jezírko vysušil a požadoval náhradu škody. Závěr tohoto rozhodnutí je následující: *„Kdo si zřídí jezírko, ve kterém se usídlí žáby, a o toto jezírko pečuje, stává se rušitelem kvůli hluku, který žáby způsobují. Při zvážení hlukových imisí, které způsobují zvláště chráněné druhy zvířat, je třeba vycházet z pocitů průměrného člověka, který dbá ochrany životního prostředí. Ani po něm nelze žádat, aby si nechal rušit svůj noční klid. Pokud jsou z hlediska práva ochrany životního prostředí opatření ke snížení hluku přísně zakázána, odpadá právo na obranu podle § 1004 německého občanského zákoníku (BGB). Také analogické použití § 906 odst. 2 věty 2 BGB (nárok na vyrovnání) je vyloučeno. Pokud by takováto opatření na základě udělení povolení o výjimce přicházela v úvahu, může soud určit, že rušitel musí podat návrh na udělení povolení a musí provést příslušná opatření za předpokladu, že obdrží úřední povolení. Do té doby, než je uděleno úřední povolení o výjimce, není možno působení hluku posuzovat jako protiprávní.“*<sup>120</sup>

---

<sup>120</sup> Spolkový soudní dvůr v rozhodnutí sp. zn. V ZR 82/91

Přes shora uvedené spíše kuriózní případy se dostáváme k těm nejzávažnějším hlukovým imisím. Vznikajícím problémem je hluk způsobený dopravou. Ohrožování hlukem jsou zejména vlastníci a uživatelé domů a bytů sousedících s frekventovanými komunikacemi. V konfliktu je zde výkon vlastnického práva těchto osob, pohoda bydlení, otázka jejich zdraví versus oprávnění jiných osob využívat tyto komunikace. Stále narůstající hustota či frekvence dopravního provozu však neobtěžuje pouze hlukem. Možným důsledkem mohou být například i praskliny stěn v důsledku otřesů, které způsobují nákladní automobily s velkou tonáží, které projíždějí nezřídka i v bezprostřední blízkosti obytných domů. Dalším důsledkem dopravy je samozřejmě znečištění vzduchu v blízkosti komunikací, ale to bychom již překročili rozsah tématu této práce. V souvislosti s dopravou však mohou vznikat i jiné imise. Představte si poklidnou čtvrť, či ulici, ve které bydlí postarší obyvatelé již po nějaký čas. Takováto ulice byla využívána dosud pouze k bydlení. V této ulici si někdo zřídí provozovnu, nebo umístí sídlo společnosti. A když si představíme, že k tomuto sídlu či provozovně je nezbytné zajistit zásobování prostřednictvím nákladních automobilů, vznikne problém. Je zcela zřejmé, že obyvatelé takovéto ulice nejsou na ruch a frekvenci dopravy zvyklí a najednou je v jejich ulici frekventovaný provoz, před domy jim postávají kamiony. A i když se nákladní automobily nemusejí vyskytovat denně, ale spíše zřídka, místní starousedlíky, to přesto může velice obtěžovat. A sousedský spor zde máme na světě. I v takovémto případě je samozřejmě nutné zvážit všechny okolnosti sporu a posoudit, zda dochází k rušení nad míru přiměřenou poměrům či nikoliv.

Jde-li o obtěžování hlukem způsobeným dopravou, vyjádřil se k této problematice zcela nedávno Nejvyšší soud ČR, a to v kauze, která je poměrně známá, neboť se dotýká hlavního „silničního tahu“ vedoucího přes srdce našeho hlavního města. Jedná se o spor o hluk v důsledku užívání magistrály Hlavního města Prahy. Žalobou podanou u Obvodního soudu pro Prahu 6, jako soudu prvního stupně se skupina žalobců – bytová družstva, společenství vlastníků jednotek i jednotliví vlastníci domáhali, aby žalovanému Hlavnímu městu Praze byla uložena povinnost zdržet se rušení hlukem pocházejícím z provozu na pozemní komunikaci – ulice 5. května v Praze 4, a to v žalobcem konkrétně vymezených časech. Tento spor měl následující vývoj. Soud prvního stupně nejprve rozsudkem ze dne 17.4.2007 č.j. 13 C 251/2006-147

žalobu zamítl s odůvodněním, že žalovaná je vlastníkem komunikace a nikoliv jejím provozovatelem a nepřísluší jí jakýmkoliv způsobem provoz na této komunikaci regulovat či omezovat a nelze jí proto uložit žalobci navrhané povinnosti. Na základě odvolání byla věc postoupena odvolacímu soudu. Odvolací soud žalobě v plném rozsahu vyhověl a lhůtu pro splnění povinnosti žalované stanovil v délce jednoho roku od právní moci rozhodnutí.<sup>121</sup> Proti tomuto rozhodnutí podalo Hlavní město Praha dovolání, které však Nejvyšší soud zamítl, neboť shledal všechny dovolací námitky jako nedůvodné. Hlavní město Praha následně v této věci přikročila k podání ústavní stížnosti v této věci. Ústavní soud po provedeném dokazování zhodnotil návrh stěžovatele jako opodstatněný a k věci uvedl, že jak rozsudkem Nejvyššího soudu, tak i rozsudkem soudu odvolacího bylo porušeno základní právo stěžovatele na ochranu jeho majetku.<sup>122</sup> Ústavní soud rozhodnutí obecných soudů zhodnotil v tom směru, že nedostatečně přihlédly ke specifčnosti obecného užívání pozemní komunikace a k důsledkům provozu na její okolí. V nálezu č. IV. ÚS 451/11 týkající se tohoto sporu pak Ústavní soud uvedl následující: „..... *Ústavní soud se však v posuzované věci neztotožňuje se závěry obecných soudů o takové aplikaci § 127 odst. 1 obč. zákoníku, jež vedla k uložení povinnosti stěžovatele zdržet se obtěžování vedlejších účastníků hlukem z pozemní komunikace. .... Ústavní soud má tedy za to, že obecné soudy v situaci kolize dvou základních práv neodůvodněně preferovaly ochranu vlastnického práva vedlejších účastníků, jako vlastníků nemovitostí bezprostředně sousedících s pozemní komunikací, čímž zasáhly současně ústavně nekonformním způsobem do vlastnického práva stěžovatele.*“<sup>123</sup> Ústavní soud vzal v potaz i fakt, že přinejmenším někteří z vedlejších účastníků si již v okamžiku, kdy nabyli vlastnické právo, museli být vědomi stavu předmětné komunikace, jejíž stav je výsledkem mnohaletého vývoje. Tomuto názoru Ústavního soudu samozřejmě nelze, než přisvědčit. Ústavní soud však zároveň podotkl, že v žádném případě nezpochybňuje skutečnost, že vlastnická práva vedlejších účastníků byla a jsou za daného faktického stavu porušována imisemi hluku, avšak dle názoru Ústavního soudu se tak neděje nad míru nepřiměřenou „*dlouhodobě se formujícím poměrům v okolí předmětné veřejné komunikace.*“<sup>124</sup> Ústavní soud vzal

---

<sup>121</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze č.j. 54 Co 390/2007-203 ze dne 30.1.2008

<sup>122</sup> čl. 11 odst. 1 Listiny

<sup>123</sup> náleží Ústavního soudu sp.zn. IV. ÚS 451/11 ze dne 11.1.2012

<sup>124</sup> náleží Ústavního soudu sp.zn. IV. ÚS 451/11 ze dne 11.1.2012

v úvahu i fakt, že Hlavní město Praha se snaží prostřednictvím několika opatření eliminovat hluk způsobený provozem na předmětné pozemní komunikaci. Závěrem Ústavní soud v této věci uzavřel: „*Pro danou věc, je právně významné, že obec jakožto vlastník místní komunikace je povinna strpět obecné užívání této komunikace bez možnosti regulovat provoz na ní. Takové oprávnění náleží ..... příslušnému silničnímu správnímu úřadu. .... Je tedy zjevné, že obec, jakkoliv je vlastníkem pozemní komunikace, není až na výjimky oprávněna provoz na ní jakkoliv regulovat, a ovlivnit tak negativní důsledky, které provoz na komunikaci způsobuje (mimo jiné též hlukové imise). Vzhledem k tomu, že obec nevyvíjí a ze zákona nemůže vyvíjet žádnou činnost, kterou lze ovlivnit provoz na pozemní komunikaci, je pojmově vyloučeno, aby jí byla uložena povinnost zdržet se rušení hlukem pocházejícím z provozu na pozemní komunikaci. .... Ústavní soud má proto za to, že s ohledem na skutečnost, že jde o páteřní komunikaci hlavního města se silnou dopravní zátěží, není za daných podmínek a s přihlédnutím ke shora citovaným ustanovením zákona o pozemních komunikacích, na místě aplikovat § 127 obč. zákoníku způsobem, který zvolily městský soud a Nejvyšší soud, tedy způsobem zjevně nezohledňujícím reálnou situaci.*“<sup>125</sup>

Dalším významným zdrojem imisí hluku je provoz restaurací, barů, „zahrádek“ diskoték, heren a podobných podniků. Je nutné si uvědomit, že tyto provozování fungují na základě povolení. V případě, že provozovatel určitého zařízení vykonává své vlastnické právo v mezích jemu vydaného povolení, je nutno takový výkon vlastnického práva považovat za oprávněný z hlediska veřejného práva. Ovšem i v důsledku takto povolené činnosti může vznikat obtěžování, proti němuž se lze domáhat ochrany dle § 127 odst. 1 ObčZ. „*Povolení např. k výkonu určité živnosti totiž neznamená, že soused by byl nucen trpět všechny negativní důsledky této činnosti; tak ani povolení diskotéky neznamená, že by sousedé mohli být nadále obtěžováni hlukem, zejména v nočních hodinách.*“<sup>126</sup>

Proti imisím hluku z těchto zařízení je tak samozřejmě přípustná i ochrana dle § 127 odst. 1 ObčZ, a proto si i u tohoto zdroje hluku můžeme uvést příklady ze soudní praxe. Dále uvedené rozsudky jsou názorným příkladem toho, jak může znít výrok soudu v případě, kdy se poškozený či snad lépe řečeno, obtěžovaný žalobce domáhá

---

<sup>125</sup> náleží Ústavního soudu sp.zn. IV. ÚS 451/11 ze dne 11.1.2012

<sup>126</sup> Občanský zákoník I., II., 2.vydání, 2009 s.677-1183 dostupný z [www.beckonline.cz](http://www.beckonline.cz) ke dni 25.3.2013 str. 720, 721

ochrany proti imisím hlukem. Rozsudkem Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 3.12. 2004 č.j. 9 C 7/2000-238 výrokem I. byla žalovanému stanovena povinnost: *„zdržet se rušení žalobců hlukem, pocházejícím z provozoven žalované označených jako restaurace „D.d.“ - Pivnice a restaurace a „D.d.“ – vinárna – herna, jež jsou umístěny v domě č.p. 119 nalézajícím se na st.p.č. 130/1 v obci Ú. nad O. a k.ú. H. a z provozovny žalované označené jako R. „D.d.“ - zahrádka, která se nachází na pozemkové parcele č. 70/2 v obci Ú. nad O. a k.ú. H.“*<sup>127</sup> Na základě odvolání rozhodl Krajský soud v Hradci Králové tak, že rozsudek soudu prvního stupně potvrdil s tím, že výrokem I. blíže upřesnil povinnost žalovanému: *„zdržet se rušení žalobců hlukem pocházejícím z jeho provozoven označených jako restaurace „D.d.“ - Pivnice a restaurace a „D.d.“ – vinárna – herna, jež jsou umístěny v domě č.p. 119 nalézajícím se na st.p.č. 130/1 v obci Ú. nad O. a k.ú. H. a dále z jeho provozovny označené jako restaurace „D.d.“ - zahrádka, která se nachází na pozemkové parcele č. 70/2 v obci Ú. nad O. a k.ú. H., a to v míře přesahující 50 decibelů ve dne a 40 decibelů v noci ve vnějším prostoru žalobců v jejich domě č.p. 439 v P. ul. v Ú. nad O. a v míře přesahující 40 decibelů ve dne a 30 decibelů v noci ve vnitřním prostoru žalobců v jejich domě č.p. 439 v P. ul. v Ú. nad O.“*<sup>128</sup>

O skutečnosti, že se nemusí jednat pouze o hluk způsobený v důsledku provozu diskoték a barů svědčí rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 2808/2007 ze dne 30.8.2007, který se zabýval imisemi hluku ze stadionu. V rámci tohoto sporu se žalobce domáhal toho, aby soud uložil žalovanému zdržet se obtěžování žalobce hlukem pocházejícím ze 150m vzdáleného otevřeného městského zimního stadionu a městského koupaliště, a to v důsledku hudebních produkcí, které jsou zde konány zejména ve večerních a nočních hodinách. V rámci řešení tohoto sporu se Nejvyšší soud ČR vyjádřil k postupu soudu odvolacího v tom směru, že: *„Odvolací soud se správně zabýval otázkou, zda hluk z produkcí konajících se na pozemku ve vlastnictví žalovaného překračuje limity stanovené správními předpisy a tam, kde zjistil, že tomu tak je, považoval obtěžování žalobce hlukem za nepřipustnou imisi.“*<sup>129</sup> Nejvyšší soud ČR však zároveň odkázal na své rozhodnutí ze dne 26.dubna 2006 sp.zn. 22 Cdo

<sup>127</sup> rozsudek Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 3.12. 2004 č.j. 9 C 7/2000-238

<sup>128</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19 Co 231/2005-271 ze dne 30. června 2005 ve spojení s opravným usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21. března 2007 č.j. 19 Co 231/2005-271. Pro úplnost - dovolání v této věci bylo Nejvyšším soudem České republiky odmítnuto.

<sup>129</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 2808/2007

223/2005, ve kterém vyslovil právní názor, že: „právně významným obtěžováním (imisí) může být i takové obtěžování, které sice nepřekračuje limity stanovené obecně závazným právním předpisem, ale překračuje míru obvyklou v daném místě, a to s přihlédnutím k míře dané v jiných obdobných místech.“<sup>130</sup>

Kromě shora zmiňovaných diskoték, barů, heren a podobně, může hluk vycházet i například z různých průmyslových závodů a továren. Může se jednat například o truhlárnu. Tyto provozy fungují a existují na základě určitých úředních povolení. Velice zjednodušeně řečeno se jedná o stanovení podmínek, které musí určitá osoba splnit pro vznik a provoz určitých zařízení. Fakt, že imise vznikají z činnosti, ke které bylo vydáno úřední povolení, nevylučuje právo na ochranu dle § 127 odst. 1 ObčZ. Odborná literatura se k problematice imisí a úředně povolených činností vyjadřuje v tom směru, že byl-li soused účastníkem správního řízení, v němž bylo určité povolení vydáno, nebude zpravidla již moci v případném soudním řízení úspěšně uplatňovat námitky, jež mohl uplatnit ve správním řízení, a to bez ohledu na skutečnost, zda je uplatnil, anebo nebyly shledány důvodnými.<sup>131</sup> K tomu J. Spáčil dále dodává: „Bylo by absurdní a proti smyslu zákona, aby účastník např. stavebního řízení, který opomenul uplatnit námitky (anebo je uplatnil neúspěšně), dostal možnost úspěšně uplatnit tyto námitky v soudním řízení až poté, co stavba byla dokončena. .... Na rozdíl od ustanovení § 127 odst. 1<sup>132</sup>, které poskytuje ochranu proti imisím již nastalým, se v řízení podle stavebního zákona lze domáhat ochrany proti imisím hrozícím. V soudním řízení se proti hrozícím imisím lze domáhat ochrany na plnění jen za podmínek § 417 odst. 2.“<sup>133,134</sup>

Současný účinný občanský zákoník imise (a to nejen imise hluku) způsobené provozem závodů a podobných úředně schválených provozů výslovně neupravuje. Avšak vlastník závodů, továren a podobných zařízení, v důsledku jejichž provozu vzniká jiným škoda je v souladu s § 420a ObčZ odpovědný za škodu způsobenou provozní činností. Ustanovení § 420a ObčZ se vztahuje i na škodu způsobenou imisemi. V odborné literatuře se můžeme setkat s názorem, že jako škodu uvedenou v tomto

<sup>130</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. dubna 2006 sp.zn. 22 Cdo 223/2005

<sup>131</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1–459. Komentář. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 720

<sup>132</sup> myšleno zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

<sup>133</sup> § 417 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku zní: „*Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.*“

<sup>134</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1–459. Komentář. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 720

ustanovení lze zahrnout i škodu vzniklou v důsledku provozní činnosti, jakou je zmenšení obecné ceny sousedovy nemovitosti.<sup>135</sup>

Otázku provozní činnosti závodů a vzniklých imisí výslovně řeší § 1013 odst. 2 NOZ, který do značné míry vychází z ABGB.<sup>136</sup> Ustanovení § 1013 odst. 2 NOZ pak stanoví: „*Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.*“<sup>137</sup> Budou-li naplněny podmínky uvedeného ustanovení, vznikne vlastníku obtěžovanému imisemi pouze právo na úhradu újmy, která mu v důsledku imisí vznikla. Takto obtěžovaný soused se však nemůže domáhat toho, aby žalovanému byla uložena povinnost zdržet se rušení. To však neplatí, je-li překročen rozsah provozu, který byl schválen. Obdobně tuto problematiku řeší i současná rakouská civilistika, která v případě imisí pocházejících z provozu úředně povoleného zařízení vylučuje užití negatorní žaloby na zdržení se zásahů do vlastnického práva souseda.<sup>138</sup> K imisím vzniklým v důsledku určitého provozu rakouská judikatura dovozuje, že se musí jednat o imise pro daný provoz typické.<sup>139</sup> Vraťme se však k možné újmě vzniklé v důsledku provozní činnosti – může se jednat zejména o snížení ceny nemovitostí v blízkosti určitého závodu, ale v krajním případě až o znemožnění bydlení v bezprostřední blízkosti provozu. Otázkou, zda lze nahradit nejen škodu majetkovou, ale i škodu imateriální, jakou je například psychická újma se důkladně zabývá rakouská judikatura i odborné publikace a spíše se přiklání k závěru, že imateriální škodu, vzniklou v důsledku imisí z úředně schváleného provozu zařízení, požadovat nelze. Výjimkou by byla náhrada škody za psychickou újmu, pokud by obtěžování již nebylo možné považovat za nepatrné a vznikla by újma na zdraví tak závažná, že by se již jednalo o nemoc.<sup>140</sup> Obdobně je tato problematika upravena i v německém občanském zákoníku, a to konkrétně v ustanovení § 906 odst. 2 BGB, dle kterého se sousedé rušení

<sup>135</sup> Holub, M. a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde Praha a.s., 2002. str.129

<sup>136</sup> § 364a ABGB stanoví: „*Je-li však obtěžování způsobem tuto míru převyšujícím vyvoláno horním zařízením nebo úředně schváleným zařízením na sousedově pozemku, je držitel pozemku oprávněn jen požadovati soudně náhradu způsobené škody, i když škoda byla vyvolána okolnostmi, ke kterým při úředním jednání nebylo přihlíženo.*“

<sup>137</sup> § 1013 odst. 2 NOZ

<sup>138</sup> Rummel, P. (ed.) *Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch*. Wien, Manz, 2007, s. 546.

<sup>139</sup> Rozsudek OGH z 27. 8. 1987, sp. zn. 6 Ob 562/86

<sup>140</sup> Illedits, A., Illedits-Lohr, K. *Handbuch zum Nachbarrecht*. Wien: Lexis Nexis, 2008, s. 272.

v důsledku administrativně povoleného provozu mohou domáhat náhrady škody nebo vyrovnání v penězích, avšak shodně jako v rakouské právní úpravě se nemohou žalobou domáhat zdržení se zásahů do jejich práv. Touto úpravou, která je zakotvena i u nás v novém občanském zákoníku, tak je zajištěn další provoz zařízení, aniž by byl jejich provoz zrušen a zároveň jsou adekvátně zaručena práva obtěžovaných či poškozovaných sousedů, kteří se mohou domáhat kompenzace jím vzniklé újmy. V souvislosti s velkými provozy, továrnami a závody nejčastěji hovoříme o imisích hluku, ale i pachů (kafilérie) či imisích kouře a popílků.

Jde-li o vibrace, jejich definice byla uvedena v úvodu této kapitoly. Obtěžování imisemi vibrací se vyskytuje spíše ojediněle. Ve většině případů jsou imise vibrací spojeny s jinými imisemi, jako je hluk. Příkladem může být provoz na letištích, ze kterého vznikají právě zejména imise hluku a vibrací, či vibrace a otřesy spojené s kamionovou dopravou či s výstavbou objektů.

Lidé mají možnost domáhat se ochrany proti imisím několika způsoby, kterými se podrobně budu zabývat v následujících kapitolách této práce. Často se však zejména kvůli problémům s hlukem obrací i na Veřejného ochránce práv. Veřejný ochránce práv se k problémům (zejména) hluku několikrát vyjádřil. Tato vyjádření jsou dohledatelná na stránkách [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz).<sup>141</sup>

### **3.4.3.2. Obtěžování prachem, popílkem, kouřem, plyny a parami**

Prach, popílek, kouř, plyny, páry – to jsou další imise, které jsou výslovně uvedeny v ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ. Můžeme říci, že se jedná o zásahy fyzické, rázu pozitivního působení, kdy materiální částice přecházejí z vlastníka věci a šíří se do svého okolí.<sup>142</sup>

Tyto imise mohou jako mírnější forma obtěžování vznikat v důsledku běžného

---

<sup>141</sup> Problematice hluku se věnuje například tisková zpráva: „Benevolence úřadů umožňuje překračování limitů hluku“ ze dne 13. ledna 2013 nebo „Ochrana lidí před hlukem je trvale nedostatečná“ ze dne 10. prosince 2008.

<sup>142</sup> Holub, M. a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde Praha a.s., 2002. str.89

užívání nemovitostí. Klasicky se může jednat například o kouř a dým z komínů domů způsobený zejména užíváním problematického a nevhodného paliva. Ale může se jednat i o kouř ze zahradních grilů, nebo dokonce grilů, které někdo užívá na balkonech bytů. V případě bytů se pak může jednat zejména o obtěžování cigaretovým kouřem, který může do bytu souseda pronikat nejen ze sousedních bytů, ale i ze společných prostor. Kouření ve společných prostorách pak bývá často upraveno v domovních řádech.

Na venkově je častým problémem kouř při zapalování uschlé trávy, plevelů a větví.<sup>143</sup> Samozřejmě, jak již bylo řečeno v předchozích kapitolách, i u těchto imisí je nezbytné zkoumat, zda se jedná o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům či nikoliv. Jiná situace je pokud někdo své sousedy soustavně obtěžuje štiplavým kouřem a jiná pokud někdo výjimečně použije špatné palivo a z komína jeho domu se v důsledku toho line hustý kouř, který je ovšem ojedinělý. S obtěžováním kouřem, prachem, popílkem a plyny úzce souvisí i obtěžování jinou imisí, kterou jsou pachy. Sousedé, kteří jsou obtěžováni kouřem, popílkem, prachem a podobně jsou pak omezováni například tak, že je pro ně nepříjemné pobývat venku na svém pozemku, je omezena jejich možnost otevřít okna domů a větrat, ale například i sušit prádlo venku apod.

Shora uvedené příklady původů uvedených imisí byly méně závažným způsobem obtěžování. Tím významnějším je obtěžování těmito imisemi opět v důsledku provozu různých továren, provozů a průmyslových podniků (typicky cementárny, elektrárny, spalovny apod...). Rozsah imisí z takovýchto provozů má obvykle mnohem závažnější důsledky, neboť prach, popílek, kouř a plyny se šíří ve velkém množství do širokého okolí a mají negativní dopad na životní prostředí. Právě proto, že tyto imise mohou mít velice negativní dopad na ekologii, můžeme je považovat za ještě závažnější, než například imise hlukové.

Jak jsem již uvedla, v případě některých imisí je ochrana před jejich obtěžováním zdvojnásobena, a to tak, že krom ochrany dle § 127 odst. 1 ObčZ, jsou imise řešeny i předpisy práva veřejného. V případě imisí uvedených v této kapitole se jedná o

---

<sup>143</sup> Některé obce regulují spalování listí, trávy atd. obecně závaznými vyhláškami. Příkladem je obecně závazná vyhláška města Hradce Králové č. 8/2006 o spalování rostlinných materiálů. Rostlinným materiálem tato vyhláška rozumí biologicky rozložitelný materiál ze zahrad, sadů, parků a ostatních pozemků, jak jehličí, kořeny a stonky bylin, kůra, květenství a plody bylin a dřevin, listí, seno, sláma, tráva atp. s výjimkou uschlého kusového dřeva, včetně přirostlé kůry, chrástí a šišek. Tato vyhláška pak stanoví konkrétně kde je zakázáno spalování rostlinného materiálu, jakož i vhodné způsoby nakládání s rostlinným materiálem.

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

Obtěžování kouřem, popílkem a pachy řešil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 896/2006 ze dne 7.12.2006. Žalobci se obrátili na soud s žalobou, kdy se domáhali toho, aby žalovaným byla stanovena povinnost zdržet se rozdělávání a udržování ohně v zahradním grilu na pozemku žalovaných a dále zdržet se rozdělávání a udržování ohně na jiném místě pozemku žalovaných vzdáleném méně než 10 m od hranice s pozemky žalobců. Žaloba byla zamítnuta. Následně rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil i soud odvolací a Nejvyšší soud pak dovolání v této věci odmítl jako nepřijatelné. Problémem v tomto sporu bylo zejména to, že žalobci chybně formulovali žalobní petit. Nejprve byl zcela neurčitý a po jeho opravě se dožadovali zákazu rozdělávání a udržování ohně. Nejvyšší soud v této věci pouze na okraj uvedl, že správný petit mohl znít například tak, že: *„Žalovaní jsou povinni zdržet se obtěžování žalobců na jejich nemovitostech.....kouřem, popílkem a pachy ze zahradního grilu umístěného na pozemku žalovaných.....“*<sup>144</sup>

### **3.4.3.3. Obtěžování pachy**

Ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ dále výslovně uvádí imisi zápachu – konkrétně používá výraz pachy. Zápach může velice nepříjemnit život sousedů. Tato imise je opět velice často propojena s jinými imise, nejčastěji kouřem, nebo odpady. Příkladem může být zápach ze skládek odpadu, z určitých průmyslových podniků<sup>145</sup> (zejména např. kafilérie), ale i z menších zdrojů, jakými jsou například hnojiště, komposty nebo odpadové jímky na sousedově pozemku. Jde-li o poslední vyjmenované „menší“ zdroje imisí, tyto jsou na vesnicích a menších městech časté. S hnojišti a komposty však souvisí krom imise zápachu také například obtěžování různými hlodavci a nepříjemným hmyzem, které se z těchto „zařízení“ obvykle také šíří. Nutno podotknout, že i takové obtěžování je imisí. Je-li hnojiště umístěno bezprostředně u stěny sousedovy nemovitosti, může se jednat i o obtěžování odpady. Sousedům nelze, než doporučit, aby předcházeli svárům tím, že odpadové žumpy, hnojiště, komposty a jiné skládky odpadů

<sup>144</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 896/2006 ze dne 7.12.2006

<sup>145</sup> Problematika provozní činnosti na základě úředně schváleného povolení a imisí je řešena v kapitole zabývající se obtěžování hlukem a vibracemi 3.4.3.1.

umístí dále od společných hranic se sousedním pozemkem. Samozřejmě i u obtěžování zápachem by soud posuzoval, zda se jedná o míru obtěžování, která již přesahuje míru přiměřenou poměrům. Obtěžovaný sused se žalobou může opět dožadovat pouze toho, aby byla susedovi stanovena povinnost takového obtěžování se zdržet. Sousedovi však nelze uložit, aby hnojiště, kompost případně jiný zdroj zápachu přemístil. Dle odborné literatury však soud v případě obtěžování zápachem vyhověl žalobě a uložil žalované, aby dle § 127 odst. 2 ObčZ postavila zeď a tím tak zamezila dalšímu intenzivnímu obtěžování zápachem, neboť ostatní prostředky byly neúčinné.<sup>146</sup> I šíření zápachu se pak dotýká zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů v platném znění.

#### **3.4.3.4 Obtěžování pevnými a tekutými odpady**

Obtěžování pevnými a tekutými odpady je imise výslovně upravená v ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ. Jedná se o obtěžování fyzické rázu a pozitivního působení.<sup>147</sup>

Jde-li o tekuté odpady, může se jednat zejména o močůvku ze zemědělských a jiných areálů, ale například i odpadovou vodu z okapů. Tekuté odpady mohou obtěžovat zápachem, ovšem mohou i samy o sobě vnikat na sousední pozemky a mohou tak tyto pozemky znečišťovat. Důsledky tekutých odpadů mohou být ještě vážnější v tom směru, že mohou znečistit podzemní vody, čímž se již opět dostáváme do sféry ekologické.

Pevnými odpady pak jsou například žumpy, komposty a skládky, které kromě zápachu mohou být vhodným útočištěm pro uhnízdění a rozmnožování nejrůznějších hlodavců a hmyzu.<sup>148</sup>

Opět je k uplatnění ochrany dle § 127 odst. 1 ObčZ nezbytné, aby se i v případě odpadů jednalo o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Je třeba vždy přihlédnout k širším souvislostem. Důležitým aspektem je například lokalita, ve které k obtěžování

---

<sup>146</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 175

<sup>147</sup> Holub, M. a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu.* Praha: Linde Praha a.s., 2002. str. 89

<sup>148</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 174

dochází. V důsledku obtěžování odpady by se mohlo jednat i o estetickou újmu.<sup>149</sup> Pokud jsem zmínila, že je důležitá lokalita, neboť je výrazný rozdíl mezi městem a venkovem, nutno říci, že se některé rozdíly mezi městy a vesnicemi pomalu stírají. Zatímco dříve bylo na vsích zvykem, že u každého „stavení“ byla chována hospodářská zvířata, což s sebou neslo i některé důsledky spojené s odpady, dnes již tomu tak není, a proto se již i na venkově bude míra přiměřená poměrům posuzovat jinak než dříve. Dnes jsou hospodářská zvířata i na vsích spíše výjimkou. Jejich chov s sebou nese sám o sobě spoustu imisí jako je například zápach, šíření hlodavců, ale právě i zmiňované odpady.

Definici odpadů a nakládání s nimi upravuje zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů ve znění pozdějších předpisů (zákon o odpadech). Dle § 3 odst. 1 zákona o odpadech je odpadem: „každá movitá věc, které se osoba zbavuje nebo má úmysl nebo povinnost se jí zbavit a přísluší do některé ze skupin odpadů uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu.“<sup>150</sup> Odpadem jsou například materiály kontaminované nebo znečištěné běžnou činností, použité baterie, výrobky, které neodpovídají požadované jakosti, výrobky s prošlou lhůtou spotřeby a další. Pro úplnost – zákon o odpadech upravuje i nakládání s kaly, kterými jsou mimo jiné dle tohoto zákona též odpadní vody z domácností, kaly ze septiků a jiných podobných zařízení nebo kaly z čistíren odpadních vod. Chybným či nesprávným nakládáním s odpady může dojít k ekologické újmě. Práva a povinnosti osob při předcházení ekologické újmě, došlo-li k ní nebo hrozí-li její bezprostřední vznik, upravuje zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmě a o její nápravě a o změně některých zákonů.

Obtěžování odpady je poměrně častou imisí, několik případů těchto imisí řešil i Nejvyšší soud.

Nejvyšší soud ČR řešil ve svém rozhodnutí sp.zn. R I 930/23 ze dne 31. října 1923 spor týkající se imisí odpadu. Konkrétně se jednalo o prosakování močůvky z vadného hnojiště souseda, ze kterého prosakovala močůvka a poškozovala zdi i podlahy domu žalobců. „Prosakování močůvky z vadného hnojiště není soused vůbec

---

<sup>149</sup> Schelleová, I., *Sousedské spory a paragrafy*. Praha: Computer press, a.s., 2001. str. 38

<sup>150</sup> § 3 odst. 1 zákona o odpadech.

*povinen snášeti a nepřichází tu v úvahu § 364 odstavec druhý obč. zák.*<sup>151</sup> Sporem ohledně porušení změny přirozeného odtoku vody na sousedově pozemku se zabýval Nejvyšší soud ČSR v rozhodnutí sp. zn. Rv II 118/25 ze dne 22. dubna 1925. Základem tohoto sporu byla skutečnost, že nájemníci žalovaného sypali do příkopu popel, čímž došlo k tomu, že se stavěl odtok vody a ta následně zaplavila pozemek žalobce. Nejvyšší soud ČSR shrnul, že žalovaný vlastník pozemku je odpovědný za nájemce, kteří sypou popel do stoky a tím způsobí zaplavení pozemku žalobce. Nezáleží tedy na tom, zda příkop zasypal sám vlastník, nebo zda to učinili jeho nájemci. Žalovaný vlastník již před soudem prvního stupně namítal, že stoka byla upravena tak, jak to požaduje žaloba, a to ještě před podáním žaloby. Soud prvního ani druhého stupně se však touto skutečností nezabývaly, což jim bylo dovolacím soudem vytknuto.

O skutečnosti, že imise a konkrétně pak otázku míry přiměřené poměrům je vždy potřeba posuzovat vzhledem ke všem skutečnostem a objektivně svědčí rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 2 Cdon 1886/97 ze dne 30.6.1999. V tomto řízení se žalobce domáhal toho, aby žalovanému byla uložena povinnost zdržet se podmáčení mlýna spočívající ve zvýšení hladiny odpadního kanálu o 1 metr a tím ve zvýšení kapilární vlhkosti zdiva mlýna. Nejvyšší soud konstatoval, že je zřejmé, že: *„působení vody na zdivo vodního mlýna, který byl pro takové působení určen, je třeba posuzovat jinak než působení vody na jinou budovu; takové působení by bylo možno označit za obtěžování (imisi) jen v případě, že by přesahovalo míru přiměřenou poměrům u vodních mlýnů obvyklou.*<sup>152</sup>

Dalším zajímavým sporem v případě obtěžování odpadů, a to konkrétně vypouštěním odpadních, drenážních a dešťových vod se zabýval Nejvyšší soud v rozhodnutí sp.zn. 22 Cdo 1935/2003 ze dne 3. března 2004. V tomto rozhodnutí vyslovil Nejvyšší soud dva závažné právní názory. Nejvyšší soud zde jednak řešil hranici mezi mírou přiměřenou poměrům a vážným ohrožením výkonu práv. Tomuto tématu jsem se však již více věnovala v předchozích kapitolách této práce. Dále Nejvyšší soud konstatoval, že: *„ochranu proti tomu, kdo neoprávněně zasahuje do vlastnického práva občana nemůže soud odeprít vlastníkově věci jen z toho důvodu, že zjištěným neoprávněným zásahem způsobený závadný stav je vyvolán i jednáním*

---

<sup>151</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR sp.zn. R I 930/23 ze dne 31. října 1923

<sup>152</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 2 Cdon 1886/97 ze dne 30.6.1999

vlastníka věci. Tato zásada platí tím spíše i pro případy, kdy závadný stav byl vyvolán jednáním více osob. Pokud tedy do práva vlastníka zasahuje neoprávněně více osob, může se vlastník domáhat ochrany proti kterékoliv z těchto osob.....V případě, že voda je vypouštěna na pozemek žalobkyně třetí osobou přes pozemek prvního žalovaného a s jeho souhlasem, může se žalobkyně domáhat vůči tomuto žalovanému, aby se zdržel i vypouštění této vody. Je pak věcí prvního žalovaného zamezit vedení vpouštěné vody přes jeho pozemek.<sup>153</sup>

### **3.4.3.5. Obtěžování světlem a stíněním**

Světlo a stínění jsou imise, které jsou výslovně uvedeny v § 127 odst. 1 ObčZ. Termín „světlo“ byl do tohoto ustanovení před výraz „stínění“ zařazen až novelou č. 509/1991 Sb. Obtěžování světlem není příliš časté. Pod tímto termínem zákonodárce míní zřejmě oslňování a jiné obtěžování světlem. Samozřejmě i u světla a stínění je právně významné pouze obtěžování, které je nad míru přiměřenou poměrům. Oslňování může být způsobeno umělými zdroji, reflektory i jinými zařízeními. Nemusí se jednat pouze o obtěžování v noci, ale i ve dne. Obtěžování oslňováním pak může být způsobeno světlem odraženým, ale i soustředěným slunečním světlem, nebo například i pomocí zrcadel.<sup>154</sup> S obtěžováním světlem se příliš často nesetkáme. Lze si představit odraz světla od skleněných výplní oken způsobený lomem světla. Avšak lze si představit pouze velice obtížně situaci, kdy by byla překročena míra přiměřená poměrům.

Termín „světelné znečištění“ pak výslovně upravoval zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší. Nyní se však v zákoně č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, který tento zákon zrušil a nahradil, s tímto pojmem již nesetkáme.

Skutečností, že tato imise je netypická, svědčí i fakt, že k osvětlování, respektive k imisi světla jsem nenalezla žádnou judikaturu zabývající se tímto problémem.

Jde-li o obtěžování stíněním, na rozdíl od obtěžování světlem, je tato imise v praxi frekventovanější. Můžeme rozlišovat dva základní zdroje stínění. Jedním je

<sup>153</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1935/2003 ze dne 3. března 2004

<sup>154</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str.173

stínění v důsledku růstu různých stromů a keřů a druhým pak stínění způsobené budovami.

S uvedenými zdroji stínění je spojena zásadní otázka, a to v jakém okamžiku se můžeme domáhat ochrany vlastnického práva proti stínění. Zjednodušeně řečeno, zda se můžeme ochrany proti imisi stínění domáhat v okamžiku, kdy ještě stínění nenastalo, tedy preventivně, nebo až v okamžiku, kdy již imise stíněním nastaly. I zde je hned v úvodu opětovně nutno podotknout, že se musí jednat o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. V opačném případě se nejedná o právně relevantní obtěžování. Ne každé obtěžování stíněním tedy překračuje uvedenou hranici.

Stínění může mít řadu důsledků, jako je například vlhkost stěn zastíněné stavby souseda, nedostatek světla pro růst rostlin či plodin na pozemku souseda, zastínění výhledu z oken sousedovy nemovitosti a tím tedy i zmenšení prosvětlení uvnitř nemovitosti, což má dlouhodobě nepříznivý vliv i na psychické rozpoložení souseda a na jeho pohodu bydlení, která tím do značné míry trpí.

Nejprve tedy ke stínění souvisejícímu se stavbami. Takovýmto imisím se dle současného platného občanského zákoníku právní úpravy můžeme bránit, až když nastanou. Na problematiku imisí, přesněji řečeno budoucích imisí, vznikajících v důsledku staveb dopadají předpisy stavebního práva, kterým je zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Již během stavebního řízení se sousedé mohou k plánovanému záměru vyjádřit, mohou činit námitky ohledně budoucích imisí a tím chránit svá práva. Významným předpisem pro předcházení budoucích imisí je pak vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Ustanovení § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění stanoví vzájemné odstupy staveb.

Zatímco tedy platná a účinná právní úprava v občanském zákoníku preventivní ochranu v souvislosti s výstavbou a potažmo tedy případnými imisemi stínění neposkytuje, § 1020 NOZ stanoví, že: „*Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků.*“<sup>155</sup>

Okresný soud v Prievidzi v rozhodnutí sp.zn. 5 C 90/69 pak rozhodl v tom směru,

---

<sup>155</sup> § 1020 NOZ

že i odnětí světla zastíněním sousedova okna je imisí. Žalobce se v tomto sporu domáhal toho, aby žalovaná odstranila dřevěnou tabuli, kterou postavila cca. ve vzdálenosti 60 cm od nově zřízeného okna v domě žalobců. Jednalo se o okno vedoucí z dětského pokoje, které žalobci zřídili se souhlasem příslušného úřadu s tím, že dodrželi všechny podmínky zřízení tohoto okna. Tzn., že okno bylo zamřížované, sklo v tomto okně bylo neprůhledné a nebylo možné jej otvírat. Žalovaná i přes všechna tato opatření, která sloužila k zachování jejího soukromí, postavila před okna zmíněnou zástěnu. Soud pak v tomto rozhodnutí žalované stanovil povinnost tuto zástěnu odstranit a konstatoval, že žalovaná zneužila svého vlastnického práva.

Odlišná situace je v případě stínění vyvolaného v důsledku růstu stromů a keřů. Trvá nějaký čas, než stromy a keře dosáhnou vyššího vzrůstu. Do určité doby sousedovi stromy ani keře vadit nemusí – samozřejmě s nimi mohou být spojené i jiné imise jako jsou podrosty či převisy nebo spad listí, jehličí. Avšak nyní se bavme pouze o imisi stínění. Trvá tedy nějakou dobu, než stromy a keře narostou do takové výšky, kdy začnou vrhat stíny na sousedovy pozemky či stavby. Současná platná a účinná právní úprava obsažená v občanském zákoníku nestanoví jakékoliv omezení pro vlastníka pozemku, který si na svém pozemku chce vysázet stromy či keře. Tento vlastník tak stromy, a to i přesto, že se jedná o takové stromy, u nichž je již v době výsadby zřejmé, že dosáhnou velké výšky, může vysázet i v bezprostřední blízkosti hranice se sousedovým pozemkem. Jednoznačně lze doporučit, aby stromy a keře, které dosáhnou vysokého vzrůstu, nebo budou mít rozložitou korunu, nebyly vysazovány v bezprostřední blízkosti hranic s nemovitostmi souseda. Je tak možno předejít zbytečným konfliktům. Zatímco tedy současný účinný občanský zákoník nestanoví pro výsadbu stromů a keřů, respektive pro vzdálenost výsadby od společné hranice, žádné podmínky, § 1017 odst. 1 NOZ stanoví: „*Má-li proto vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Nestanoví-li jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m.*“

U tohoto obtěžování je opět nepřipustné pouze takové stínění, které je nad míru

přiměřenou poměrům. Otázku této míry je opět, jako u všech ostatních imisí, zapotřebí pečlivě zvážit. Imisi stínění musíme posuzovat vzhledem k několika aspektům. Předně si musíme uvědomit, že stromy, které rostou v bezprostřední blízkosti s hranicí sousedova pozemku, nutně nezpůsobují pouze imisi stínění, ale může se zde jednat i o problematiku podrostů a převisů, spadu ovoce, jehličí nebo listů. Významné pro posouzení míry přiměřené poměrům v případě stínění stromů je to, zda spolu sousedí rozlehlé pozemky, nebo malé zahrádky, jakož i to, zda vzrostlé stromy rostou na obou sousedících pozemcích, nebo jestli druhý ze sousedů pěstuje na druhém pozemku zeleninu nebo okrasné rostliny. Musí se vzít v potaz i to, zda strom, který stínění vyvolává je zdravý a případně například plodí, nebo zda se jedná o strom již starý. Na jedné straně je tu tedy újma souseda způsobená stíněním a na druhé straně újma souseda, jehož strom má být pokácen.

Jak již bylo řečeno shora, v případě imisí stínění vyvolaného stavbou se nemůžeme domáhat ochrany před imisí, která teprve nastane. U imisí stínění stromy a keři se však Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1733/2004 ze dne 11.5.2005 vyjádřil v tom směru, že: „...v budoucnosti může sousedovi vzejít nezanedbatelná újma (např. zánik věci nebo její významné poškození) anebo bude moci vykonávat ohrožené právo jen v podstatně omezeném rozsahu oproti oprávněním, která mu zákon jako vlastníku dává, např. nebude moci dosud zemědělsky využívaný pozemek vůbec využívat k pěstování rostlin. ....**Vážným ohrožením výkonu práv podle § 127 odst. 1 ObčZ se rozumí jednání, vlastníka, které zatím nemá negativní dopad na výkon práva jiného, je však dána značná pravděpodobnost, že v budoucnosti bude v důsledku tohoto jednání výkon práva souseda vážně omezen nebo znemožněn, přičemž není jisté, zda bude možno vážné škodlivé následky odstranit v době, kdy již nastanou. V takovém případě nelze po ohroženém požadovat, aby vyčkal doby, kdy jeho právo bude vážně narušeno, a teprve pak se domáhal soudní ochrany.**“<sup>156</sup> V uvedeném sporu hodlal soused vysadit stromy, které by v budoucnu mohly způsobit vážné ohrožení výkonu práva druhého souseda.

---

<sup>156</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1733/2004 ze dne 11.5.2005

### 3.4.3.6. Imise v ustanovení § 127 výslovně neuvedené

V předchozích kapitolách jsem se věnovala imisím, které jsou výslovně uvedeny v § 127 odst. 1 ObčZ. Jak již bylo v této práci zmíněno, výčet imisí v ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ je pouze demonstrativní, což je zřejmé z užitého výrazu vlastníka věci nesmí „zejména“. Výslovně uvedené imise zákonodárce uvedl zřejmě jako ty, se kterými se sousedé mohou setkat nejčastěji. Ale právě proto, že existuje nepřehledné množství situací, na které je potřebné toto ustanovení aplikovat, vypočítává § 127 odst. 1 ObčZ imise pouze příkladmo a nechává tak toto ustanovení „otevřené“ i pro jiné situace. V této kapitole tedy přiblížím několik dalších imisí, se kterými se sousedé mohou setkat. Jedná se například o šíření plevelu a rostlinných chorob, spad listů, jehličí, zemědělské chemie, šíření hlodavců, hmyzu a mnoho dalších.

Zajímavé jsou pak i případy imisí ideálních, jako je obtěžování pohledem v tom smyslu, že Vám někdo narušuje soukromí, nebo naopak obtěžování tím, že se určitému pohledu soused vyhnout nemůže. Literatura uvádí jako příklad výhled na nudistickou pláž, nebo opalování nahoře „bez“. Což jsou tedy příklady poněkud extrémní a spíše ilustrativní. V praxi je častěji takovouto imisí například pohled na zanedbaný sousedův pozemek.

Samozřejmě, aby bylo možno aplikovat na tato obtěžování § 127 odst. 1 ObčZ, musí se jednat o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům nebo vážné ohrožení výkonu práv tak, jak je to i u imisí výslovně uvedených. Pouze tehdy se jedná o právně relevantní obtěžování, proti kterému se lze domáhat ochrany.

Skutečnost, že náš občanský zákoník vypočítává imise pouze příkladmo, není v kontinentálním právním systému až tak výjimečné. Stejně tak upravuje imise například německý<sup>157</sup> i rakouský<sup>158</sup> občanský zákoník. Výčet imisí v uvedených v předmětných ustanoveních českého, německého i rakouského občanského zákoníku je do značné míry velice podobný. Bližší porovnání s německou právní úpravou je uvedeno v kapitole 3.5. této práce.

A nyní tedy již k některým imisím, které ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ výslovně neuvádí:

Imisí může být například šíření plevelu a rostlinných chorob. Obzvláště patrný

---

<sup>157</sup> § 906 BGB

<sup>158</sup> § 364 rakouského občanského zákoníku

tento „problém“ může být tam, kde jeden soused pečlivě udržuje svůj pozemek, na kterém má vysázeny okrasné rostliny, či jiné plodiny a sousední zahrada je neudržovaná a zarostlá plevelem. Pro každého, kdo se pečlivě stará o svou zahradu a rostliny či stromy je velice nepříjemné, pokud je jeho snaha o udržování pozemku mařena v důsledku toho, že soused se o svůj pozemek nestará. Může se však jednat až o vážné ohrožení výkonu práv, jestliže například soused nezajistí včasné vykácení nakažených stromů a nezabrání tak šíření choroby. Obdobně nepříjemné může být i šíření zemědělské chemie, která má chránit před poškozováním porostů a pozemků. Neodborným používáním však může opět dojít k zásahu do výkonu práv souseda.

Zajímavým příkladem imisí, ačkoliv spíše kuriózním, je pak zalétávání míčů. Avšak i s tím se lze v bezprostřední blízkosti sportovišť setkat. Soused může být obtěžován tím, že z přilehlého hřiště, ať již fotbalového nebo třeba golfového nadměrně často přelétávají na jeho pozemek míče. V tomto případě by byl dotčený s největší pravděpodobností vlastník (či uživatel) bezprostředně sousedícího pozemku. V dané věci je opět nezbytné posoudit míru přiměřenou poměrům. V případě, že by míč působil škody, jednalo by se již o vážný zásah do výkonu práv a otázka míry přiměřené poměrům by byla irelevantní.

Další imisí je pak spad listí či jehličí na sousední pozemek. Tato imise velice často souvisí s imisí stínění nebo s problematikou podrostů a převisů. Spor tedy vzniká v důsledku stromu či keře nacházejícího se v bezprostřední blízkosti hranice se sousedním pozemkem. V této věci již dokonce rozhodoval Nejvyšší soud, a to ve věci sp. zn. 22 Cdo 2108/2000 ze dne 3. 10.2002. Příčinou tohoto sporu byl masivní spad jehličí z borovice černé. Žalobce se v této věci domáhal toho, aby byla žalovanému stanovena povinnost „provést opatření vedoucí k zamezení spadávání jehličí na zahradu a objekt žalobce“<sup>159</sup>. Odvolací soud zamítl žalobu souseda, který se domáhal ochrany právě proti obtěžování masivním spadem jehličí na svůj pozemek, a to mimo jiné s takovým odůvodněním, že žalovaná nejprve požádala správní orgán o povolení k pokácení stromu a nebylo jí vyhověno. Nejvyšší soud v tomto sporu konstatoval, že rozhodnutí orgánu státní správy ještě neznamená, že opadávání jehličí v dané věci není obtěžováním nad míru přiměřenou poměrům. Vlastník stromu však může učinit i jiná opatření k zabránění spadu jehličí na sousední pozemek, než je pokácení stromu. Pokud

---

<sup>159</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2108/2000 ze dne 3. 10. 2002

by se jednalo o masivní spad, například ze stromořadí vzrostlých stromů, bylo by možno posoudit věc jako přímý zásah a požadovat odstranění následků. Spor týkající se spadu jehličí a šišek na sousední pozemek řešil i Spolkový zemský dvůr ( zn. Nr. 136/2003 ze dne 14.11.2003) ve Spolkové republice Německo.<sup>160</sup>

Soused může být dále obtěžován včelami, hmyzem, hlodavci nebo holuby.

Jde-li o obtěžování včelami, tímto jsem se zabývala již v předchozích kapitolách této práce. K této problematice tedy pouze několik vět. Soudy se již několikrát zabývaly spory, jejichž předmětem bylo právě obtěžování včelami. Žalobce se na základě § 127 odst. 1 ObčZ může domáhat, aby žalovanému byla uložena povinnost zdržet se obtěžování včelami. Žalobní návrh musí být formulován přesně. Soud musí zvážit, jaká je míra přiměřená poměrům, co se týče zalétávání včel na sousední pozemky. V souvislosti s obtěžováním zalétávání včelami se však spory mohou ještě zkomplikovat v tom směru, že účastník sporu (žalobce) trpí alergií na včelí jed, která může dokonce způsobit i smrt. V tomto případě judikatura dovodila, že ač výjimečně, nelze vyloučit, aby se zřetelem ke všem okolnostem konkrétního případu, bylo přihlédnuto i k okolnostem tkvícím v osobě nebo poměrech vlastníka. Může se však jednat pouze o takové okolnosti, které svou závažností mimořádný ohled vyžadují.

Pokud jde o obtěžování hmyzem a hlodavci, jedná se zejména o jejich množení a šíření na sousední pozemky ze zanedbaného pozemku souseda, a to nad míru přiměřenou poměrům. Nemusí se jednat o bezprostředně sousedící pozemky. Místa, kde se bude hlodavcům a hmyzu dařit jsou zejména zpustlé zahrady, tlející odpady, opuštěné sklepy, byty zanesené odpady a podobně. V těchto případech postačí vysoká míra pravděpodobnosti, že zanedbaný sousední pozemek je zdrojem jejich šíření. Není tedy nezbytné prokázat, že tomu tak s jistotou je. Vysoká míra pravděpodobnosti postačuje i v případě obtěžování plevelem, rostlinnými chorobami či holuby. K tomuto obtěžování tak dochází v důsledku toho, že soused svůj pozemek neužívá a nechá jej zpustnout, nebo jej řádně neobstarává.

Hovoříme-li o obtěžování holuby, máme na mysli obtěžování trusem divokých holubů. Nejedná se o holuby chované, neboť na ty se vztahuje ustanovení o vnikání chovaných zvířat na sousední pozemky. Vlastník, který nečiní žádná opatření k tomu, aby zabránil množení holubů a v důsledku své nečinnosti jim například umožní

---

<sup>160</sup> dostupný z [juris.bundesgerichtshof.de](http://juris.bundesgerichtshof.de) ke dni 25.4.2012.

zahnízdít na svém balkoně, nebo je zde nechá usedat a krmí je - tento vlastník tak obtěžuje druhé. Opět nám v tomto případě postačí vysoká míra pravděpodobnosti.

A konečně – obtěžování pohledem. Za imisi pohledem nelze považovat možnost nahlížení do oken, obzvláště za situace, kdy se jedná o budovy v souvislé zástavbě. Proti tomuto obtěžování se obtěžovaný může bránit například umístěním záclon, závěsů, žaluzií apod., a tak tomuto obtěžování zamezit. Aby bylo obtěžování pohledem možno považovat za imisi, muselo by se jednat o obtěžování soustavné, kterým by bylo závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele nemovitosti.

Imise obtěžování pohledem řešily i soudy. „*Těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken nelze zpravidla uložit, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili. Proto je na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Obtěžování pohledem je imisí, proti které právo poskytuje ochranu, jen v případě, jde-li o mimořádnou situaci a zvláště závažné a soustavné narušování soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti.*“<sup>161</sup>

Při posuzování imisí pohledem je potřeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení. Nejvyšší soud ČR řešil případ, kdy žalobce v rámci stavebního řízení uplatňoval námitky proti stavbě na sousedním pozemku. Stavebním úřadem pak byl žalobce odkázán na soud.<sup>162</sup> Žalobce namítal, že v důsledku stavby na sousedním pozemku, dojde k narušení soukromí žalobce, a to konkrétně výhledem z domu žalovaného do okna v domě žalobce. Soud prvního stupně konstatoval, že provedením přístavby dojde k umožnění nahlížení do oken žalobce a tím k porušení soukromí. S tímto názorem se odvolací soud neztotožnil, když uvedl, že pohled z přístavby do žalobcových oken sice bude možný, avšak pouze v omezené míře a za vynaložení určitého úsilí, a to výrazného vyklonění z oken přístavby, nebo přes zábradlí terasy. O tomto stavu však nelze říci, že se jedná o výrazné narušení soukromí nájemníků v domě žalobce, natož o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům v příslušné lokalitě. V projednávané věci se jednalo o nemovitost v městské zástavbě, kde není možné

---

<sup>161</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1629/99 ze dne 12.12.2000

<sup>162</sup> Spáčil, J., Spáčil, M., *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011, str. 225

dosáhnout úplného soukromí, jde-li o možný pohled do oken. Proti takovému obtěžování se žalobce může bránit pomocí žaluzií či záclon.<sup>163</sup>

#### **3.4.4. Ohrožení susedovy stavby nebo pozemku**

Dle § 127 odst. 1 věty druhé ObčZ nesmí vlastník zejména „ohrozit susedovu stavbu nebo pozemek upravami pozemku nebo upravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku.“<sup>164</sup> Jedná se o zcela přesně vymezené omezení vlastnického práva. V tomto případě se nejedná o problematiku pronikání účinků z jedné nemovitosti na druhou jako v případě imisí, ani o přímý zásah, nýbrž o stav ohrožení v důsledku činnosti na susedním pozemku či stavbě. Podstatou je, že v důsledku určitých stavebních úprav může dojít k pohybu zeminy a narušení stability susedního pozemku nebo stavby na něm vybudované. V tomto případě se tak nejedná o otázku ochrany před obtěžováním, ale spíše o předcházení škodám blížící se § 417 odst. 1 ObčZ, což objasňuje skutečnost, že v tomto případě se přípouští žaloba na uložení povinnosti něco konat.<sup>165</sup>

Stojí za povšimnutí, že zde zákonodárce nepoužil výraz nemovitosti, kterým by byly zahrnuty pozemky i stavby. Stavbami tak v tomto případě měl zákonodárce na mysli zřejmě veškeré stavby, tedy i ty, které nejsou spojeny se zemí pevným základem a nelze je tedy podřadit pod pojem nemovitosti.

Jde-li o činnost, v důsledku které může dojít k ohrožení susedova pozemku nebo stavby na něm zřízené, tato není v občanském zákoníku blíže specifikována. Ohrožení tak může způsobit vyhloubení pozemku, odstranění opěrné zdi, nevhodné vyhloubení příkopu k ochraně vlastníka objektu před vodami, čímž může dojít k zaplavování či zabahňování susedních nemovitostí apod.<sup>166</sup> Záměrem tohoto omezení vlastnického práva však není tyto rušivé činnosti zcela zakázat, ale pouze jim zamezit do doby, než budou provedena potřebná opatření.

---

<sup>163</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1150/99 ze dne 5.9.2000

<sup>164</sup> § 127 odst. 1 ObčZ

<sup>165</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1–459. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 722.

<sup>166</sup> Schelleová, I., *Susedské spory a paragrafy*. Praha: Computer press, a.s., 2001. str.35

Občanský zákoník blíže nevymezuje intenzitu ohrožení, ani nekonkretizuje potřebná opatření způsobilá zabezpečit stabilitu sousedního pozemku a stavby. Jediný požadavek ze strany zákonodárce pak je takový, že opatření musí být dostatečná. Je zajisté potřebné v každém jednotlivém případě posuzovat, zda k ohrožení dochází i to, zda jsou provedená opatření dostatečná. Je ponecháno na úvaze vlastníka sousedního pozemku nebo stavby, který rušivou činností působí, aby taková dostatečná opatření zajistil, a to ať již opatření trvalého či přechodného charakteru. Dostatečnost takového provedeného opatření je pak na zvážení soudu. Pokud žalovaný soused opatření k odvrácení hrozícího nebezpečí neučiní, nebo v předmětné činnosti přes zákaz pokračuje, může za porušení této činnosti dostat ve vykonávacím řízení pokutu.<sup>167</sup> Uloží-li soud provedení vhodného opatření k odvrácení hrozící škody, je pro jeho realizaci podstatné, zda je k jeho provedení nezbytné stavební povolení či nikoliv.

V případě, že v důsledku činnosti na pozemku souseda již došlo ke vzniku škody na pozemku či stavbě souseda, lze se domáhat uvedení v předešlý stav nebo náhrady škody. *„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 (sousední) nemovitost byla poškozena, právo na náhradu takové škody, a to i tehdy, byla-li nemovitost upravována v souladu se stavebními předpisy.“* - takto rozhodl Nejvyšší soud v rozhodnutí sp.zn. 25 Cdo 1754/2001 ze dne 12.3.2003 .

V porovnání s naší právní úpravou pak německý občanský zákoník upravuje tuto problematiku mnohem podrobněji v ustanoveních §§ 907 až 909 BGB. Bližší podrobnosti k německé právní úpravě jsou uvedeny v kapitole 3.5.

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

Spory mezi sousedy mohou být vyvolány tím, že jeden ze sousedů chová zvířata, která mohou vnikat na sousední pozemky. Tento sousedský spor je velice starý. Řešilo jej již římské právo. Za první Československé republiky existovalo tzv. právo kobyliho pole. Toto právo umožňovalo majitelům koní, aby v době mimo vegetační období tyto nechávali prohánět se na cizích pozemcích.

---

<sup>167</sup> § 351 o.s.ř.

Ustanovení § 127 odst. 1 věta druhá ObčZ v návaznosti na věru první stanoví, že vlastník věci nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek. Vlastníkem věci bude většinou vlastník sousedního pozemku, na kterém jsou zvířata chována, ale i vlastník zvířete. Povinnost nenechat chovaná zvířata vnikat na sousední pozemek se tak vztahuje i na toho, kdo chová zvířata ve vlastnictví jiného, a to ať již úplatně či bezúplatně. Nezáleží na tom, zda je pozemek oplocený či nikoliv.

Podmínkou tohoto ustanovení je to, že se musí jednat o zvířata chovaná. Pod tento pojem lze podřadit jakékoliv zvíře, které lze chovat. Není podstatné, zda se jedná o chov z důvodu výdělku, ze zábavy, k okrase nebo z jiných důvodů. Může se jednat především o vepře, kozy, drůbež, ovce, ale samozřejmě i psy a kočky, neboť pod pojem chovaná zvířata patří i zvířata domestikovaná. Samozřejmě v úvahu přichází i chov zvířat v zoologických zahradách, teráriích a voliérách. Může se tedy jednat i o zvířata exotická, jsou-li chována.

Z definice povinnosti, která stanoví povinnost chovateli neobtěžovat souseda nad míru přiměřenou poměrům tím, že by nechal vnikat zvířata na sousední pozemky, je zřejmé, že teprve až opakované vniknutí by mohlo být obtěžováním. Pro toto obtěžování není relevantní, zda v důsledku vniku zvířete byla způsobena škoda či nikoliv.

Vlastník pozemku, na nějž zvířata vnikla je oprávněn užít svépomoci ve smyslu § 6 ObčZ. Oprávnění vlastníka dotčeného pozemku, ani oprávnění vlastníka zvířete v nastalé situaci při vniknutí zvířat na sousedův pozemek není v současném účinném občanském zákoníku přesně specifikováno. Vlastník pozemku, na který vniknutí zvířat hrozí, může předně takovému vniknutí sám zabránit, například zřízením zábrany nebo vyspravením otvoru v plotě, a to tím spíše, pakliže si je vědom, že soused chová například drůbež a reálně hrozí její vniknutí na jeho pozemek. Pokud již došlo k tomu, že zvíře na sousedův pozemek vniklo, hrozí podle okolností škoda (záleží na druhu chovaného zvířete i na stavu a účelu užívání sousedova pozemku). V takovém případě je zde dána dle § 417 odst. 1 ObčZ povinnost zabránit hrozící škodě, a to například vyhnáním zvířete na pozemek, z nějž uprchlo, ale i na jiný pozemek. Není vyloučeno ani chycení zvířete a za přiměřených okolností jeho zavření. V žádném případě si však nelze přisvojit cizí chycené zvíře. V případě, že k Vám vnikne sousedovo zvíře, a Vy jej vyženete, avšak nikoliv na pozemek souseda, jenž zvířata chová, je jednoznačně

správné a morální o této skutečnosti Vašeho souseda zpravit.

V případě, že se jedná o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům a soused se obrátí na soud, měl by soudní výrok znít na vyslovení povinnosti „*zdržet se rušení vnikáním zvířat*“ a nikoliv na stanovení povinnosti „*zabránit vnikání*“.<sup>168</sup>

Nejvyšší soud se zabýval sporem způsobeným vnikáním koček na sousední pozemek. „*Uvedl-li žalobce v žalobě srozumitelně a určitě, že se vůči žalovanému domáhá ochrany proti rušení vnikáním koček z nemovitosti žalovaného na nemovitost žalobce s odkazem na § 127 odst. 1 ObčZ a formuluje žalobní návrh tak, že žalovaný je povinen zabránit vnikání koček na jeho nemovitost, nebrání to soudu v tom, aby právo uplatněné žalobcem a povinnost žalovaného z tohoto práva vyplývající vyjádřil ve výroku svého rozhodnutí použitím jiných slov (zdržet se rušení), než jak znění výroku navrhoval žalobce (zabránit rušení).*“<sup>169</sup>

Současná právní úprava tedy dopadá pouze na chovaná zvířata. Jedná-li se například o to, že z pozemku souseda vnikají na cizí pozemek krysy, hmyz a podobná havěť, je tato otázka nyní posuzována jako imise, která není výslovně uvedena v § 127 odst. 1 ObčZ. Nový občanský zákoník v § 1013 již používá pouze termín „*vnikání zvířat*“ – tedy jakýchkoliv a nikoliv pouze domácích. § 1014 NOZ pak umožňuje vlastníku – již jen pouze chovaného zvířete nebo roje včel – tyto pronásledovat na sousední pozemek. Užití pojmu chovaných zvířat v ustanovení § 1014 NOZ je však logické. Jen obtížně si lze představit, že by soused stíhal na cizí pozemek jiné zvíře, než na jehož chycení má zájem, například krysu, potkana a podobně.

### **3.4.6. Problematika podrostů, převisů**

Problematika podrostů a převisů úzce souvisí s obtěžováním stíněním a s další problematickou otázkou, kterou je spád plodů a ovoce z převisů na sousední pozemek, či se spadem listů a jehličí tak, jak byly zmíněny v předchozí kapitole, ale například i s odnětím výhledu. K převisům větví či podrůstání kořenů dochází v situaci, kdy je strom, či keř, které mají rozložitou korunu, či dosahují velké výšky vysazen v

<sup>168</sup> stanovisko Nejvyššího soudu R 3/1988 str. 13

<sup>169</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 19/2007 ze dne 28.3.2007

bezprostřední blízkosti hranice se sousedním pozemkem. U starých a statných stromů, může dojít k podrostům i přesto, že jejich kmen vzrůstá v dostatečné vzdálenosti od hranice sousedního pozemku. Současný občanský zákoník vzdálenost stromů a keřů od hranic se sousedním pozemkem neřeší. Oproti tomu nový občanský zákoník na tuto problematiku pamatuje. Ustanovení § 1017 odst. 1 věta druhá NOZ stanoví: „Nestanoví-li jiný právní předpis, nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvyklé výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m.“<sup>170</sup>

K obtěžování sousedů podrosty a převisy dochází velice často.

Ustanovení § 127 odst. 1 věty druhé ObčZ v návaznosti na větu první stanoví, že „vlastník věci nesmí nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.“<sup>171</sup>

Oprávnění odstranit podrosty a převisy je v podstatě svépomocí ve smyslu § 6 ObčZ.

Podrosty máme na mysli podrůstání či prorůstání kořenů stromů či keřů na pozemek souseda. Podrosty zasahují do vlastnického práva souseda k pozemku zejména v tom směru, že odebírají vláhu a živiny ze sousedova pozemku, v důsledku čehož dochází ke snížení kvality pozemku pro pěstování různých plodin. Závažnějším důsledkem podrostů však může být narušování zdiva plotů, či staveb.

Jde-li o převisy, tedy větve přesahující na sousední pozemek, s těmi je spojena zejména problematika spadu listů, jehličí, ovoce a jiných plodů.

Ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ nezakazuje absolutně odstranění přesahujících kořenů a větví ze sousedova stromu, ale omezuje je v tom směru, že takové odstranění musí být šetrné a ve vhodné roční době. Odstranění musí být tedy provedeno s maximálním ohledem na životnost stromu.

Právo odstranit kořeny a větve je trvalé a lze je realizovat kdykoliv, je-li vhodná roční doba a jsou-li odstraňovány šetrně.<sup>172</sup>

Jde-li o šetrné provedení – jedná se spíše o otázku odbornou, než právní. Řez musí být proveden s ohledem na životnost stromu. Kořeny i větve by měly být odděleny

---

<sup>170</sup> § 1017 odst. 1 věta druhá NOZ

<sup>171</sup> § 127 odst. 1 ObčZ

<sup>172</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 199

hladkým řezem, aby větve a kořeny nezůstaly „roztřepeny“ a rány by měly být natřeny ochranným balzámem. Jde-li o vhodnou roční dobu, tato může být u různých druhů stromů, keřů či polokeřů odlišná. V případě, že zákrok neučiníme šetrně nebo nesprávně posoudíme vhodnost roční doby, může být naše činnost posouzena jako neodpovídající ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ.

Než přistoupíme k samotnému odstranění větví nebo kořenů přesahující na náš pozemek, měli bychom se situací obeznámit sousem. Občanský zákoník sice nestanoví povinnost žádat souseda o to, zda můžeme podrosty či převisy odstranit. Avšak osobně se domnívám, že je to slušnost a takový postup hodnotím jako v souladu s dobrými mravy. Nadto, z lidského hlediska, sousem jistě přijme situaci lépe, pokud bude informován, než když ho „postavíme před hotovou věc“. Může se stát, že sousem bude souhlasit a odstraní větve nebo kořeny sám, což by bylo ideální řešení situace a i takové případy se stávají. Nesouhlas sousem s odstraněním podrostů a převisů na situaci nic nemění. Na nás pak dopadá veškerá odpovědnost související s tím, zda jsme odstranili podrosty a převisy v souladu s ustanovením § 127 odst. 3 ObčZ.

Jde-li o kořeny a větve, které jsou odstraněny – jejich vlastnictví současný občanský zákoník neupravuje. Fakticky se jedná o věci, které v podstatě nemají hodnotu.

Pokud bychom se ubírali cestou úvahy opřenu o ustanovení § 135a ObčZ podle kterého „*vlastníku věci náleží i přírůstky věci, i když byly odděleny od věci hlavní*“<sup>173</sup>, dojdeme k závěru, že strom je součástí pozemku a součástí stromu je kmen, větve, kořeny, listí a plody a tudíž, že tyto jsou ve vlastnictví vlastníka pozemku, na němž strom roste. Kořeny a větve oddělením sice přestávají být součástí stromu, avšak jejich vlastnictví se tím nemění. K této problematice existuje několik zajímavých článků, zabývajících se vlastnictvím oddělených větví, kořenů a oprávněním si je ponechat. V článku M. Kindla zabývajícím se tímto tématem se lze dočíst, že ustanovení § 127 odst. 3 ObčZ odstranění větví a kořenů vlastníku sousedního pozemku nepovoluje, nýbrž stanoví, že tento vlastník je oprávněn je oddělit - „*pokud by převislé větve a přesahující kořeny měly být vlastnictvím majitele pozemku, na kterém roste strom s takovými větvemi, musel by zákon majitelům sousedních pozemků jejich okleštění*

---

<sup>173</sup> § 135a ObčZ

dovolit. Namísto toho je zákon za určitých podmínek zakázal.<sup>174</sup> Logickým argumentem v této věci pak přispěl ve svém článku O.David, který dodal, že pokud bychom odstranili kořeny a větve, které by byly ve vlastnictví vlastníka pozemku, na němž strom vyrůstá, museli bychom vyhledat jejich vlastníka, abychom mu tyto předali, jinak bychom se dopustili bezdůvodného obohacení. Ačkoliv otázka bezdůvodného obohacení je v tomto případě poněkud sporná, neboť zde prakticky neexistuje žádná majetková hodnota, o kterou bychom se mohli obohatit.<sup>175</sup> J. Spáčil a kolektiv v publikaci Sousedské právo uvádí, že „*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 kořenů, a tedy s nimi může nakládat podle svého. Patrně však půjde o věci bezcenné a otázka vlastnictví je lhostejná. O vlastnictví větví odstraněných z převisu pak platí patrně obdobně totéž, co o odstraněných kořenech.*“<sup>176</sup> S tímto závěrem lze souhlasit.

Extenzivním výkladem ustanovení § 127 odst. 3 ObčZ se pak dostáváme k tomu, že spolu s oprávněním kořeny a větve oddělit je spojeno i oprávnění si tyto přisvojit. Což je zřejmě nejlogičtější a nejjednodušší řešení této problematiky, a to i s ohledem na fakt, že se jedná o věci, které jsou v podstatě bezcenné.

Jde-li o problematiku ovoce a jiných plodů rostoucích na převislých větvích, jejich vlastnictví občanský zákoník také výslovně neupravuje. Situace u plodů je však odlišná než u oddělených větví či kořenů. Ovoce rostoucí na větvích přesahující na pozemek souseda je součástí stromu a tedy součástí pozemku, na němž strom roste. Nedohodnou-li se sousedé mezi sebou jinak, není vlastník sousedního pozemku oprávněn přivlastnit si ovoce rostoucí na převisu, a to ať již otrhané nebo spadlé. Oddělením, separací ovoce od stromu, ať již otrháním, nebo tím, že samovolně spadne, již ovoce není součástí stromu a stává se věcí samostatnou, jeho vlastníkem je však stále vlastník stromu, není třeba, aby jej uchopil. Pokud je pozemek, na němž strom roste v nájmu, je oprávněn ovoce sklídit jeho nájemce, nedohodl-li se s vlastníkem pronajatého pozemku jinak.

Jestliže se tedy soused ovoce zmocní bez dohody s vlastníkem stromu, bude jeho

---

<sup>174</sup> Kindl, M., *Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů)*. <http://casopispravnik.juristic.cz> ke dni 25.4.2012

<sup>175</sup> David, O. *Poznámka k zamyšlení o podrostech a převisích*. Právník. 1999, 7, str. 678

<sup>176</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Leges, 2010, str.202, 203

jednání považováno za neoprávněný zásah. Naopak vlastník stromu je oprávněn od souseda požadovat, aby mu ovoce spadlé k němu na pozemek vydal a tento je povinen tak učinit. Vlastník sousedního pozemku není povinen sebrat spadané ovoce sám, avšak dle § 127 odst. 3 ObčZ je povinen umožnit svému sousedu na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na svůj pozemek, pokud to nezbytně vyžaduje obhospodařování sousedních pozemků. Obhospodařováním pozemku pak nepochybně je i sklizeň ovoce. Vzhledem k tomu, že spadané ovoce se rychle kazí, je nutno tuto situaci řešit poměrně rychle. Pokud si vlastník ovoce svou vinou nestihne odnést ovoce včas a toto shnije, je to problém na straně vlastníka ovoce. Pokud se však ovoce zkaží v důsledku toho, že soused vlastníku ovoce neumožnil jeho odnesení, byl by soused odpovědný za škodu, kterou tím způsobil dle § 420 ObčZ, neprokázal-li by, že škodu nezavinil.

Zatímco náš občanský zákoník příliš problematiku podrostů, převisů ani spadaného ovoce na sousedův pozemek neřeší, německý občanský zákoník obsahuje podrobnou úpravu této problematiky. Pro názornost pouze základní informace k německé právní úpravě. Podrobně se k tomuto tématu vracím v kapitole 3.5. Sousedské právo v zahraničních právních úpravách. § 910 BGB stanoví, že vlastník pozemku, k němuž zasahují kořeny stromu či keře ze sousedova pozemku, si může takovéto kořeny ořezat a tyto si ponechat. Jde-li o přesahující větve, může je vlastník pozemku, k němuž přesahují také odřezat a ponechat si je, avšak za předpokladu, že před tím určil vlastníku sousedního pozemku lhůtu k odstranění tohoto stavu a ten tak neučinil. Takováto oprávnění však vlastník pozemku nemá, pokud jej větve nebo kořeny neomezují v užívání jeho pozemku. § 911 BGB pak stanoví, že ovoce a jiné plody, které přepadnou na sousední pozemek ze stromu nebo keře rostoucího na pozemku souseda, náleží vlastníku pozemku, na nějž spadly, což neplatí pouze v případě, že pozemek na který spadly, je předmětem veřejného užívání. Německá právní úprava je tedy v porovnání k našemu jedinému ustanovení v občanském zákoníku obsáhlejší a jednoznačnější, což má vliv na větší právní jistotu občanů. Podíváme-li se však na ustanovení § 1016 NOZ, tento se do značné míry přibližuje německé právní úpravě. V odstavci prvním tohoto ustanovení je upravena problematika spadaného ovoce, která je zcela totožná s německou právní úpravou. Odstavec druhý pak řeší problematiku podrostů a převisů, a to tak, že *„neučiní-li to vlastník v přiměřené době poté, co ho o to soused požádal, smí soused šetrným způsobem a ve vhodné roční*

*době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu, jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá.*<sup>177</sup> Jedná se o kombinaci naší současné právní úpravy (ponechány zůstaly pojmy šetrně a ve vhodné roční době) s právní úpravou zachycenou v německém občanském zákoníku, kdy je do tohoto odstavce zpracována výzva vlastníku stromu k odstranění a dále vlastnictví majitele dotčeného pozemku k odděleným kořenům a stromům. Odstavec třetí pak stanoví, že v případě jiných rostlin přesahujících na sousední pozemek, je může soused odstranit šetrným způsobem, což je jediné omezení.

### **3.4.7. Povinnost oplotit pozemek**

Ustanovení § 127 odst. 2 ObčZ stanoví: *„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.*<sup>178</sup>

Co je míněno pojmem plot či oplocení? Právní předpisy tyto pojmy nevymezují. Posouzení této otázky je tak ponecháno na rozhodnutí orgánu, který ve věci rozhoduje. Plot, či oplocení můžeme chápat jako *„volně stojící stavbu, která má za úkol zabránit nebo omezit pohyb přes nějakou hranici. Na rozdíl od zdi má mnohem jednodušší konstrukci. Zeď je postavena z kamene nebo betonu a zabraňuje nejenom pohybu, ale i průhledu.*<sup>179</sup> Ploty můžeme dokonce teoreticky dělit podle jejich účelu na dekorativní, bezpečnostní, ohrady (zejména v případech chovu hospodářských zvířat) a další. Stavební zákon pak užívá pojmu plot, oplocení, dokonce i opěrné zdi. O zdi samotné se však již nezmiňuje. Právní předpisy znají dokonce pojem „živý plot“, ten se však od ostatních plotů odlišuje, neboť se stává bez dalšího součástí pozemku a tedy vlastnictvím vlastníka takového pozemku. K pojmu oplocení se blíže vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp.zn.22 Cdo 1614/2005 ze dne 5.9.2006, když uvádí, že oplocením ve smyslu ustanovení § 127 odst. 2 ObčZ může být jak oplocení celého

---

<sup>177</sup> § 1016 odst. 2 NOZ

<sup>178</sup> § 127 odst. 2 ObčZ

<sup>179</sup> Spáčil, J., *K problematice plotů*. Právní fórum, 2009, 11. str.478

pozemku, tak i jen zřízení plotu na části hranice pozemku.

Současný občanský zákoník nestanoví povinnost pozemek oplotit. Záleží pouze na vůli vlastníka či uživatele pozemku, zda tak učiní. Výjimkou je povinnost oplotit pozemek nařízená soudem právě dle předmětného ustanovení.

Jde-li o vývoj této problematiky, ABGB ve svém ustanovení § 858 ukládalo vlastníkovu povinnost postarat se o nutné uzavření svého prostoru a o oddělení od cizího prostoru, a to po pravé straně od hlavního vchodu.<sup>180</sup> Povinnost oplotit pozemek byla tehdy dána pouze v některých případech, například u budov a městských zahrad, nikoliv však ji například u polí a lesů. Předmětné ustanovení také stanovovalo povinnost znovu zřídit rozpadlou zeď nebo plot, v případě, že sousedovi hrozila škoda. Musím konstatovat, že povědomí o tzv. pravidle pravé ruky, tedy oplocení pozemku po pravé straně vchodu je dodnes hluboce zakořeněno v povědomí lidí, zejména na vsích. Lidé se tímto, dnes již samozřejmě nezávazným, pravidlem často řídí. Vráťím-li se zpět k vývoji povinnosti oplotit pozemek – zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník ani zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v původním znění tuto povinnost neupravovaly. V případě ohrožení však soud mohl dle § 417 odst. 2 ObčZ oplocení nařídit.

Účelem ustanovení § 127 odst. 2 ObčZ je jednak zamezit obtěžování souseda a dále předejít případně hrozícím škodám.<sup>181</sup> Uložení povinnosti oplotit pozemek je možné jen v případě, že po žalobci nelze spravedlivě požadovat, aby sám oplotil svůj pozemek. Uložit povinnost oplotit pozemek je namísto zejména pokud předmětné oplocení poskytne ochranu proti neoprávněným zásahům, kterým není možné jiným způsobem zabránit, nebo i v případě, že je sice možný jiný prostředek ochrany, avšak s přihlédnutím ke všem okolnostem v dané věci, se jeví povinnost oplotit pozemek jako nejprůměřenější a nejvhodnější ochrana ohroženému právu.<sup>182</sup> Tímto právem je pak právo vlastnické, právo odpovídající věcnému břemeni výlučného užívání pozemku a zřejmě i dlouhodobý nájem.<sup>183</sup>

---

<sup>180</sup> Zajímavé je v této věci rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR Rv II 136/22 ze dne 5.12.1922, kterým bylo řečeno, že soused není povinen zachovat plot, který zřídil po levé straně od vchodu.

<sup>181</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1–459. Komentář. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 722

<sup>182</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1614/2005 ze dne

<sup>183</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 210

Soud v řízení o uložení povinnosti oplotit pozemek posuzuje tuto povinnost pouze z občanskoprávního hlediska. Ustanovení § 127 odst. 2 ObčZ je ustanovení s tzv. relativně neurčitou hypotézou, když říká, že povinnost oplotit pozemek bude uložena „je-li to potřebné“.

Zákon výslovně nestanoví, kdo je oprávněn podat žalobní návrh v této věci a být tedy žalobcem. V odborné literatuře se lze setkat se dvěma názory. Dle prvního je to pouze vlastník sousedního pozemku, kdo je aktivně legitimován a dle druhého je aktivně legitimován i ten, jenž užívá pozemek na základě obligačního práva. Osobně se domnívám, že druhý názor je přílehavější, když mu svědčí i výklad ustanovení § 126 odst. 2 ObčZ, které zakotvuje právo na ochranu stejně tak vlastníku, jakož i tomu, kdo je oprávněn mít věc u sebe. Domnívám se tedy, že nejen vlastník, ale i ten, kdo je obligačně oprávněn, je aktivně legitimován. Jde-li o to, kdo může být žalovaný v těchto sporech, ustanovení § 127 odst. 2 ObčZ říká, že soud může uložit povinnost oplotit pozemek pouze přímo vlastníku pozemku, z něhož rušení vychází. V případě, že by však pozemek užíval někdo jiný například na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni a vlastník by byl v podstatě z užívání pozemku vyřazen, není vyloučeno, že by žalovaným mohl být právě i uživatel. Při zvažování pasivní legitimace, tedy toho, proti komu budeme žalobu směřovat, by nemělo být opomenuto, zda by bylo vůbec v možnostech žalovaného, plot zřídit.<sup>184</sup>

Ustanovení § 127 odst. 2 ObčZ stanoví podmínky pro to, aby soud mohl uložit povinnost oplotit pozemek. Předně se povinnost oplotit pozemek musí jevit jako potřebná, dále nesmí být bráněno účelnému využívání sousedících pozemků a staveb a konečně je nezbytné stanovisko příslušného stavebního úřadu.

Jde-li o pojem potřebnosti, tento je nezbytné si vykládat zásadně z objektivních hledisek. Je tedy na soudu, aby v konkrétní věci zjistil, zda je tu vzhledem k sousedským vztahům, povaze a účelu sousedících pozemků a mnoha dalším aspektům, stav potřebnosti. Jak je patrné z dikce daného ustanovení, v případě sporu o stanovení povinnosti oplotit pozemek se jedná o sousedící pozemky. Tento pojem však nelze vykládat tak, že by se jednalo pouze o bezprostředně sousedící pozemky se společnou hranicí, ale i takové pozemky, které nemají společnou hranici, ale je mezi

---

<sup>184</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str.211

nimi zachována místní souvislost.<sup>185</sup>

Jak jsem již uvedla, soud posuzuje otázku oplocení pouze z hlediska občanskoprávního, avšak v této věci se jedná i o otázku stavebněprávní. Aby nedocházelo k rozporům mezi soudy a stavebními úřady, je soudu uloženo, aby si zajistil stanovisko příslušného stavebního úřadu.

V případě podání žaloby na stanovení povinnosti oplotit pozemek, nebylo vždy zřejmé, zda je žalobce povinen již v žalobním návrhu uvést i parametry plotu, jehož zřízení navrhuje, nebo zda konkrétní parametry stanoví až soud ve výroku rozhodnutí. Nejvyšší soud se k této věci vyjádřil v tom smyslu, že je potřebné navrhované oplocení popsat tak, aby byl rozsudek vykonatelný. Dle názoru Nejvyššího soudu nestačí pouze navrhnout, aby žalovanému byla uložena povinnost pozemek oplotit, aniž by bylo oplocení specifikováno, když je zapotřebí uvést zejména rozměry a druh plotu.<sup>186</sup> Při projednávání zmíněného rozhodnutí za účelem jeho publikace ve Sbirce soudních rozhodnutí a stanovisek však byla vznesena námitka, že se jedná o příliš tvrdý požadavek na žalobce, neboť ten nemůže vědět, jaký plot bude soud při projednání dané věci považovat za přiměřený. Tato záležitost by měla být vypořádána v rámci vztahu mezi účastníky řízení. Soud tedy není návrhem žalobce vázán. Postačující je, pokud žalobce uvede potřebná skutková tvrzení a navrhne soudu uložení povinnosti žalovanému pozemek oplotit. Je pak již na zvážení samotného soudu, zda a jaké oplocení nařídí.

Závěrem této kapitoly již jen konstatování, že zatímco současná právní úprava problematiky oplocení se omezuje pouze na ustanovení § 127 odst. 2 ObčZ, nový občanský zákoník přináší podrobnou a nepoměrně obsáhlejší úpravu oplocení v sousedském právu, a to konkrétně v ustanoveních §§ 1024 až 1028 NOZ. K těmto ustanovením blíže v kapitole věnující se úpravě sousedského práva v novém občanském zákoníku.

---

<sup>185</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1–459. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 723

<sup>186</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1614/2005

### 3.4.8. Vstup na sousední pozemek nebo stavbu

„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.“<sup>187</sup> Tuto povinnost stanoví § 127 odst. 3 ObčZ. Tato povinnost je jednou z výjimek, díky kterým je možno vstupovat na cizí pozemek. Možnost vstupu na cizí pozemek je dále dána například na základě § 128 odst. 1 ObčZ, tedy ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu. Další výjimky jsou pak stanoveny prostřednictvím právních předpisů práva veřejného.

Podíváme-li se na ustanovení § 127 odst. 3 ObčZ, je stanoveno několik podmínek k tomu, aby bylo možno umožnit vstup na cizí pozemek. Předně se musí v tomto případě jednat o bezprostředně sousedící pozemky nebo stavby. Za povšimnutí stojí i to, že toto ustanovení opět neuznává jednotného pojmu nemovitosti, jako je tomu v případě problematiky ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku. Opět se tedy v tomto případě může jednat zřejmě i o stavbu, která není se zemí spojena pevnými základy.<sup>188</sup> Další podmínkou pro využití oprávnění vstupu na základě tohoto ustanovení je skutečnost, že to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování.

Údržbou a obhospodařováním může být například oprava omítky, střechy či okapového svodu stavby, které jsou přístupné pouze z pozemku souseda. Důvodem může být i to, že k provedení oprav není v důsledku umístění v blízkosti hranic se sousedovým pozemkem, dostatečný prostor pro provedení prací. Může se však jednat i o právo vlastníka stromu vstoupit na pozemek souseda za účelem otrhání či sběru plodů ze svého stromu, které v důsledku přesahu větví rostou nad pozemkem souseda. Neboť i v takovém případě se jedná o obhospodařování pozemku.<sup>189</sup>

Ne však každá údržba či oprava je nezbytná, a tedy ne v každém případě vzniká oprávnění vstupu na sousední pozemek dle § 127 odst. 3 ObčZ.

---

<sup>187</sup> § 127 odst. 3 ObčZ

<sup>188</sup> § 119 odst. 1 ObčZ stanoví, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

<sup>189</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 510

Oprávnění vstupu na sousední pozemek je však umožněno pouze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře. „*Při posuzování na jakou nezbytnou dobu a v jaké nezbytné míře je vlastník sousedícího pozemku povinen umožnit vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, se zásadně přihlíží k objektivní potřebě toho, kdo se práva vstupu dovolává, nikoli k tomu, nakolik bude vlastník sousedícího pozemku ve svém vlastnictví omezen.*“ Tak stanovil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp.zn. 1281/2002 ze dne 5.11.2002.

Pokud toto ustanovení hovoří o oprávnění vstupu, je zapotřebí jej chápat i jako pobyt na sousedním pozemku po nezbytnou dobu nutnou k provedení prací. Vstupem však nelze rozumět trvalé právo průchodu nebo průjezdu. Nejvyšší soud konstatoval, že právo vstupu na pozemek za účelem jak předpokládá § 127 odst. 3 ObčZ nelze přiznat, pokud by tím došlo bez náhrady k omezení práva vlastníka dotčeného pozemku v rozsahu blízcím se povinností vyplývajícím z věcného břemene.<sup>190</sup> V tomto sporu se žalobci domáhali, aby jim byl umožněn neomezený průchod a průjezd přes pozemek žalovaných na svůj pozemek, kde měli umístěn skleník a pěstovali zde zeleninu, když jinou možnost přístupu k pozemku neměli. Soud žalobě vyhověl v tom směru, že žalovaným stanovil povinnost žalobcům umožnit průchod a průjezd přes svůj pozemek, ovšem pouze v omezené míře.

Jde-li o oprávnění vstupu. Toto neplatí pouze pro konkrétní osobu, které byl vstup dovolen, ale též pro další osoby (zejména takové, které budou v rozhodnutí soudu uvedeny), ale i ty, které budou nezbytnou údržbu a obhospodařování provádět. Může se jednat o rodinné příslušníky, ale například i za úplatu pracující dělníky. S právem vstupu je určitá osoba oprávněna na sousedův pozemek přemístit i potřebné náčiní a materiál, který bude k opravě či údržbě nezbytně potřebovat. Může se jednat o vstup jednorázový spočívající například v opravě zdi stavby, ale i o opakovaný vstup, jako byl například průjezd kolečkem ve zmíněném judikátu.

Ustanovení § 127 odst. 3 ObčZ neumožňuje nikomu vstoupit svévolně na sousední pozemek bez vědomí a souhlasu vlastníka sousedního pozemku. Jestliže tento přístup neumožní, lze se následně domáhat vstupu soudní cestou. Z výroku soudního rozhodnutí pak musí být patrný celkový rozsah umožněného, povoleného vstupu, jeho

---

<sup>190</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 34/2002 ze dne 12.6.2003

účel, podmínky, způsob apod.<sup>191</sup>

Z občanského zákoníku nelze dovodit, že by vstup měl či mohl být povolen za úhradu, ovšem to nevylučuje, aby si účastníci nějakou kompenzací za vstup dohodli.

Ustanovení § 127 odst. 3 věta druhá ObčZ pak upravuje případy, kdy v důsledku vstupu dojde ke škodě. Škoda musí být způsobena v příčinné souvislosti se vstupem na sousedící pozemek a nemusí ji způsobit nezbytně pouze ten, komu byl výslovně konkrétně vstup dovolen. Jedná se o odpovědnost objektivní, které se oprávněný nemůže zprostit.

Problematiku vstupu na sousední pozemek upravuje nový občanský zákoník v ustanovení § 1022 odst. 1, 2, které stanoví: „*Nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné. Žádost nelze vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení prací.*“<sup>192</sup>

### **3.5. Sousedské právo v zahraničních právních úpravách**

V této kapitole provedu srovnání s právní úpravou tzv. sousedského práva v zahraničních právních úpravách, a to konkrétně s právní úpravou v Spolkové republice Německo jakožto zástupce kontinentálního právního systému a právní úpravou ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku jakožto zástupce angloamerického právního systému, kde je úprava tzv. sousedského práva zcela odlišná.

#### **Sousedské právo ve Spolkové republice Německo**

Německý právní systém patří, stejně tak jako náš právní systém, do kontinentálního právního systému. Sousedské právo je ve Spolkové republice Německo upraveno prostřednictvím tzv. Bundes und Landesrecht“. Což znamená, že sousedské

---

<sup>191</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Leges, 2010, str.219

<sup>192</sup> § 1022 odst. 1, 2 NOZ

právo upravuje jednak německý občanský zákoník Bürgerliches Gesetzbuch ze dne 18.8.1896 označovaný v této práci také jen jako BGB a dále si sousedské právo upravily ještě zvlášť spolkové země, nikoliv však všechny. Tyto právní předpisy se pak doplňují. Sousedské právo si upravily například spolková země Brandenbursko v zákoně Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz z roku 1996, Severní Porýní – Vestfálsko v zákoně Nachbarrechtsgesetz z roku 1969, Hesensko v zákoně Hessisches Nachbarrechtsgesetz z roku 1969 a mnohé další.<sup>193</sup>

Stejně tak, jako je právní ochrana proti imisím v našem právním řádu zdvojená, tedy je poskytována jak pomocí právních předpisů práva soukromého, tak ale i veřejného, setkáme se s takovouto úpravou i v německé právní úpravě. Ochrana proti imisím je například poskytována i zákonem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Sousedské právo v německé právní úpravě upravuje vztahy mezi vlastníky (nemusí se jednat nezbytně pouze o vlastníky) sousedních (stejně jako v naší právní úpravě se pojmem sousední nerozumí pouze bezprostředně sousedící nemovitosti se společnou hranicí) nemovitostí při střetu výkonů jejich vlastnického práva.<sup>194</sup>

Sousedské právo je v německém občanském zákoníku upraveno v části třetí věcná práva, a to zejména v ustanovení §§ 903 až 924 BGB, kde je vymezen obsah vlastnického práva. Již z tohoto krátkého sdělení je zřejmé, že německý občanský zákoník upravuje sousedské právo nesrovnatelně podrobněji než náš současný platný a účinný občanský zákoník. Stěžejním ustanovením pro sousedské právo je pak v německém občanském zákoníku § 906 BGB.<sup>195</sup> Faktem je, že autoři našeho nového občanského zákoníku čerpali inspiraci mimo jiné i z německého občanského zákoníku a v mnohém se proto tento zákoník právní úpravě BGB přibližuje. V této kapitole jsem provedla porovnání vzhledem k současnému účinnému občanskému zákoníku, když novému občanskému zákoníku se věnuji v samostatné kapitole této práce.

Ustanovení § 903 BGB stanoví, že vlastník věcí může, pokud to neodporuje zákonu nebo právům jiných osob, s věcí nakládat podle své vůle a svého uvážení a každého jiného z jakéhokoliv působení na věc vyloučit.

Obdobou našeho § 127 ObčZ je pak § 906 BGB. Tato ustanovení jsou si do

---

<sup>193</sup> Spolkové země, které přijaly právní předpisy upravující sousedské právo, jsou vyjmenovány na [www.nachbarrecht.de](http://www.nachbarrecht.de). Na této stránce jsou pak jednotlivé právní předpisy dostupné k nahlédnutí.

<sup>194</sup> Alheit, H., Heiβ, H. Nachbarrecht von A – Z. München: C.H.BECK. 1989, str. 15

<sup>195</sup> Bamberger, H., G., Roth H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 2, §§611-1296, ErbbauVO-WEG, Verlag C.H.Beck, München 2003, str. 1589

značné míry podobná. § 906 BGB obsahuje také jakousi generální klauzuli sousedského práva, demonstrativní výčet imisí a neurčité právní pojmy, aby bylo možno toto ustanovení aplikovat na mnohotvárné situace. Sousedské právo v německém občanském zákoníku rozlišuje imise podstatné a nepodstatné, omezení v místě obvyklá a neobvyklá a dále také, na rozdíl od naší právní úpravy, imise přímé a nepřímé.

Důležitým ustanovením pro ochranu vlastníka proti imisím je pak ustanovení § 1004 BGB. Dle tohoto ustanovení má vlastník věci právo požadovat po tom, kdo jeho vlastnické právo ruší, aby tohoto rušení zanechal anebo odstranil újmu, kterou způsobil. Vlastník věci je tak oprávněn bránit se užívání své nemovitosti neoprávněnými osobami, ale i bránit se imisím dle § 906 BGB.

Ustanovení § 906 odst. 1 věta 1 BGB stanoví, že vlastník pozemku musí snášet vnikání plynů, par, pachů, kouře, sazí, tepla, hluku, otřesů a jiných podobných vlivů pocházejících z jiných pozemků, pokud ho neomezují v užívání jeho pozemku, a nebo pokud ho omezují pouze v nepodstatné („unwesentlich“) míře. Tento výčet imisí se do značné míry shoduje s výčtem v ustanovení § 127 ObčZ. V německé právní úpravě jsou však navíc výslovně zmíněny imise otřesů, sazí a tepla. Naopak v naší právní úpravě nalezneme některé imise, které § 906 BGB výslovně nezmiňuje. V následující větě tohoto odstavce je pak vymezeno ono nepodstatné omezení, kterým je zpravidla takové omezení, které nepřesahuje hraniční limity stanovené v zákonech a nařízeních<sup>196</sup> a nebo takové omezení, které je sice podstatné, ale bylo způsobeno v důsledku užívání pozemku, které je v místě obvyklé a jemuž nelze zabránit pomocí opatření, které by bylo pro uživatele takového pozemku ekonomicky únosné. Ustanovení § 906 odst. 2 BGB pak stanoví, že vlastník pozemku je oprávněn v případě, že se jedná o omezení sice podstatné, ale je způsobeno takovým užíváním pozemku, které je v místě obvyklé, požadovat za strpění takového obtěžování či rušení finanční náhradu. § 906 odst. 3 BGB pak stanoví, že úmyslné přivádění imisí je nepřípustné.

Shrneme-li tuto problematiku. Jedná-li se o omezení nepodstatné, musí je rušený vlastník strpět. Pokud je omezení podstatné, avšak v místě obvyklé, musí jej dotčený vlastník strpět, avšak vzniká mu nárok na finanční kompenzaci. Podstatné omezení v místě neobvyklé pak vlastník není povinen strpět. Oproti tomu, česká právní úprava

---

<sup>196</sup> Jedná se například o již zmíněný Bundes-Immissionsschutzgesetz, ale i jiné zákony, které si upravily spolkové země.

rozlišuje neoprávněný zásah do vlastnického práva pouze v tom směru, zda je nad míru přiměřenou poměrům či nikoliv. Ustanovení týkající se případné finanční kompenzace náš současný účinný občanský zákoník nezná.

Jde-li o promlčení, stanoví německý občanský zákoník v § 196 BGB obecnou promlčecí dobu 10 let, která však na mnoho ustanovení sousedského práva nedopadá a tyto nároky se tak nepromlčují - jedná se ustanovení §§ 907-909, 915, 917 odst. 1, 918 odst. 2, 919, 920 a 923 odst. 2 BGB.

Ustanovení § 906 odst. 1 BGB tedy upravuje problematiku imisí. Jak jsem již uvedla, jedná se o výčet, shodně jako v naší právní úpravě, demonstrativní, což je zřejmé ze slovního spojení „ähnliche Einwirkungen“ čili podobné účinky. Komentář k německému občanskému zákoníku k tomu říká, že podobnými účinky může být například zneklidňující pouliční osvětlení, trus holubů, kontaminace thalia prostřednictvím cementáren nebo například polní pokusy s geneticky modifikovanými rostlinami a mnohé další.<sup>197</sup>

Jde-li o řešení sousedských sporů, je v případě, že se spor dostane až k soudu příslušný tzv. Amtsgericht, což je soud prvního stupně. Německá právní úprava však zná zákon o povinném mimosoudním řešení sporu. Na počátku roku 2000 byl ve Spolkové republice Německo přijat federální zákon Einführungsgesetz zur Zivilprozessordnung /dále jen „EGZPO“, § 15a tohoto zákona pak zmocňuje jednotlivé spolkové země, aby v rámci své působnosti přijaly povinnou mediaci pro případy, které splňují stanovaná kritéria. Pokud určitá spolková země přijala legislativu v oblasti mediace dle § 15a EGZPO, je mediace povinná i pro tzv. sousedské spory. Prvním zákonem vydaným na základě zmíněného ustanovení byl Bavorský mediační zákon - Bayerisches Schlichtungsgesetz. Žalobce se v případě sporů ze sousedských práv může obrátit se žalobou na soud pouze tehdy, pakliže se nepodařilo vyřešit spor v předsoudním smířčím řízení. Osobně se domnívám, že toto je velice dobré řešení, obzvláště jedná-li se o citlivý spor, jakým dozajista sousedské nesváry jsou. Podaří-li se takový spor vyřešit smírně, je zde ještě možnost, že se vztahy mezi sousedy podaří napravit, což se v případě soudního řízení, dá téměř s jistotou vyloučit. Řešit spory

---

<sup>197</sup> Bamberger, H., G., Roth H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 2, §§611-1296, ErbbauVO-WEG, Verlag C.H.Beck, München 2003, str. 1595

pomocí smířčího řízení je pro účastníky ekonomicky i časově výhodnější, než řízení soudní. I přes tento postup je však zřejmé, že určité procento sousedských sporů skončí až u soudu. K podpoře tohoto tvrzení jsem postupně v této práci uvedla několik judikátů německých soudů týkajících se sousedských sporů. Jednalo se například o judikáty o imisi hluku, jejichž předmětem bylo rušivé kvákání žab nebo obtěžování psím štěkotem. Dalším pak byla problematika nadměrného spadu jehličí na sousední pozemek. Vzhledem k tomu, že jsem tyto judikáty již uvedla, pokládám za nadbytečné, vracet se k nim na tomto místě znovu.

V dalších ustanoveních se německý občanský zákoník již podrobně věnuje jednotlivým zásahům do vlastnického práva.

Obdobu našeho ustanovení § 127 ObčZ, které upravuje ochranu před ohrožením sousedovy stavby nebo pozemku, upravuje německý občanský zákoník v ustanoveních §§ 907-909 BGB. Ustanovení § 907 BGB dává vlastníkovi pozemku možnost požadovat, aby na sousedním pozemku nebyly stavěny či udržovány objekty, u nichž lze s jistotou předpokládat, že jejich užívání, případně stav, v němž se nacházejí, nepřípustným způsobem ovlivní vlastníkův pozemek. Jestliže však tento objekt vyhovuje právním předpisům, jež stanoví vzdálenost umístění staveb a jiných zařízení od hranice mezi pozemky, nebo i jiným stanoveným ochranným opatřením, může vlastník požadovat odstranění takového objektu pouze za předpokladu, že nepřípustný vliv na pozemek vlastníka již reálně nastal. Ustanovení § 908 BGB pak upravuje situaci, kdy hrozí zřícení budovy. Dle tohoto ustanovení je vlastník pozemku, jemuž hrozí nebezpečí, a to ať již tím, že dojde ke zřícení stavby či jiného objektu se sousedním pozemkem spojeného, oprávněn požadovat po sousedovi, jenž by byl za případnou škodu odpovědný, aby učinil takové opatření, jímž by došlo k odvrácení hrozícího nebezpečí. Konečně § 909 BGB stanoví, že pozemek nemůže být prohlouben do té míry, kdy by sousedův pozemek ztratil potřebnou oporu. Toto neplatí pouze v případě, že by soused opět učinil vhodné opatření k odvrácení hrozícího nebezpečí. Z uvedeného je patrné, že německá právní úprava je mnohem obsáhlejší a podrobnější.

Následující § 910 BGB a § 911 BGB spolu úzce souvisí, když první jmenované ustanovení upravuje problematiku podrostů a převisů a § 911 BGB se zaměřuje na ovoce a jiné plody spadlé na pozemek souseda. § 910 BGB stanoví, že vlastník pozemku, k němuž zasahují kořeny stromu či keře ze sousedova pozemku, si může

takovéto kořeny ořezat a tyto si ponechat. Jde-li o přesahující větve, může je vlastník pozemku, k němuž přesahují také odřezat a ponechat si je, avšak za předpokladu, že před tím určil vlastníku sousedního pozemku lhůtu k odstranění tohoto stavu a ten tak neučinil. Takováto oprávnění však vlastník pozemku nemá, pokud jej větve nebo kořeny neomezují v užívání jeho pozemku. Pokud jde o míru, kdy souseď v takovéto situaci omezován v užívání pozemku není a kdy již omezován je, tuto dovodila judikatura. Zemský soud Giessen (LG) ve svém rozhodnutí sp.zn. 1 S 230/96 ze dne 2.10.1996 stanovil, že „rostlina zasahující do vedlejšího pozemku délkou cca 1 m (v daném soudním sporu přes trávník, vjezd do garáže a střechnu garáže) jednoznačně omezuje užívání sousedního pozemku.“<sup>198</sup> Dále ve výroku tohoto rozhodnutí zaznělo, že ač souseď uřízne převislé větve, aniž by předtím rušícímu souseď stanovil přiměřenou lhůtu k jejich odstranění, „nemůže tento požadovat náhradu škody, která by byla rovněž vznikla i při běžném stanovení lhůty. Tak je tomu v případě, když rostlina již dále neroste, protože nezbytný řez jde až na staré dřevo.“<sup>199</sup> Judikatura dále stanovila, že v případě, kdy souseď bude nucen odstranit kořeny či větve svépomocí, nese náklady s tím spojené vlastník předmětného stromu či keře. K této problematice náš občanský zákoník v ustanovení § 127 ObčZ pouze stanoví, že vlastník pozemku „nesmí nešetřně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek“<sup>200</sup>.

Německý občanský zákoník pak výslovně upravuje problematiku spadlého ovoce či jiných plodů na sousední pozemek, a to zcela odlišně od naší právní úpravy. Dle § 911 BGB ovoce či jiné plody, které přepadnou na sousední pozemek ze stromu nebo keře rostoucího na pozemku souseda, náleží vlastníku pozemku, na nějž spadly. Toto neplatí pouze v případě, že pozemek, na který ovoce či jiné plody spadly, je předmětem veřejného užívání. Náš současný účinný občanský zákoník tuto problematiku vůbec neupravuje, avšak, jak jsem se o tom již v rámci této práci zmínila, dle našeho právního řádu náleží spadlé ovoce vlastníku stromu či keře (v podstatě vlastníku pozemku, na němž strom či keř roste, neboť tyto jsou součástí pozemku), z něhož spadlo a tento je oprávněn požadovat od souseda vydání tohoto spadlého ovoce i jiných plodů. Souseď, na jehož pozemek takto ovoce či jiné plody spadlo, je povinen je

---

<sup>198</sup> Rozhodnutí Zemského soudu Giessen sp.zn. 1 S 230/96 ze dne 2.10.1996

<sup>199</sup> dtto

<sup>200</sup> § 127 odst. 1 ObčZ

oprávněnému vlastníku stromu či keře vydat. Tedy naprosto odlišná právní úprava než v německém občanském zákoníku.

Ustanovení §§ 912 až 916 BGB řeší otázku, kdy je stavba postavena částečně na sousedním pozemku. Nutno hned na úvod podotknout, že se opět jedná o úpravu, kterou náš občanský zákoník neupravuje. Jedná se o stavbu, která částečně zasahuje na pozemek souseda. Pokud tento stav vlastník stavby nezapříčinil úmyslně, případně z hrubé nedbalosti, musí tento stav vlastník dotčeného pozemku strpět. Opět je v tomto případě stanovena výjimka. Vlastník dotčeného pozemku nemá povinnost tento zásah do svého vlastnictví snášet, pokud již před vybudováním objektu nebo vzápětí poté, co k vybudování stavby již na jeho pozemku došlo, vznesl námitku. Vlastníku takto dotčeného pozemku však za strpění uvedeného omezení náleží finanční renta.

Ustanovení §§ 917 až 920 BGB upravují právo cesty a demarkaci hranic. Vlastník pozemku je oprávněn požadovat po vlastníku sousedního pozemku, aby mu poskytl potřebnou součinnost při stanovení, realizaci a případně obnově pevných hraničních znaků mezi oběma sousedními pozemky. Pokud dojde k situaci, kdy již nelze přesně určit průběh hranice mezi pozemky, je pro její určení směrodatný stav, který vznikl v důsledku užívání sousedních pozemků. Pokud však ani takto nelze zjistit hranice mezi přilehlými pozemky, rozdělí se sporná plocha mezi vlastníky sousedních pozemků rovným dílem.

Ustanovení §§ 921 a 922 BGB upravuje užívání mezí, plotů, příkopů apod., které oddělují dva pozemky a zároveň oběma těmto pozemkům slouží. Tyto „hraniční objekty“ jsou oprávnění vlastníci těchto oddělených pozemků užívat společně, nelze-li usoudit něco jiného. V případě, že na hranici dvou či více pozemků roste strom či keř, stanoví § 923 BGB, že takový strom a jeho plody náleží všem vlastníkům takto dotčených pozemků, a to rovným dílem. V případě pokácení tohoto stromu či keře nesou náklady všichni vlastníci rovným dílem. Toto ustanovení je velice podrobné a pamatuje i na situaci, kdy pokácení stromu požaduje pouze jediný vlastník, zatímco druhý vlastník se vzdá práva k předmětnému stromu.

Německý občanský zákoník se však nezabývá otázkou vnikání chovaných zvířat na sousední pozemek. Ustanovení §§ 961 až 964 BGB se však blíže věnuje problematice včelího roje, ztrátě jeho vlastnictví, pronásledování, vlétnutí do cizího včelího úlu a podobně.

Shrnuli německou právní úpravu susedských práv obsaženou v německém občanském zákoníku, tato je oproti naší právní úpravě rozsáhlá a velice podrobná. Jako nadbytečnou a snad možno říci poněkud zastaralou považují právní úpravu včelstev. Naopak jako výrazně pozitivní hodnotím právní úpravu problematiky podrostů, převisů a spadaneho ovoce či jiných plodů. Takovouto jednoznačnou úpravou mají vlastníci susedních pozemků jednoznačnou povědomost o svých právech. Jejich právní postavení je pak jasnější a jistější. Nevzniká zde takový prostor pro zárodek sporu. Největší přínos v německé právní úpravě pro mě pak představuje povinné mimosoudní řešení sporu s až následnou možností podat žalobu.

Odlišnost německého občanského zákoníku a našeho současného účinného občanského zákoníku je tak zcela evidentní. Právní úprava susedského práva tak, jak ji přináší nový občanský zákoník, se německé právní úpravě výrazně podobá, a to jak rozsáhlostí, tak i podrobností. Právní úpravě susedského práva v novém občanském zákoníku se blíže věnuji v jiné části této práce.

## **Sousedské právo ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku**

Se susedstvím, susedskými vztahy a potažmo tedy i se susedským právem se můžeme setkat prakticky v každé zemi, v nejrůznějších právních úpravách.

Náš právní systém řadíme do kontinentálního právního systému, stejně tak, jako právní systém Spolkové republiky Německo. I proto jsem provedla poměrně podrobné porovnání s německou právní úpravou, jakožto významným zástupcem kontinentálního právního systému.

Pouze pro porovnání bych na tomto místě v krátkosti chtěla uvést několik vět k právní úpravě susedského práva ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku, jakožto zástupci angloamerického právního systému.

Základním pramenem práva v angloamerickém právním systému není, na rozdíl od kontinentálního právního systému, právní předpis, ale soudní precedent. Významnou

roli pak hrají i právní obyčej. Čím dál více se však v právní úpravě Velké Británie vedle soudních precedentů „prosazují“ i právní předpisy, čímž se tento právní systém postupně přibližuje právní úpravě kontinentálního právního systému.

Soudní precedenty jsou rozhodnutí soudu vyššího stupně, které jsou závazné pro analogické právní případy v budoucnosti. Podstatné v tzv. case law (soudcovském právu) jsou dvě základní zásady, a to zásada distinkce a zásada stare decisis. Zásada distinkce spočívá v tom, že soudce při řešení sporu porovnává jednotlivé precedenty a nalézá nejvhodnější pro aplikaci na daný případ. Zásada stare decisis neboli setrvat na rozhodnutém zavazuje soud, aby u vydaného rozhodnutí setrval a zároveň zavazuje soudy nižšího stupně, aby se předmětným precedentem řídily. V důsledku této zásady se vlastně soudní precedenty stávají pramenem práva. V angloamerickém systému soudci právo nejenom nalézají, jako je tomu v kontinentálním právním systému, ale soudy vyššího stupně jsou oprávněni i právo tvořit.

Angloamerický právní systém je odlišný i v tom směru, že neexistuje klasické členění na soukromé a veřejné právo, tak jak je nám známo. Odlišná je i právní terminologie. Ve Velké Británii nenalezneme ucelený kodex, jakým je náš občanský zákoník, který by souhrnně upravoval občanskoprávní vztahy a v němž bychom našli právní úpravu tzv. susedských práv, kde by bylo upraveno, co susedé mohou a nemohou činit. Proto je velice obtížné do problematiky právní úpravy ve Velké Británii proniknout.

Otázky týkající se nemovitostí upravuje tzv. land law. Problematika obtěžování imisí je upravena vyjma již uvedeného land law i prostřednictvím tzv. tort law. Tort law můžeme zjednodušeně přiblížit jako soukromoprávní delikty.

Imise neboli nuisances jsou nepřipustná jednání, narušování či zasahování do práv jiných a obtěžování. Rozlišováno je tzv. private nuisance a public nuisance. Public nuisance je myšleno jako rušení veřejného pořádku. Private nuisance pak představuje právě zásah do vlastnického práva a držby.

Private nuisance je tedy neoprávněný zásah do vlastnického práva. Může být řečeno, že private nuisance má tři formy, a to zásah do susedního pozemku (encroachment on a neighbour's land), přímý fyzický zásah do pozemku (direct physical injury to the land) a zásah do užívání pozemku (interference with the

enjoyment od the land).<sup>201</sup>

Sousedské právo je tak tvořeno souborem několika právních předpisů, o nichž bychom řekli, že některé mají povahu soukromoprávní a některé veřejnoprávní, a mnoha soudních precedentů. Souhrn těchto všech předpisů a precedentů nám pak teprve umožní ucelenější představu o sousedském právu ve Velké Británii.

V krátkosti tedy uvedu několik právních předpisů upravujících sousedské právo. Za stěžejní precedent v úpravě sousedských vztahů je považován soudní precedent *Rylands vs Fletcher*, což je případ z roku 1868, který položil základy pro úpravu sousedského práva, můžeme-li jej sousedským právem nazvat. V tomto sporu se jednalo o pochybení na straně zhotovitele vodovodu či vodojemu, v důsledku něhož došlo k zaplavení sousedních pozemků a ke vzniku škody, kterou žalobce samozřejmě požadoval uhradit. V tomto případě soudce stanovil, že vlastníku pozemku může být nahrazena škoda, v případě fyzického poškození jeho pozemku, byla-li mu způsobena únikem látek ze sousedního pozemku. Dále soud konstatoval, že obtěžování podléhá objektivní odpovědnosti.

A nyní již několik konkrétních právních předpisů, které upravují vztahy mezi sousedy.

**Clean air act** z roku 1993 poskytuje ochranu proti kouři.

**Animals act** z roku 1971 upravuje problematiku vnikání zvířat na sousední pozemek, jakož i odpovědnost za škodu, kterou způsobí zejména hospodářská zvířata. Za omezení vlastnického práva tento právní předpis považuje i pouze jednorázové vniknutí.

**Trees act** z roku 2006 – jedná se o jeden z novějších právních předpisů, který upravuje řešení sporů mezi sousedy vzniklými v důsledku rostlin a jejich růstu. Dle tohoto právního předpisu se sousedé nejprve mají pokusit situaci vyřešit dohodou. Pokud se dohodu uzavřít nepodaří, může soud nařídit vlastníku stromu, aby učinil taková opatření, aby předešel, zabránil nebo napravil škodu na sousedním majetku. Tento právní předpis souvisí s *Environmental Planning and Assessment act* z roku 1979. Na základě tohoto právního předpisu je totiž možno vydat opatření/nařízení (tzv. *Tree Preservation Orders*), které strom chrání. V rámci tohoto opatření lze zakázat

---

<sup>201</sup> Rogers, W.V.H., *Winfield and Jolowitz on Tort*. Sweet & Maxwell, London, 2010, str. 705 a n., 14-4

odřezávání větví, poškozování stromů apod. Pokud se takovéto opatření na strom vztahuje, je nezbytné vyžádat souhlas místního orgánu.

**Companion Animals act** z roku 1998 upravuje problematiku hluku souvisejícího se psím štěkotem. Tento právní předpis řeší spory související se zvířaty, ať již se jedná o štěkot psa, zápach pocházející od zvířat nebo vniknutí zvířete na sousední pozemek. V případě vzniku sporu ohledně štěkotu sousedova psa, ale i v důsledku nadměrného zápachu zvířat, se může takto obtěžovaný souseď obrátit na místní správní orgán, který může opět vydat nařízení tzv. nuisance order. V tomto nařízení bude vlastníku zvířete uloženo, aby provedl přiměřená opatření, která by zabránila obtěžování souseda. Pokud tak neučiní, je možná mu uložit pokutu, dokonce i zvíře odebrat. V případě vniknutí zvířat na sousední pozemek, je takto dotčený souseď může i zabavit. Jedná-li se o vniknutí psa, může jej dotčený souseď dokonce zneškodnit, a to v případě, že to považuje za nutné a přiměřené k odvrácení hrozící škody nebo útoku na osoby. O takovémto zásahu následně musí být informován jak vlastník psa, tak i příslušný místní orgán.

**The Dividing Fences act** z roku 1991 řeší problematiku tzv. dělicích plotů mezi dvěma sousedními pozemky a náklady související s vybudováním, opravou či údržbou plotů.

**Access to Neighbouring Act** z roku 1992, který řeší oprávnění vstupu na sousedův pozemek, je-li to nutné pro úpravu nebo údržbu pozemku souseda. Vlastník, který potřebuje z uvedeného důvodu vstoupit na sousední pozemek, musí souseda nejprve o možnost vstupu požádat. Teprve, až když mu souseď tuto možnost odepře, má tento souseď právo obrátit se na příslušný soud, který vydá tzv. access order.

Se souseďským právem dokonce souvisí i tzv. **Protection of Harassment Act** z roku 1997. Tento právní předpis byl původně vydán s cílem zabránit mužům ve stalkingu, ale postupem času byla jeho ochrana rozšířena, a to i na souseďské vztahy, zejména například jako ochrana proti hluku.

Ze shora uvedeného je zřejmé, že právní úprava souseďských vztahů, tedy jakési souseďské právo, je v právní úpravě Velké Británie rozdrobena do mnoha právních předpisů, pokud pomineme soudní precedenty, které jsou samozřejmě stěžejní. Zorientovat se v této právní úpravě je poměrně obtížné. Mnoho případů v rámci souseďských vztahů je ve Velké Británii řešeno prostřednictvím místních správních

orgánů. V řadě předpisů je také stanoveno, že se sousedé nejprve musí pokusit dohodnout, a až následně se se svým návrhem nebo žádostí mohou obrátit na správní orgán či soud.

Jak jsem již uvedla, právní úprava problematiky sousedských práv ve Velké Británii je velice složitá, přičemž v této kapitole jsem přinesla pouze střípek z celé právní úpravy, avšak pro porovnání s kontinentální právní úpravou a alespoň pro hrubou představu o právní úpravě sousedského práva ve Velké Británii, je to snad dostačující.

### **3.6. Ochrana sousedského práva**

Pro případ, že v rámci sousedských vztahů dojde k neoprávněnému zásahu do vlastnického práva, existuje několik způsobů, jak se takovýmto zásahům bránit. Zásah do vlastnického práva však nemusí vzniknout pouze v důsledku jednání, ale také v důsledku nečinností.

V případě, že se někdo dostane do konfliktu se svým sousedem, měl by být prvotním řešením sporu pokus o dohodu. A až v okamžiku, kdy je zřejmé, že dohody dosáhnout nelze a zásah do vlastnického práva je opravdu závažný, přicházejí na řadu jiné, tentokrát již právní prostředky. Před tím, než se však do řešení sporu strany pustí, je namístě racionálně a pokud možno bez emocí zvážit vážnost a míru zásahu souseda do vlastnických práv jiného a zvážit to, zda je skutečně nezbytné řešit situaci cestou soudní či prostřednictvím správních orgánů. Je nutné si uvědomit, že pokud nelze dosáhnout dohody přímo jednáním se sousedem, bude jakékoliv jiné řešení situace, ať již soudní cestou či zásahem správního orgánu, zdlouhavé a náročné, a to nejen finančně, ale hlavně z lidského hlediska. Dále je nezbytné si uvědomit, že ačkoliv se sousedé dostanou do stádia, kdy o jejich sporu rozhodne soud, mezilidské vztahy mezi sousedy se tím nemusí napravit. Naopak soudní spor může ještě více vztahy vyostřit a jakékoliv další soužití se může stát velice obtížným. Zejména z tohoto hlediska jsou sousedské spory tak citlivou záležitostí, a proto je nezbytné všechny kroky zvážit a nejednat unáhleně.

Obecně samozřejmě platí, že by se soused k sousedu měl chovat s ohledem a respektem tak, aby případnému sporu předešel. Ne vždy se to však podaří. Vznikne-li

tedy sousedský spor a smíru se docílit nepodaří. Přichází v úvahu několik možných řešení.

Dotčený vlastník má právo si pomoci prostřednictvím tzv. svépomoci dle § 6 ObčZ, neboť ten, komu bezprostředně hrozí neoprávněný zásah do jeho práv, může tento zásah sám odvrátit, avšak přiměřeným způsobem. Ustanovení § 5 ObčZ pak umožňuje domáhat se ochrany u příslušného orgánu státní správy, kterým je obecní úřad, na jehož území k takovému zásahu došlo. Tento orgán pak může předběžně zásah zakázat nebo uložit, aby byl předešlý stav obnoven. Využitím tohoto právního prostředku však není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu. Nepodaří-li se docílit ochrany vlastnického práva pomocí předchozích právních prostředků, nezbyde, než se obrátit dle § 4 ObčZ na věcně a místně příslušný soud s žalobním návrhem.

### **3.6.1. Předcházení sporům, mediace**

V občanském zákoníku je zakotvena obecná prevenční povinnost. § 415 ObčZ stanoví: *„Každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.“*<sup>202</sup>

Nejen z důvodu zabránění škodám, ale hlavně z důvodu zachování sousedských vztahů na dobré a „zdravé“ úrovni, lze jednoznačně doporučit vyvarovat se vytváření podnětů pro vznik sousedských sporů. Jistá míra tolerance sousedů k vzájemnému chování je jistě na místě, avšak i tato tolerance má své meze, s čímž je nutno počítat.

Pokud jsme již ve fázi, kdy sousedský spor vznikl, prvotním řešením je pokusit se řešit nastalou situaci domluvou se sousedem. Pokud jsou však vztahy již na takové úrovni, že přímé jednání mezi sousedy není možné, je namístě vyhledat pomoc například právního zástupce, který by byl neutrální stranou sporu. Urovnávat spor prostřednictvím třetí nezúčastněné osoby je výhodné v tom směru, že tato je zcela oproštěna jakýchkoliv emočních vazeb k projednávanému sporu.

Dne 1.9.2012 nabyl účinnosti zákon č. 202/2012 Sb., o mediaci a o změně některých zákonů (zákon o mediace). Tento zákon byl přijat v důsledku transpozice evropské směrnice o mediaci.

---

<sup>202</sup> § 415 ObčZ

Mediace je mimosoudním řešením konfliktů a i v sousedských sporech vidím prostor pro její častou aplikaci. § 2 zákona o mediaci stanoví, že mediací se rozumí postup při řešení konfliktů za účasti jednoho či více mediátorů, kteří podporují komunikaci mezi osobami zúčastněnými na konfliktu, a to takový postup, aby zúčastněným osobám pomohli dosáhnout smírného řešení uzavřením mediační dohody. Jedná se tedy o neformální řešení konfliktu. Předmětem zákona o mediaci mohou být nejen věci občanskoprávní, ale i rodinné, pracovní, obchodní či správní. Mediace v soukromoprávních věcech není až tak výjimečná. Na území Rakouské republiky byl přijat zákon Zivilrechts-Mediations-Gesetz, který nabyl účinnosti dne 1.1.1004. Na území Spolkové republiky Německo byl v roce 2004 přijat zákon Einführungsgesetz zur Zivilprozessordnung, označovaný v této práci také jako EGZPO, o němž jsem se již zmínila v předchozích kapitolách. Ustanovení § 15a tohoto federálního zákona zmocňuje všechny spolkové země k tomu, aby v rámci své působnosti přijaly povinnou mediaci pro případy, které splňují stanovaná kritéria.<sup>203</sup> Pokud určitá spolková země přijala legislativu v oblasti mediace dle § 15a EGZPO, je mediace povinná pro spory, jejichž předmětem je peněžité plnění nepřevyšující určitou finanční částku před soudy prvního stupně, pro tzv. sousedské spory a pro spory o ochraně osobnosti, s výjimkou sporů, kdy se jedná o ochranu osobnosti, při kterém došlo k poškození cti prostřednictvím médií. Prvním zákonem vydaným na základě zmíněného ustanovení byl Bavorský mediační zákon - Bayerisches Schlichtungsgesetz.

Mediaci je účastníkům sporu možno doporučit z toho důvodu, že se jedná o časově i finančně méně náročné řízení, které je neformální. Mediátor, kterým může být pouze fyzická osoba zapsána v seznamu mediátorů, tedy pouze taková osoba, která splňuje podmínky § 16 zákona o mediaci, se snaží pomoci účastníkům sporu dosáhnout uzavření mediační dohody. Tedy dohody, která je pro všechny strany sporu akceptovatelná a byla by řešením předmětného sporu. Mediační dohoda však v žádném případě není exekučním titulem a ani dosažením mediační dohody není vyloučen

---

<sup>203</sup> Steinbergerová, D., Stanislav, A., Nová právní úprava mediace na území České republiky v kontextu právní úpravy mediace ve Spolkové republice Německo a rakouské republice. Právní rozhledy. 2013, 6. str. 203

následný spor v této věci.<sup>204</sup> Záleží tedy čistě na odpovědnosti účastníků konfliktu, zda spor bude mít další gradaci či nikoliv.

### 3.6.2. Svépomoc

Ustanovení § 6 ObčZ umožňuje tomu, komu bezprostředně hrozí neoprávněný zásah do jeho práva, aby takovýto zásah sám přiměřeným způsobem odvrátil. § 6 ObčZ stanoví: „*Jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.*“ Je nezbytné si uvědomit, že svépomocí, tedy jednáním, které nám citované ustanovení umožňuje, řešíme v podstatě krajní situaci, ve které se můžeme ocitnout. Jednáme-li v rámci tzv. svépomoci, bráníme-li se určitému sousedovu zásahu, jednáme tak bez jakékoliv předchozí dohody se sousedem. Takovéto jednání zákon umožňuje opravdu v krajních, výjimečných situacích a pouze za předpokladu, že jsou naplněny všechny stanovené zákonné podmínky pro uplatnění svépomoci. Pokud by nebyly kumulativně naplněny všechny zákonné předpoklady pro uplatnění svépomoci, bylo by takové jednání vůči sousedu z naší strany možno považovat za protiprávní. Podstata svépomoci spočívá v tom, že oprávněný vynucuje uskutečnění svého práva vlastní silou a mocí, přičemž v moderním právu je užití svépomoci jakožto jedné z možných forem ochrany subjektivních práv omezeno jen na zcela nezbytnou míru.<sup>205</sup>

Zmínila jsem, že musí být naplněny zákonné podmínky, které výslovně stanoví § 6 ObčZ. Pojďme si je tedy trochu blíže rozebrat.

Předně – svépomoc má ryze obranný či ochranný charakter, nelze ji použít k tomu, aby se někdo domáhal práva, které mu dle jeho názoru, náleží. Svépomoc lze užít pouze jako obranu proti zásahu do určitého existujícího subjektivního práva.<sup>206</sup>

Zásah, proti kterému je svépomoc uplatňována, musí být neoprávněný. Pokud například vlastník pozemku či stavby vstoupí v souladu s § 127 odst. 3 ObčZ na sousední cizí pozemek za účelem údržby či obhospodařování svého pozemku či stavby,

---

<sup>204</sup> Čeladník, F., *Opomíjená mediace v občanských a obchodních věcech*. Právní rádce. 2010, 2. str. 11

<sup>205</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.un. 25 Cdo 365/2006

<sup>206</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Leges, 2010, str.242

jedná se z jeho strany sice o zásah do vlastnického práva svého souseda, avšak tento zásah nelze označit za neoprávněný. Zrovna tak se nejedná o neoprávněný zásah, pokud určitá osoba za stavu nouze případně v naléhavém veřejném zájmu vstoupí na cizí sousední pozemek ve smyslu § 128 odst. 1 ObčZ.

Domáhat se ochrany svých práv svépomocí je oprávněn pouze ten, jehož právo je ohroženo. Nemusí se tedy jednat výlučně o vlastníka, ale například i nájemce apod. Takto ohrožená osoba může být zastoupena, a to zejména zákonným zástupcem, případně zmocněncem na základě plné moci. Avšak není možné, aby svépomoc uplatnila osoba, jejíž právo není ohroženo a která není ani zákonným zástupcem ani zmocněncem ohrožované osoby, a to ani ve snaze určité, byť například blízké, osobě pomoci.

Obrana musí směřovat proti zásahu, který bezprostředně hrozí. V případě, že zásah již skončil a jeho opakování nehrozí, nelze jednání posoudit jako svépomoc. Naopak by bylo možno posoudit takové jednání za protiprávní. Nelze uplatňovat obranu proti neexistujícímu zásahu.

Dostaneme-li se do situace, kdy užijeme svépomoc, musíme mít na mysli, že svépomoc musí být přiměřená. Mezi zásahem, porušením vlastnického práva a jednáním v obraně proti tomuto zásahu nesmí být hrubý nepoměr. V případě sousedských práv by se například jednalo o svépomoc, pokud by na pozemek vnikla například sousedova drůbež a vlastník pozemku by ji ve snaze ochránit svůj pozemek, okrasné záhony nebo pěstovanou zeleninu, ze svého pozemku odehnal. Nepřiměřená obrana by však nastala, pokud by vlastník pozemku sousedovu drůbež zabil. Odlišná situace by byla, kdyby na pozemek vnikl pes souseda, který by vlastníka pozemku ohrožoval na životě.

Ochrana dle § 6 ObčZ má všeobecný charakter, což znamená, že ji lze užít na ochranu jakéhokoliv práva. Občanský zákoník upravuje ale i některé zvláštní případy svépomoci, které mají speciální povahu v tom smyslu, že se vztahují pouze k ochraně přesně vymezených vztahů.<sup>207</sup> Za zvláštní ustanovení o ochraně práva svépomocí, je třeba považovat i ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ v té části, ve které stanoví, že vlastník

---

<sup>207</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Leges, 2010, str.243

nesmí nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat kořeny či větve stromů, jež na jeho pozemek přesahují. Ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ je ve vztahu speciality k ustanovení § 6 ObčZ a bude tedy aplikováno před tímto obecným ustanovením.<sup>208</sup> Kořeny a větve přesahující na cizí pozemek je tedy možno odstranit, avšak pouze za uvedených podmínek. Dále zde máme preventivní obranu proti hrozící škodě. Dle § 417 odst. 1 ObčZ ten, komu hrozí škoda je povinen k odvrácení této škody zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. Na rozdíl od § 6 ObčZ, které poškozenému dává oprávnění zasáhnout, ustanovení § 417 odst. 1 ObčZ hovoří přímo o povinnosti. Jako obdobu svépomoci dle § 6 ObčZ je pak chápáno jednání v nutné obraně a v krajní nouzi dle § 418 odst. 1, 2 ObčZ.

### ***3.6.2. Ochrana poskytovaná správními orgány***

Ustanovení § 5 ObčZ stanoví: *„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.“*

Na základě tohoto ustanovení se vlastník může domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy za předpokladu, že jeho právo bylo porušeno zřejmým zásahem. Příslušný orgán může zásah, proti němuž se vlastník dovolává ochrany zakázat, přičemž tento správní orgán neřeší otázky právní. Jedná prvořadě tak, aby byl obnoven poslední pokojný stav před tím, než došlo k narušení práva. Sporné otázky přísluší řešit až soudu.<sup>209</sup>

Toto ustanovení je výjimkou ze zásady, že základní ochranu neoprávněným zásahům do subjektivních práv poskytují soudy. Nález Ústavního soudu sp.zn. II ÚS 183/01 k tomu uvedl, že ustanovení § 5 ObčZ je jedním z mála případů, kdy je rozhodování v občanskoprávních věcech svěřeno z důvodu větší operativnosti do pravomoci orgánu státní správy. Jedním z důvodů je například to, že orgány státní správy znají lépe místní poměry. Právní ochrana dle tohoto ustanovení je ochranou

---

<sup>208</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 245

<sup>209</sup> Holub, M. a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu.* Praha: Linde Praha a.s., 2002. str.53

pouze předběžnou. Předběžnost rozhodnutí nelze vykládat tak, že by toto rozhodování muselo obligatorně předcházet rozhodování soudu, nýbrž to, že rozhodnutí orgánu státní správy je rozhodování o faktickém posledním pokojném stavu. Rozhodování o občanskoprávní stránce věci je v kompetenci rozhodnutí soudu, které může, ale také nemusí posléze následovat. Správní orgán při řízení dle tohoto ustanovení nepřezkoumává právní otázky, jeho cílem je poskytnout urychlenou pomoc před zřejmým zásahem do pokojného faktického stavu a zajistit pořádek a klid.<sup>210</sup>

V souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích jsou příslušným orgánem státní správy obecní úřady. V řízení dle § 5 ObčZ se postupuje dle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. Dle § 11 správního řádu je příslušný orgán, v jehož obvodu k zásahu do práva došlo, zpravidla orgán, v jehož obvodu se nachází nemovitost, v souvislosti s níž spor vyvstal. Toto řízení může být zahájeno pouze na návrh, nikoliv z úřední povinnosti správního orgánu. Lhůta k podání návrhu není stanovena. Návrhu však již nelze vyhovět ve chvíli, kdy se po zásahu vytvořil nový stav, který se stal v mezidobí také pokojným stavem. Není vyloučeno, aby ve věci bylo paralelně vedeno řízení před správním orgánem dle § 5 ObčZ a řízení před soudy.

Jak jsem uvedla již shora, předmětem tohoto řízení není přezkoumávat právní otázky, ale pouze zjistit poslední pokojný stav, který panoval před zásahem. Pokojný stav je pojem, který je pocitově zřejmý, avšak obtížně definovatelný. Judikatura k pokojnému stavu, respektive již k okamžiku návratu do pokojného stavu dovodila toliko: „*O pokojném stavu lze hovořit pouze tehdy, jde-li o stav, který je účastníky, ať již mlčky či výslovně akceptován a není např. právě podáním návrhu na poskytnutí předběžné ochrany orgánem státní správy zpochybňován.*“<sup>211</sup>

Zásah, proti kterému se bráníme, musí být jasně zřejmým zásahem do pokojného stavu, který trvá, nebo hrozí opakováním. Ochrany dle § 5 ObčZ se lze domáhat proti kterémukoliv rušiteli zasahujícímu do pokojného stavu.<sup>212</sup>

Rušitel, který do pokojného stavu zasáhl, nemůže v tomto řízení vznést námitku, že měl k zásahu právo, nebo tím, že druhá strana neměla právo vytvořit pokojný stav.

---

<sup>210</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str.248

<sup>211</sup> rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě sp.zn. 22 Ca 58/2000

<sup>212</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 249

Tyto námitky jsou nepřijatelné.<sup>213</sup>

Výsledkem řízení dle § 5 ObčZ je vydání správního rozhodnutí, jehož výrokem se buď zakáže zásah do pokojného stavu, nebo se uloží opatření k odstranění závadného stavu, či kombinace obojího. Ovšem pokud by stejná věc byla později projednávána před soudem, což není vyloučeno, není soud obsahem takového správního rozhodnutí vázán, neboť správní rozhodnutí není prejudiciální. Jde-li o lhůtu, do kdy je správní orgán povinen vydat správní rozhodnutí dle § 5 ObčZ. K tomu judikatura dovodila, že správní orgán má povinnost o návrhu rozhodnout, přičemž je vázán lhůtami pro vydání rozhodnutí uvedenými ve správním řádu.<sup>214</sup>

Správní orgány neposkytují pouze ochranu pokojného stavu dle § 5 ObčZ, ale i ochranu na základě veřejnoprávních předpisů.

### **3.6.3. Soudní ochrana**

Krom již shora uvedených způsobů ochrany sousedského práva, je možné řešit spory a konflikty mezi sousedy i cestou soudní. Předchozí prostředky ochrany práva nemusí nezbytně předcházet ochraně soudní. Avšak lze doporučit soudní řízení až jako poslední možnost řešení sousedských sporů.

Ustanovení § 4 ObčZ stanoví: „*Proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, se lze domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno jinak, je tímto orgánem soud*“. Toto ustanovení je vyjádřením práv zakotvených v článku 36 odst. 1 Listiny. Článek 90 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky říká, že: „*Soudy jsou povolány především k tomu, aby zákonem stanoveným způsobem poskytovaly ochranu právům.*“

Soudní ochrana je základní formou ochrany ohrožených a porušených práv občanskoprávní povahy. Soud poskytuje ochranu prostřednictvím nalézacího řízení, ale také například prostřednictvím předběžných řízení. Soudní řízení se řídí občanským soudním řádem. Soud má pomoci účastníkům řízení odstranit mezi nimi konflikt, případně jim poskytnout prozatímní ochranu. Podle toho mají předběžná řízení

---

<sup>213</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 249

<sup>214</sup> rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem sp.zn. 59 Ca 16/2008 ze dne 22.4.2008

charakter buď preventivní anebo zajišťovací. Formou procesní prevence je pak i smírčí řízení dle §§ 67 až 69 o.s.ř. Cílem tohoto řízení je uzavřít smír. Pokud smírčí řízení bude úspěšné, bude sporná záležitost vyřešena soudně schváleným smírem se stejnou účinností jako rozsudek ve věci.

Dle § 127 odst. 1 ObčZ se žalobce může domáhat pouze uložení povinnosti zdržet se přesně vymezeného rušení, není možné uložit žalovanému konkrétní povinnosti něco konat. Je výlučně na zvážení toho, komu je povinnost zdržet se rušení uložena, aby si sám vybral opatření, kterým zabrání obtěžování.

### **Žaloba na vydání věci a na vyklizení pozemku (reivindikační žaloba)**

Reivindikace, neboli žaloba na vydání movité, ale i nemovité věci je žalobou, kterou se vlastník, případně jiná osoba, která je oprávněna mít věc u sebe, domáhá vydání věci proti tomu, kdo věc neoprávněně zadržuje. Tato žaloba tedy směřuje proti každému, kdo věc neprávem zadržuje. Oproti tomu, žaloba negatorní, zápůrčí směřuje proti každému, kdo do vlastnického nebo jiného užívacího práva zasahuje jiným způsobem, než neoprávněným zadržováním věci.

Je nezbytné si uvědomit, že v důsledku toho, že někdo takto neoprávněně zadržuje věc, vzniká mezi vlastníkem a rušitelem relativně právní vztah, jehož obsahem je zejména povinnost vydat zadržovanou věc vlastníkově.

Použití této žaloby v rámci sousedských vztahů je možné v případě přímých zásahů do vlastnického práva spočívajících v odnětí věci jako je neoprávněné užívání cizí stavby, nebo žaloby na vydání plodů.

V žalobním petitu se navrhuje, aby žalovaný vydal určitou movitou věc žalobci. Pokud jde o nemovitosti, musí být petit žaloby formulován tak, že se navrhuje vyklizení nemovitosti nebo její části. V případě, že se žalobce domáhá odstranění stavby, bude žalobní petit znít na odstranění stavby. Jak již bylo v rámci této práce zmíněno, soud není vázán formulací žalobního návrhu a ve výroku jej může vyjádřit i jinými slovy, pokud vychází z toho, co je v žalobě uplatněno. Žalobce musí zcela přesně specifikovat věc, jejíž vydání se domáhá. Movitá věc musí být popsána tak, aby ji bylo možno odlišit od jiných věcí téhož druhu. Nejvyšší soud však konstatoval, že po žalobci nelze vždy vyžadovat, aby věc, jejíž vydání se domáhá, popsal tak, aby byla odlišena od všech věcí téhož druhu, postačí, pokud ji popíše obecněji. Nemovitost je pak potřeba označit

parcelním číslem, katastrálním územím a obcí. Žalobce dále musí prokázat, že mu svědčí právo, na základě kterého se domáhá vydání věci a že jeho právo není omezeno vůči zásahu, proti němuž se domáhá ochrany. Zároveň musí být prokázáno, že ten, kdo má věc u sebe, jí drží neprávem. Žaloba pak směřuje proti tomu, kdo má věc skutečně u sebe. V případě, že žalovaný tvrdí, že věc již nemá, musí tuto skutečnost prokázat. Pakliže věc skutečně již nemá, může žalobce změnit žalobní návrh a žádat úhradu ceny věci. Žalobce nemusí prokázat, že žalovaný má věc u sebe neprávem, oproti tomu žalovaný musí soudu prokázat existenci právních skutečností, na základě kterých tvrdí, že má věc u sebe právem, nebo že oprávněně užívá nemovitost. Jedná se o tzv. námitky proti vlastnickým žalobám.

### **Žaloba na poskytnutí ochrany před hrozící vážnou škodou dle § 417 odst. 2 ObčZ**

V rámci sousedských vztahů přichází krom obtěžování nad míru přiměřenou poměrům v úvahu i vážné ohrožení výkonu práv. V této kapitole je v krátkosti pojednáno o žalobě dle § 417 odst. 2 ObčZ.

Žaloba směřující na poskytnutí ochrany před hrozící vážnou škodou směřuje k tomu, aby žalovanému bylo uloženo provedení opatření, která mají zabránit hrozící vážné škodě či jinému ohrožení sousední nemovitosti. V tomto se tento typ žaloby liší oproti žalobě negatorní, kterou se žalobce domáhá, aby žalovanému byla uložena povinnost něčeho se zdržet. Dalším rozdílem těchto dvou typů žalob pak je, že žalobou dle § 417 odst. 2 ObčZ se můžeme domáhat ochrany proti zásahům, které teprve hrozí, kdežto negatorní žalobou se chráníme proti zásahům, které již byly učiněny. V případě vážného ohrožení výkonu práv se lze na soud obrátit s návrhem, aby soud žalovanému uložil určitou povinnost. Tato povinnost přitom může spočívat v aktivním jednání žalovaného, tedy v povinnosti něco konat, například opravit zeď hrozící zřízením na pozemek žalobce, ale například i ve stanovení povinnosti zdržet se provádění určité činnosti. Podmínkou uplatnění této žaloby je hrozící vážná škoda žalobci. „Pouhé“ obtěžování nepostačuje. Dle § 417 odst. 2 ObčZ má ohrožený v případě vážného ohrožení právo možnost domáhat se, aby soud žalovanému uložil povinnost provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody. Pro aplikaci § 417 odst. 2 ObčZ je podmínkou vážné ohrožení výkonu žalobce nebo jeho majetku, není však nezbytné,

aby hrozilo nebezpečí bezprostředního vzniku škody. Je dostačující skutečnost, že v důsledku takového ohrožení vznikne škoda v budoucnosti.<sup>215</sup>

### **Žaloba určovací**

Žalobou dle § 80 písm. c) o.s.ř. se lze domáhat toho, aby bylo určeno, zda tu právní vztah je či není, za předpokladu, že na tomto určení má žalobce naléhavý právní zájem. Tuto žalobu je oprávněn podat i ten, kdo není subjektem práva, povinnosti nebo právního vztahu, jež mají být žalobou určeny. Předpokladem však je, že má žalobce na požadovaném určení naléhavý právní zájem a že právo nebo právní vztah, jehož určení se domáhá, existuje. Určovací žaloba slouží k odstranění duplicitního vlastnictví v katastru nemovitostí,<sup>216</sup> nebo například při určování vlastnictví k nemovitostem. Mezi ostatními uvedenými druhy žalob, se tato v rámci sousedských vztahů využívá zřídka. Předmětem žaloby dle § 80 písm. c) o.s.ř. může být pouze takový právní vztah, právo, nebo povinnost, o němž může soud rozhodnout v rámci své pravomoci dle § 7 o.s.ř. Domáhat se určení práva na základě této žaloby může úspěšně pouze ten, jemuž svědčí naléhavý právní zájem. Pravomocný rozsudek, kterým byla právě pro nedostatek naléhavého právního zájmu zamítnuta určovací žaloba, není překážkou *res iudicata*, pro uplatnění žaloby na plnění. Naléhavý právní zájem je shledán zejména v případě, že by bez předmětného určení bylo ohroženo právo žalobce, nebo v případě, že by se postavení žalobce stalo nejistým. Odborná literatura se pozastavovala nad otázkou, zda je za naléhavý právní zájem možno považovat „pouhé“ vyhrožování neoprávněným zásahem, například tím, že někdo hrozí, že jinému znemožní užívání cesty. Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku sp.zn. 22 Cdo 2162/99 ze dne 6.3.2001 uvedl, že po vlastníkovu nelze spravedlivě požadovat, aby vyčkal provedení neoprávněného zásahu, kterým mu někdo hrozí a až teprve poté se obrátil na soud s žalobou na ochranu svých práv. Nadto by takto vyžadovaný postup byl v rozporu s preventivním charakterem určovací žaloby. Žalobce má v případě takové hrozby možnost se obrátit s žalobou na

---

<sup>215</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 25 Cdo 1599/99

<sup>216</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Leges, 2010, str.284

soud, aby ten určil, že žalovaný není oprávněn provést zásah, jímž hrozí. Pro úplnost uvádím, že nelze vyloučit žalobu dle § 416 odst. 2 ObčZ.

### **Žaloba negatorní (zápůrčí)**

Negatorní žaloba je nejčastějším typem žaloby v sousedských vztazích, která směřuje proti jakémukoliv neoprávněnému zásahu do vlastnického práva, vyjma zadržování věci. Je možné ji užít k ochraně proti jakémukoliv neoprávněnému omezení ve výkonu práva, například neoprávněné přecházení přes pozemek. Petit negatorní žaloby lze formulovat tak, aby soud stanovil žalovanému povinnost zdržet se chování, kterým je vlastnické právo jiného rušeno. Při uplatnění této žaloby musí žalobce tvrdit a prokázat existenci právních skutečností, k nimž váže vznik vlastnického či jiného užívacího práva k věci, která je předmětem sporu a zároveň musí prokázat, že žalovaný do jeho práva zasahuje. Žalobce již nemusí prokazovat, že jsou tyto zásahy neoprávněné. Žalovaný může pochopitelně tvrdit, že je oprávněn do vlastnictví žalobce zasahovat. V takovém případě je na něm, aby tuto skutečnost soudu osvědčil. Jedná se o již zmíněné námitky proti vlastnické žalobě. Žalovaný může například namítat, že je oprávněn zasahovat do práva žalobce na základě svého práva, kterým může být věcné právo nebo právo obligační, případně může vycházet přímo ze zákona.<sup>217</sup> Častým tvrzením žalovaného v takovémto sporu je zejména to, že má k věci věcné právo, jež vydržel. Soudy však došly k závěru, že ani dlouhodobé užívání cizí nemovitosti ještě nemusí vést k vydržení věcného práva – chová-li se někdo způsobem, který naplňuje možný obsah práva odpovídající věcnému břemeni, například tím, že projíždí přes cizí pozemek, nepredikuje to ještě, že je držitelem věcného práva.<sup>218</sup>

Soud pak žalovanému v rozsudku stanoví povinnost zdržet se v rozsudku specifikovaných zásahů. Soud v rámci odůvodnění svého rozhodnutí musí uvést, jakou míru rušení, či obtěžování považuje ještě za míru přiměřenou poměrům a jakou shledal míru rušení v daném konkrétním případě. Toto je důležité z hlediska toho, že žalobce, tedy rušený vlastník, je oprávněn na základě rozsudku, bránit se i proti každému následujícímu rušení téhož druhu, které překračuje míru určenou soudem jako míru přiměřenou poměrům.

---

<sup>217</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Leges, 2010, str. 278

<sup>218</sup> Soubor rozhodnutí NS C 551

V žalobním návrhu lze vymezit činnost, které se má žalovaný zdržet poněkud širěji tak, aby zahrнула i ty rušivé zásahy, ke kterým zatím nedošlo, ale jsou obdobné, popřípadě které lze s ohledem na již uskutečněné zásahy bezprostředně očekávat. Negatorní žalobu lze podat i proti jedinému zásahu do vlastnického práva, pokud z jeho provedení vyplývá, že je možné opakování.<sup>219</sup> Negatorní žalobou se pak lze domáhat nejen stanovení povinnosti zdržet se určitých neoprávněných zásahů, ale také stanovení povinnosti následky rušení odstranit

### **Žaloba na určení průběhu hranic pozemku**

Spory o určení hranic pozemku jsou jedněmi z nejčastějších v rámci sousedských vztahů. Tento spor je možno vyřešit pomocí odborného zaměření pozemků, někdy však ani to nepomůže. Lze vznést například námitku, že údaje v katastru nemovitostí neodpovídají skutečnému stavu. Náš současný právní řád nezná spory o průběhu hranic pozemků jako speciální druh soudního řízení, a to na rozdíl od §§ 850, 851 ABGB. Nový občanský zákoník v ustanovení § 1028 mimo jiné stanoví, že nelze-li hranice mezi pozemky zjistit, může ji určit soud podle slušného uvážení.

Ze soudních rozhodnutí plyne, že soudy zastávají názor, že na určení průběhu hranic nelze žalovat. Pokud lze objektivně průběh hranic určit, může se žalobce domáhat určení vlastnického práva ke sporné části pozemku anebo se může domáhat vyklizení pozemku. V odborné literatuře se lze setkat s polemikou nad touto problematikou. Jedná se například o články J. Spáčila<sup>220</sup> a P. Baudyš<sup>221</sup>. P. Baudyš na tuto problematiku nahlíží tak, že dle jeho názoru je určení hranice věcí občanskoprávní a měl by tudíž o ní rozhodovat soud. Pokud žalobce podá žalobní návrh na určení sporné hranice, kterou lze objektivně zjistit a z žalobních tvrzení je zřejmé, že se v podstatě jedná o spor o vlastnictví k hraničnímu pruhu pozemku, měl by soud postupovat podle § 43 o.s.ř. Žalobce se tedy musí domáhat určení svého vlastnictví

<sup>219</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva. 5. Aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Leges, 2010, str.279

<sup>220</sup> Spáčil, J., *O žalobě na určení průběhu hranic mezi pozemky*. Ad notam. 2001, 2.

Spáčil, J., *Ještě jednou o žalobě na určení průběhu hranic mezi pozemky*. Ad notam. 2002, 1.

<sup>221</sup> Baudyš, P., *K určení průběhu hranic pozemku*. Ad notam. 2001, 5-6.

Baudyš, P., *K naléhavému právnímu zájmu na určení průběhu vlastnické hranice*. Soudní rozhledy. 2003/11

k pozemku vymezenému geometrickým plánem, žalobní návrh nelze formulovat na určení průběhu hranic pozemku.<sup>222</sup> V případě, že hranice není objektivně zjistitelná, bude zřejmě třeba hledat řešení u katastrálního úřadu, neboť soud sám nemůže svou úvahou průběh nezřetelné hranice stanovit.

### **3.7. Právní úprava sousedských práv v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku**

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník /v této práci označovaný také jako „nový občanský zákoník“ či jen „NOZ“/, který nabyl platnosti dne 22. března 2012 a účinnost by pak měl nabýt k 1.1.2014. Tento zákoník zcela nahradí současný platný a účinný zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Nový občanský zákoník je výsledkem mnoholetého úsilí a práce jeho autorů. Jedná se o velice rozsáhlý a podrobný právní kodex, který přinese řadu výrazných změn. Nový občanský zákoník čerpá inspiraci mimo jiné například z německého občanského zákoníku nebo ABGB.

Zatímco dosavadní účinná úprava sousedského práva byla v občanském zákoníku postavena v podstatě na jediném ustanovení § 127 ObčZ. Nová právní úprava je mnohem rozsáhlejší a podrobnější.

Sousedské právo je v novém občanském zákoníku upraveno v části třetí „Absolutní majetková práva“, hlava druhá „Věcná práva“, díl třetí „Vlastnictví“, oddíl první „Povaha vlastnického práva a jeho rozsah“, a to v ustanoveních §§ 1013 až 1036 NOZ.

Při pohledu na novou právní úpravu sousedského práva je na první pohled patrné, že hlavním inspiračním zdrojem bylo právě ABGB a také německý občanský zákoník.

Co však zůstane zachováno i v nové právní úpravě, jsou neurčité právní pojmy a relativně neurčité hypotézy, jakož i koncepce generální klauzule sousedského práva se zachováním demonstrativního výčtu imisí.

A nyní tedy již přímo k nové právní úpravě sousedských práv.

---

<sup>222</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1908/2000 ze dne 30.5.2002

Stěžejním ustanovením nové právní úpravy je § 1013 NOZ, který zní:

(1) *„Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.*

(2) *Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.“*

Ustanovení § 1013 NOZ se velice podobá § 906 BGB. Předně je znovu zavedeno rozlišování na imise přímé a nepřímé, což současný občanský zákoník nerozlišoval. Demonstrativní výčet imisí zůstal zachován, avšak byla redukována jeho nadměrná kazuistika. Již není uveden například plyn, kouř a páry, nýbrž pouze plyn. Namísto pojmu sousední pozemek, který užívá § 127 ObčZ, je nově užíván pojem *„pozemek jiného (souseda) vlastníka“*, čímž je dáno jednoznačně najevo, že se nemusí jednat pouze o pozemek v bezprostředním přímém sousedství, ale každý pozemek zasažený imisemi. § 1013 NOZ již nerozeznává obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Dle tohoto ustanovení jsou přímé zásahy kategoricky zakázány. Nepřímé zásahy jsou nepřijatelné za předpokladu, že vnikají na pozemek jiného v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Zároveň je v tomto odstavci řečeno, že zákaz imisí zahrnuje i vnikání zvířat. Odstavec druhý pak upravuje imise v důsledku úředně schváleného provozu závodu a podobných zařízení a zakotvuje právo poškozeného rušeného souseda na náhradu újmy v penězích, přičemž zdržovací žaloba je v těchto případech vyloučena.

Problematiku vnikání zvířat na sousední pozemek řeší částečně ustanovení § 1013 a částečně § 1014 NOZ. Již není výslovně upraveno pouze vnikání chovaných zvířat – jak jej zná současný občanský zákoník. Ustanovení § 1013 NOZ hovoří obecně o vnikání všech zvířat na cizí pozemek, tedy nejen těch chovaných, ale například i hlodavců a hmyzu. Je zachován výraz vnikat – tedy mnohost vniknutí. § 1014 NOZ

však nehovoří pouze o situaci, kdy se na cizím sousedním pozemku ocitne zvíře, ale obecně cizí movitá věc. Navrhované ustanovení sleduje ochranu zájmů obou vlastníků. Vlastníku pozemku vzniká povinnost takovou cizí movitou věc vydat jejímu vlastníku, popřípadě mu umožnit na svůj pozemek vstup, aby mohl svou věc vyhledat a odnést si ji. V případě zadržení věci, je vlastník věci oprávněn užít reivindikační žalobu k získání své věci. § 1014 NOZ dále hovoří o oprávnění vlastníka stíhat chované zvíře nebo roj včel na cizím pozemku. Na rozdíl od předchozího ustanovení, je v souvislosti s tímto oprávněním užito termínu „chované zvíře“. Toto je standardní úprava většiny evropských občanských zákoníků. Jde-li o právo vlastníka zvířete stíhat jej na cizím pozemku, toto nebylo doposud výslovně upraveno. Nově je také upravena problematika roje včel. *„Vlet jednotlivých včel na cizí pozemek se posuzuje podle ustanovení o imisích.“*<sup>223</sup> V případě, že roj včel vletí do cizího již obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo i k tomuto roji a nevzniká mu povinnost nahradit škodu původnímu vlastníku roje. Navržená ustanovení týkající se roje včel jsou v podstatě převzata z německého občanského zákoníku, a to konkrétně z ustanovení § 961 a 964 BGB. Německý občanský zákoník navíc ještě upravuje problematiku vletu roje do neobsazeného úlu (§ 962 BGB). V takovém případě zůstává vlastnictví vlastníka roje nedotčeno, což však lze dovodit i z úpravy nového občanského zákoníku. § 963 BGB pak ještě navíc upravuje případ spojení několika včelích rojů mimo úl. Osobně se domnívám, že tato úprava týkající se včelích rojů je nadbytečná a poněkud zastaralá. Nový občanský zákoník má ambice být moderním kodexem, ovšem ustanovení o roji včel se mi zdá poněkud, řekněme zpátečnické.

Pokud způsobí věc, zvíře, roj nebo výkon práva na cizím pozemku škodu, má dotčený vlastník právo na náhradu škody. V případě způsobení škody cizí movitou věcí na pozemku, je vlastník pozemku dle § 1015 NOZ oprávněn tuto věc zadržet, a to do té doby, pokud neobdrží jinou jistotu nebo mu nebude nahrazena škoda.

Ustanovení § 1016 NOZ upravuje problematiku převisů, podrostů a spadaneho ovoce, a to zcela odlišně od současné právní úpravy, přičemž je opět do značné míry přejímána právní úprava německého občanského zákoníku, ale i ABGB. Nejprve k problematice plodů. Současný občanský zákoník výslovně tuto otázku neupravuje.

---

<sup>223</sup> Eliáš, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Nakladatelství Sagit a.s., 2012, str. 443

Dovozovalo se však, že ovoce je ve vlastnictví vlastníka stromu, respektive vlastníka pozemku, na němž strom roste. Nový občanský zákoník stanoví, že ovoce spadlé na sousední pozemek náleží vlastníkovi sousedního pozemku, což neplatí pouze v situaci, kdy je sousední pozemek veřejným statkem. Tato právní úprava byla výslovně přebrána z německého občanského zákoníku. Stejnou právní úpravu zakotvoval již i ABGB.

Dokud jsou však plody na rostlině, jsou ve vlastnictví vlastníka rostliny a soused mu musí umožnit, aby si je mohl očesat, byť by byl přístup k rostlině možný pouze ze sousedova pozemku.

Jde-li o kořeny a větve přesahující na sousední pozemek, je v současné právní úpravě stanoveno, že soused může kořeny a větve přesahující na jeho pozemek odstranit, a to za dvou podmínek, že tak učiní šetrně a ve vhodné roční době. Není však stanoveno, že by před tím svého souseda o tomto musel spravit, natož ho k čemukoliv vyzývat. Právní úprava v novém občanském zákoníku stanoví, že nejprve musíme souseda k odstranění převisů či podrostů vyzvat a stanovit mu k odstranění přiměřenou dobu. Až následně může soused sám přesahující větve a kořeny stromu odstranit, ovšem pouze za předpokladu, že mu tyto působí škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Odstranění musí soused provést taktéž šetrným způsobem a ve vhodné roční době. Odstraněné větve a kořeny jsou pak ve vlastnictví dotčeného souseda. Jde-li o přesah jiných rostlin, je soused oprávněn je odstranit šetrným způsobem, aniž by byl přitom jakkoliv jinak omezen.

Ustanovení § 1017 NOZ pak zakotvuje právo souseda zabránit sázení stromů v těsné blízkosti hranice se sousedním pozemkem a vysadil-li je již soused, nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Podmínkou k tomuto oprávnění je rozumný důvod toho, kdo toto právo aplikuje. Navržená úprava vychází z článku 894 a násl. italského občanského zákoníku.<sup>224</sup> Uvedené ustanovení dále stanoví přípustnou vzdálenost od hranic se sousedním pozemkem pro výsadbu stromů. Ustanovení § 1016 a 1017 NOZ shledávám jednoznačně přínosné. Předně je zde nastolena jistota sousedů ohledně vlastnictví plodů a odřezaných větví či keřů. Jako velice pozitivní hodnotím zavedení výzvy vlastníku stromu k odstranění větví či kořenů i zavedení přípustné vzdálenosti výsadby stromů od společné hranice. Předmětná výzva k odstranění podrostů a převisů

---

<sup>224</sup> Eliáš, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Nakladatelství Sagit a.s., 2012, str. 446

sousedovi doposud v současném občanském zákoníku upravena nebyla, avšak takový postup byl sousedům doporučován. Ustanovení §§1018 až 1022 NOZ se věnují úpravám pozemků a stavebním pracím na nich. Základní zásadou je, že „*pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění*“<sup>225</sup> Ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ zvláště zmiňovalo pozemek a stavbu. Stavba není v novém občanském zákoníku výslovně zmiňována vzhledem ke znovu zavedené superficiální zásadě.<sup>226</sup> Vlastník pozemku je oprávněn po svém sousedovi požadovat, aby upravil stavbu nebo pozemek tak, aby mu na pozemek nestékala voda nebo nepadal sníh či led, výjimkou je, stéká-li voda na sousedův pozemek přirozeně. § 1020 NOZ nově zakládá právo vlastníka pozemku požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby v těsné blízkosti společné hranice pozemků. To však pouze za předpokladu, má-li k tomu tento soused rozumný důvod. Stavbou je přitom myšlena stavba trvalá i dočasná, stavba spojená se zemí pevnými základy nebo stavba s vlastnostmi movité věci. Jako v případě § 1017 odst. 1 NOZ, i zde se jedná o preventivní opatření. Rozumný důvod se posoudí podle objektivních hledisek se zřetelem jak k místním poměrům, tak i k tomu, co lze po sousedovi ještě spravedlivě požadovat, aby snášel. Ustanovení § 1021 NOZ upravující právo vstupu na sousední pozemek za účelem nezbytné údržby sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, je v podstatě převzato z § 127 odst. 1 ObčZ s tím, že nová právní úprava je podrobnější a zakotvuje náhradu škody vlastníku pozemku, která mu bude vstupem způsobena. § 1023 NOZ pak upravuje užívání prostoru nad a pod pozemkem s tím, že vlastník pozemku toto užívání musí snášet, jestliže je pro takové užívání důležitý důvod a děje-li se takovým způsobem, že nemůže mít rozumný důvod takovému užívání bránit.

Ustanovení §§ 1024 až 1028 NOZ pak upravuje problematiku rozhrad. Rozhrady značí hranice mezi pozemky, a to ať jsou přirozené nebo uměle vybudované. Kde není jasné, komu z vlastníků sousedních pozemků rozhrada náleží, má se za to, že jim náleží společně. Výslovně je také stanoveno, že společnou zeď je každý oprávněn užívat na své straně do poloviny její tloušťky a zřídít v ní výklenky v místech, kde na druhé straně

---

<sup>225</sup> § 1018 NOZ

<sup>226</sup> Eliáš, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Nakladatelství Sagit a.s., 2012, str. 447

nejdou. Ani jeden ze sousedů však nesmí udělat nic, co by ohrozilo stabilitu zdi nebo její funkci, nebo co by sousedovi překáželo v užívání zdi. Dále je výslovně stanoveno, že vlastník není povinen znovu postavit nebo obnovit rozpadlou zeď, plot nebo jinou rozhradu, musí je však udržovat v dobrém stavu, hrozí-li v důsledku jejich poškození sousedovi škoda. § 1027 NOZ pak vychází z úpravy § 127 ObčZ a stanoví, za jakých předpokladů může soud vlastníku pozemku stanovit povinnost oplotit pozemek. § 1028 NOZ řeší situaci, kdy jsou hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné.

Ustanovení §§ 1029 až 1036 NOZ pak upravují právo tzv. nezbytné cesty. Nová právní úprava čerpá hned z několika zahraničních pramenů, neboť naše současná právní úprava je nedostatečná. Inspiraci k těmto ustanovením tak autoři nového občanského zákoníku čerpali například z rakouské či německé právní úpravy. Tzv. nezbytná cesta je v podstatě omezením vlastnického práva jednoho vlastníka v zájmu jiného vlastníka. Zřízení nezbytné cesty se může domáhat vlastník nemovitosti, která nemá dostatečné spojení s veřejnou cestou tak, aby mohl svou nemovitost řádně užívat. Důvodem pro zřízení nezbytné cesty však nemůže být například pouze zajištění pohodlnějšího přístupu. Je zapotřebí zvážit nejen potřeby osoby, která žádá o zřízení nezbytné cesty, ale i zájem vlastníka, jehož vlastnické právo má být omezeno. Nezbytnou cestou může být právo spoluužívat cestu, která již na sousedově pozemku existuje, anebo zřízení cesty nové. Tuto nezbytnou cestu lze zřídit pouze úplatně, přičemž úplata může být hrazena i ve formě splátek. Kromě úplaty má dotčený vlastník pozemku též právo na složení jistoty na krytí případných škod, vyjma případů, kdy riziko vzniku škod není. V případě, že bylo povoleno zřídit nezbytnou cestu jako umělou, zřídí a udržuje jí ten, v jehož prospěch byla povolena.<sup>227</sup> Pomine-li příčina, pro kterou byla nezbytná cesta povolena a na straně oprávněného není jiný důvod pro zachování této cesty, zruší tuto cestu soud na návrh vlastníka dotčeného pozemku. Při zániku nezbytné cesty se nevrací úplata, avšak musí být vypořádána případně poskytnutá jistota. Při zřizování nezbytné cesty je nezbytné pamatovat na skutečnost, že mohou být dotčena práva i dalších osob. Vlastníka dotčeného pozemku nelze zřízením nezbytné cesty nepřiměřeně omezit. Zvlášť pak ještě nový občanský zákoník upravuje situaci, kdy se jedná o nemovitost obklopenou několika pozemky. V takovém případě se nezbytná cesta zřídí pouze přes jeden z nich.

---

<sup>227</sup> § 1031 NOZ

Vzhledem k tomu, že se sousedským právem souvisí i jeho ochrana, podívejme se ještě v krátkosti na to, jaké prostředky ochrany nový občanský zákoník upravuje.

Ustanovení § 12 NOZ stanoví, že *„každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc (dále jen “orgán veřejné moci“). Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud.“*<sup>228</sup>

Nový občanský zákoník pak v § 13 NOZ výslovně stanoví, že ten, *„kdo se dovolává ochrany svého oprávnění založeného občanským právem hmotným, má legitimní právní důvod očekávat, že jeho právní případ bude posouzen jako jiné typově shodné a již rozhodnuté právní případy, protože má právní důvod spoléhat na to, že ustanovení hmotného práva budou vyložena shodně s dosavadní usuální rozhodovací praxí.“*<sup>229</sup> Ačkoliv náš právní systém není založen na precedentech, nelze pominout faktický význam rozhodovací praxe soudů. Uvedené ustanovení tak v podstatě zachycuje zásadu, kterou zná angloamerický právní systém, a to zásadu *stare decisis*, neboli setrvat na rozhodnutém, která je typická pro právní systém, kde jsou hlavním pramenem práva soudní precedenty. Toto ustavení by tedy mělo mít význam pro zachování právní jistoty a stability práva. A konečně § 13 NOZ upravuje ochranu práva svépomocí, přičemž jsou nově formulovány dvě zvláštní skutkové podstaty. Odstavec první říká, že každý si může pomoci přiměřeným způsobem sám ke svému právu, pokud je jeho právo ohroženo a jestliže je zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě. Odstavec druhý pak stanoví: *„hrozí-li neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může jej každý, kdo je takto ohrožen, odvrátit úsilím a prostředky, které se osobě v jeho postavení musí jevit vzhledem k okolnostem jako přiměřené.“*<sup>230</sup> Došlo tedy ke změně konstrukce v tom směru, že dovolenost svépomoci již není podmíněna přiměřeností způsobu, ale tím, *„jak by se přiměřenost jevila osobě v postavení ohrožené strany.“*<sup>231</sup> Pokud svépomoc směřuje pouze k zajištění práva, které by bylo jinak zmařeno, musí se

---

<sup>228</sup> § 12 NOZ

<sup>229</sup> Eliáš, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Nakladatelství Sagit a.s., 2012, str. 73

<sup>230</sup> § 14 NOZ

<sup>231</sup> Eliáš, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Nakladatelství Sagit a.s., 2012, str. 74

ten, kdo ke svépomoci přikročil, bez zbytečného odkladu obrátit na příslušný orgán veřejné moci.

Mé hodnocení k nové právní úpravě jsem již uvedla přímo v textu u jednotlivých ustanovení. Navrhovanou právní úpravu sousedského práva tak, jak by měla nabýt účinnosti k 1.1.2014 hodnotím až na malou výjimku pozitivně. Zejména kladně hodnotím právní úpravu problematiky podrostů, převisů a plodů, jakož i úpravu přípustné vzdálenosti k výsadbě stromu od hranice mezi pozemky. Domnívám se však, že je v dnešní době zcela nadbytečná právní úprava včelích rojů.

## Závěr

Sousedské vztahy a potažmo tedy sousedské právo se dotýká v podstatě každého z nás. A každý souseď se tu a tam ocitne v situaci, kdy mu chování souseda vadí a obtěžuje jej. Někdy jsou k sobě sousedé ohleduplní a tolerantní. Avšak nezřídka se ze sousedského konfliktu vyvine i soudní spor.

V rámci této práce jsem se snažila seznámit její čtenáře s tzv. sousedským právem, které patří mezi omezení vlastnického práva. Je pravdou, že samotnému omezení vlastnického práva jsem se věnovala pouze velmi okrajově v samém úvodu této práce, což byl však záměr. Chtěla jsem, aby úprava sousedského práva „zapadla“ čtenáři do kontextu institutu omezení vlastnického práva a nepůsobila tak, jako vytržená z právního systému. Omezení vlastnického práva tedy bylo pouze jakýmsi úvodem pro stěžejní část této práce, kterým je samo sousedské právo.

Sousedské právo má kořeny již v právu římském. Stěžejní pro další vývoj byla zejména úprava zachycená ve Všeobecném zákoníku občanském z roku 1811.

Současná právní úprava sousedského práva je zachycena zejména v ustanovení § 127 ObčZ. Zákonodárce se snažil v tomto jediném ustanovení občanského zákoníku upravit celou oblast vztahů, na kterou sousedské právo dopadá. Možnost aplikace ustanovení § 127 ObčZ na mnohotvárné situace se zákonodárce snažil docílit pomocí neurčitých právních pojmů, relativně neurčitých hypotéz a demonstrativního výčtu zásahů do vlastnického práva. Vůbec můžeme říci, že současná úprava sousedského práva obsažená v občanském zákoníku je úpravou spíše rámcovou.

Ustanovení § 127 ObčZ v odstavci prvním řeší jednotlivé imise, problematiku podrostů a převisů, ohrožení susedovy stavby nebo pozemku a vnikání chovaných zvířat na susední pozemek. Odstavec druhý tohoto ustanovení pak upravuje povinnost oplotit pozemek a konečně odstavec třetí řeší vstup na susední pozemek nebo stavby za účelem údržby a obhospodařování susedního pozemku či stavby. A to je v podstatě celé sousedské právo, pomineme-li, že s tímto ustanovením ještě souvisejí některá další ustanovení občanského zákoníku jako §§ 4, 5, 6, 126 a další.

V případě, že mezi susedy dojde z nějakého důvodu ke konfliktu, měli by se snažit nejprve řešit spor mezi sebou dohodou. Pokud se však dohody mezi nimi docílit nepodaří, je zde několik možností, jak susedé mohou spor řešit. V případě, že se tedy

nepodaří uzavřít dohodu jednáním přímo mezi sousedy, je namíste se pokusit o uzavření smíru prostřednictvím třetí nezúčastněné osoby. Od 1.9.2012 je zde možnost využít mediátora a uzavřít mediační dohodu, která by byla pro všechny zúčastněné akceptovatelná. Domnívám se, že tato cesta zatím není hojně využívána. Plusem mediace je jistě její větší finanční i časová nenáročnost a také neformálnost. Je však zapotřebí si uvědomit, že uzavření mediační dohody ještě nezaručuje, že sousedé v budoucnu s tím samým konfliktem neskončí u soudu. Mediační dohoda totiž nevyklučuje pozdější soudní řízení v tom samém sporu. Samozřejmě je to vždy na zvážení účastníků konfliktu. Sousedé mají dále možnost chránit své práva pomocí svépomoci, mohou se obrátit na příslušný správní orgán a případně až na soud.

V rámci této práce jsem provedla komparaci sousedského práva s několika zahraničními právními úpravami, a to zejména s německou právní úpravou jakožto zástupcem kontinentálního právního systému a s právní úpravou Spojeného království Velké Británie a Severního Irska jakožto zástupcem angloamerického právního systému. Angloamerické právní úpravě jsem se však nevěnovala až tak podrobně. Do textu práce jsem pak zapracovala i několik, snad zajímavých judikátů a odborných článků, což svědčí o faktu, že téma sousedského práva je tématem aktuálním.

Přelomovou změnu, nejen v oblasti sousedského práva, přinese zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který má nabýt účinnosti k 1.1.2014. Sousedské právo v tomto kodexu je mnohem obsáhlejší a podrobnější než současná právní úprava. Sousedské právo je upraveno v ustanoveních §§1013 až 1036 NOZ. Při studiu této právní úpravy je patrné, že inspiračním zdrojem autorů nového občanského zákoníku bylo zejména ABGB a německý občanský zákoník. Nová právní úprava si zachovala neurčité právní pojmy a demonstrativní výčet imisí tak, aby bylo možné aplikovat příslušná ustanovení na široké množství situací a vztahů. Osobně hodnotím právní úpravu sousedského práva v novém občanském zákoníku za zdařilou a přínosnou. Nová právní úprava je podrobnější a některé právní otázky, které současný občanský zákoník vůbec neupravuje, zodpovídá, což přinese větší právní jistotu pro občany. Jako negativum nové právní úpravy hodnotím například úpravu včelího roje. Domnívám se, že tato úprava je v dnešní době již nadbytečná. Sousedské právo pak konečně pomůže dotvořit i judikatura k novému občanskému zákoníku.

Závěrem již jen pouhé konstatování. Sama jsem se s mnoha sousedskými spory

setkala, a to jak v rámci své koncipientské praxe, tak i v osobním životě. A za sebe mohu říci, že se sousedskými spory setkávám čím dál častěji. Sousedské vztahy výrazně ovlivňuje nálada společnosti, ekonomická a politická situace v zemi a zejména pak i osobní starosti každého jednoho souseda. Tyto všechny aspekty a ještě mnohé jiné pak ovlivňují i chování sousedů vůči sobě navzájem.

Závěrem bych chtěla všem popřát slušného a tolerantního souseda a žádný sousedský spor!

## SEZNAM LITERATURY

- Alheit, H., Heiß, H., *Nachbarrecht von A-Z*. München: C.H.Beck, 1989
- Bamberger, H., G., Roth H., *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 2, §§611-1296, ErbbauVO-WEG*, Verlag C.H.Beck, München 2003
- Baudyš, P., *K naléhavému právnímu zájmu na určení průběhu vlastnické hranice pozemku*. Soudní rozhledy. 2003, 11.
- Baudyš, P., *K určení průběhu hranic pozemku*. Ad notam. 2001, 5-6
- Čeladník, F., *Opomíjená mediace v občanských a obchodních věcech*. Právní rádce. 2010, 2
- David, O. *Poznámka k zamyšlení o podrostech a převisech*. Právník. 1999, 7
- Dobrovolná, E., Spáčil, J., *Imise způsobené úředně schváleným provozem závodu nebo podobného zařízení v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2012, 20
- Eliáš, K. a kol., *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Nakladatelství Sagit a.s., 2012
- Eliáš, K., *Stálost vlastnického práva a jeho proměny*. Právní rádce. 2009, 4
- Eliáš, K., *Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury*. Právní rozhledy. 2005, 22.
- Havlan, P., *Veřejné vlastnictví v právu a společnosti*. Praha: C.H.Beck, 2008
- Hendrych, D., *Právní slovník. 3. vydání*. Praha:C.H.Beck, 2009
- Holub, M. a kol. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde Praha a.s., 2002
- Holub, M., Bičovský, J., Wurstová, J. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. Praha: Linde, 1999

- Illedits, A., Illedits-Lohr, K. *Handbuch zum Nachbarrecht*. Wien: Lexis Nexis ARD ORAC, 2008
- Kincl, J., Skřejpek, M., Urfus, V. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 1995
- Kindl, M., *Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů)*. <http://casopispravnik.juristic.cz> ke dni 25.4.2012
- Mnich, H. *Nachbarrecht im Überblick* (dostupný z <http://www.mettmann.de/rathaus/pdf/nachbarrecht.pdf>)
- Motejl, O., *Hluková zátěž*. Sborník stanovisek veřejného ochránce práv, 2009
- *Občanský zákoník I., II., 2. vydání, 2009 s.677-1183* dostupný z [www.beckonline.cz](http://www.beckonline.cz) ke dni 25.3.2013
- Rouček, F., Sedláček, J. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. (§§ 285-530)*. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, reprint původního vydání, ASPI PUBLISHING s.r.o., 2002
- Rummel, P. (ed.) *Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch*. Wien, Manz, 2007.
- Rogers, W.V.H., *Winfield and Jolowicz on Tort*. Sweet & Maxwell, London, 2010
- Sedláček, J. *Vlastnické právo podle současné úpravy občanského zákoníku a správního práva*. Praha: V.Linhart, 1935
- Schelleová, I., *Sousedské spory a paragrafy*. Brno: Computer press, a.s., 2007
- Schelleová, I., Schelle K., *Civilní kodexy 1811, 1950, 1964*. Praha: Doplněk, 1993
- Skřejpek, M., *Římské soukromé právo. Systém a instituce*. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2011

- Spáčil, J., *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2005
- Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J. *Sousedská práva*. 5. Aktualizované a doplněné vydání. Praha: Leges, 2010
- Spáčil, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C.H:Beck, 2006
- Spáčil, J., *K problematice plotů*. Právní fórum. 2009, 11
- Spáčil, J., *Negatorní žaloba*. Ad notam. 2003, 4
- Spáčil, J., *Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním*. Právní rozhledy. 2012, 7
- Spáčil, J., *Sousedské právo*. Ad Notam 5-6/2001 Dostupný z [www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz) ke dni 29.12.2012
- Steinbergerová, D., Stanislav, A., *Nová právní úprava mediace na území České republiky v kontextu právní úpravy mediace ve Spolkové republice Německo a rakouské republice*. Právní rozhledy. 2013, 6
- Švestka, J., Dvořák, J. a kol. *Občanské právo hmotné I., 5. vydání*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009
- Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2006
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1–459. Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2009
- Spáčil, J., Spáčil, M., *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011
- Thöndel, A., *Vlastnické právo – římskoprávní regule a jejich odraz v současném právu*. Právo. 2008, 3

- Urfus, V., *Historické základy novodobého práva soukromého*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2001

## **JUDIKATURA**

- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 2265/2005 ze dne 27.9.2006
- nález Ústavního soudu ČR - sp.zn. Pl. ÚS 19/99 ze dne 22.3.2000
- rozhodnutí Nejvyššího správního soudu – sp.zn. Boh. A 14314/38 ze dne 22. 6. 1938
- rozhodnutí Nejvyššího správního soudu – sp.zn. Boh. A 9764/32
- nález Ústavního soudu ČR - sp.zn. III. ÚS 609/04 ze dne 7.4.2005
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1733/2004 ze dne 11.5.2005
- rozhodnutí Nejvyššího soud České socialistické republiky - sp. zn. 3 Cz 31/73
- rozhodnutí Krajského soudu v Plzni - sp. zn. 10 Co 742/95
- rozhodnutí Nejvyššího správního soudu – sp. zn. 9 As 61/2007-52 ze dne 23.4.2008

- rozhodnutí Okresného soudu v Banské Bystrici - sp. zn. 12 C 1997/83
- rozhodnutí Nejvyššího soudu – sp.zn. 26 Cdo 1325/2005 ze dne 14.2.2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu - sp. zn. 26 Cdo 2071/2005 ze dne 16.1.2007
- rozhodnutí Nejvyššího soudu - sp. zn. 2 Cdon 330/97 ze dne 25.8.1999
- nález Ústavního soudu – sp.zn. Pl. ÚS 28/09 ze dne 2.11.2010
- rozhodnutí Nejvyššího soudu České socialistické republiky sp. zn. 3 Cz 31/73 ze dne 27.2.1987
- rozhodnutí Nejvyššího soudu – sp.zn. 26 Cdo 3200/2006 ze dne 12.9.2007
- rozhodnutí Zemského soudu Schweinfurt - sp.zn. 3 S 57/96 ze dne 21.2.1997
- rozhodnutí Spolkového soudního dvoru sp. zn. V ZR 82/91
- rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 6 sp.zn. 13 C 251/2006-147 ze dne 17.4.2007
- rozhodnutí Městského soudu v Praze č.j. 54 Co 390/2007-203 ze dne 30.1.2008
- nález Ústavního soudu sp.zn. IV. ÚS 451/11 ze dne 11.1.2012
- rozhodnutí Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 3.12. 2004 č.j. 9 C 7/2000-238

- rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 19 Co 231/2005-271 ze dne 30. června 2005 ve spojení s opravným usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21. března 2007 č.j. 19 Co 231/2005-271
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 2808/2007
- rozhodnutí OGH z 27. 8. 1987, sp. zn. 6 Ob 562/86
- rozhodnutí OGH z 16. 6. 1994, sp. zn. 2 Ob 45/93
- rozhodnutí Nejvyššího soudu č.j. 33 Cdo 896/2006 ze dne 7.12.2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR sp.zn. R I 930/23 ze dne 31. října 1923
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 2 Cdon 1886/97 ze dne 30.6.1999
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1935/2003 ze dne 3. března 2004
- rozhodnutí Okresného soudu v Prievidzi sp.zn. 5 C 90/69
- rozhodnutí Zemského soudu Giessen sp.zn. 1 S 230/96 ze dne 2.10.1996
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 25 Cdo 1754/2001 ze dne 12.3.2003
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 25 Cdo 365/2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 1281/2002 ze dne 5.11.2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 34/2002 ze dne 12.6.2003
- nález Ústavního soudu sp.zn. II ÚS 183/01

- rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě sp.zn. 22 Ca 58/2000
- rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem sp.zn. 59 Ca 16/2008 ze dne 22.4.2008
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2108/2000 ze dne 3. 10.2002
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zzn. 22 Cdo 1629/99 ze dne 12.12.2000

## **RESUMÉ**

The aim of this work is to bring to the reader a detailed examination of the so-called neighbours' rights. Neighbours' right is one of the limitation of private property rights. For this reason, the study was construed and named as a „THE LIMITATION OF OWNERSHIP RIGHT WITH A SPECIAL FOCUS ON NEIGHBOURS' RIGHTS“.

I chose neighbours' right as the theme of this work, because it is a topic that interests me and I came across the theme many times in my practice. Neighbours' right touches in fact all of us. As a rule, every neighbor has already met with noise nuisance, dog barking, smoke, water damage and other interventions, nuisance neighbor. We meet with neighbourly disputes from small villages to big cities, touching particularly the owners and users of real estate, as well as apartments.

This work is divided into three main parts: first part Property rights, second part The limitations of property rights and the third fundamental part Neighbours' rights. These parts are then further subdivided.

The first part - Property rights deal with the definition of the property rights, some of its aspects, the present legislation and legislation in Act No. 89/2012 Coll., The Civil Code. In the second part – The limitations of property rights, I have described the possible classification of limitations of the property rights. The aim of this work was not to analyze in detail any possible limitations of property rights, but only to bring a kind of general overview of the potential limitations of property rights in terms of the private law. The main part of this work is focused only on one specific limitation of property rights, which is the neighbours' rights in the third part of this study.

Neighbors' law went through a long and interesting evolution. The legislation of neighbours' right is encountered already in Roman law. The current legislation of neighbours' right is enshrined in fact only in a single provision in § 127 of Act No. 40/1964 Coll., The Civil Code, which contains the general clause about the neighbours' right. General clause provides for two merits – harassment of another person and serious threat to the exercise of another person's rights. In this study, I have compared the legislation of neighbours' right in the current legislation in Act. No. 40/1964 Coll, The Civil Code and in Act No. 89/2012 Coll., The Civil Code, which has

become effective as 1. January 2014. The legislation of neighbours' right in Act. No. 89/2012 Coll., compared to the current legislation, is more extensive and more detailed.

Neighbours' right in our legal system is nothing extraordinary. We can meet with neighborly disputes and their legal regulations in other jurisdictions, not just in the continental legal system, but also in the anglo-american legal system. I have conducted a comparison of neighbours' right in our legislation and neighbours' right in legislation of the Federal Republic of Germany and the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland. Legislation of neighbours' rights in the German Civil Code (BGB) is, compared to our current legislation, much more detailed and extensive. But the new Civil Code - Act No. 89/2012 Coll., is more similar with BGB. Moreover BGB was one of the source of inspiration of authors of the new Civil Code. Neighbours' rights in the Great Britain is quite different. First of all, we do not find any coherent code, like our Civil Code. The main source of law in the anglo-american legal system is, unlike on the continental legal system, judicial precedent.

There are several ways to protect against interference to the neighbours' right. Neighbours can protect themselves by self-help under the conditions of § 6 of the Civil Code, or they can refer to the competent administrative authority under the conditions § 5 of the Civil Code. And of course, there is also provided a judicial protection. The court, however, should be the last possible instance with regard to neighborly disputes. An alternative solution of neighborly disputes, is mediation.

Neighborhood disputes in society are more frequent. Neighborhood disputes are based on interpersonal relationships and are influenced by many factors, for example, the economic situation of the country.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA – SOUSEDSKÁ PRÁVA – IMISE

LIMITATION OF OWNERSHIP RIGHT - NEIGHBOURS' RIGHTS - NUISANCE