

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Mgr. Lucie Kubová

**SOUSEDSKÁ PRÁVA
(THE NEIGHBOURS' RIGHTS)**

Rigorózní práce

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

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 7.12.2013

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala sama za použití zdrojů a literatury v ní uvedených, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Ve Velkých Popovicích dne 7.12.2013

Na tomto místě bych ráda poděkovala konzultantovi této rigorózní práce prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc., za cenné připomínky, náměty a rady při jejím zpracování.

ABSTRAKT

Tato rigorózní práce se zabývá analýzou právní úpravy sousedských práv obsažené v občanském zákoníku. Práce nejprve vymezuje pojem sousedských práv, dále se zabývá sousedskými právy jako jednou z forem omezení vlastnického práva a výkonem sousedských práv. Těžiště práce se zaměřuje na rozbor právní úpravy jednotlivých institutů sousedských práv, konkrétně se jedná o otázky imisí, ohrožení sousedovy nemovitosti úpravami pozemku nebo stavby, rozhrad, vstupu na sousedův pozemek a nezbytné cesty. V závěru se práce zabývá možnostmi ochrany při porušení sousedských práv, tedy svépomocí, ochranou správními orgány a ochranou soudy. Práce obsahuje srovnání právní úpravy obsažené v současném občanském zákoníku s úpravou obsaženou v občanském zákoníku, který vstoupí v účinnost k 1. lednu 2014, a s úpravou zakotvenou v quebeckém občanském zákoníku.

ABSTRACT

This thesis deals with analysis of neighbours' rights regulations contained in civil code. At first the thesis defines the concept of neighbours' rights, next it is concerned with neighbours' rights as one of the forms of restriction in proprietary rights and the execution of neighbours' rights. The core of the thesis is focused on analysis of legal regulation of particular institutes of neighbours' rights, specifically the questions of immissions, endangering neighbour's immovable by alteration to a land or a construction, fences, access to the land of another and right of way. Finally, the thesis is concerned with protection against infringement of neighbours' rights through self-help, protection provided by administrative authorities and protection provided by judicial authorities. The thesis contains comparison of regulations included in current civil code with regulations included in civil code that will become effective on 1st January 2014 and with regulations implied in The Civil Code of Québec.

OBSAH

Seznam použitých zkratk	8
Úvod	11
Kapitola I. Pojem a právní úprava sousedských práv	13
Oddíl 1. Pojem sousedských práv	13
Oddíl 2. Historie sousedských práv	18
Oddíl 3. Právní úprava sousedských práv	20
Kapitola II. Sousedská práva jako omezení vlastnického práva	25
Kapitola III. Výkon sousedských práv	30
Oddíl 1. K výkonu práv obecně	30
Oddíl 2. Dobré mravy v sousedských právech	31
Oddíl 3. Šikanózní výkon sousedských práv	33
Kapitola IV. Jednotlivé instituty sousedských práv	35
Oddíl 1. Imise	35
1.1 Obecně k imisím	35
1.2 Stínění sousedního pozemku a stavby, obtěžování světlem a odnětí výhledu	41
1.3 Obtěžování pevnými a tekutými odpady, kouřem a zápachem	43
1.4 Obtěžování hlukem a vibracemi	46
1.5 Obtěžování včelami	52
1.6 Obtěžování hmyzem, hlodavci a holuby	57

1.7	Šíření plevelů a rostlinných chorob	57
1.8	Vnikání chovaných zvířat na sousedící pozemek	58
1.9	Podrosty a převisy, spad listí a jehličí	62
1.10	Plody spadané na sousedův pozemek	69
1.11	Obtěžování pohledem	72
1.12	Jiné imise	74
Oddíl 2.	Ohrožení sousedovy nemovitosti úpravami pozemku nebo úpravami stavby	76
Oddíl 3.	Rozhrady	79
Oddíl 4.	Vstup na sousedův pozemek	85
Oddíl 5.	Nezbytná cesta	90
Kapitola V.	Ochrana při porušení sousedských práv	97
Oddíl 1.	Svépomoc	98
Oddíl 2.	Správní ochrana	101
Oddíl 3.	Soudní ochrana	106
3.1	Smírčí řízení	107
3.2	Předběžná opatření	109
3.3	Druhy žalob	111
Závěr		125
Seznam použité literatury, internetových zdrojů a judikatury		129
Resumé		136
Klíčová slova, the key words		138

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ABGB	Všeobecný zákoník občanský, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, německý občanský zákoník
ČR	Česká republika
horní zákon	zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
katastrální zákon	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění
lesní zákon	zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění
Listina základních práv a svobod	zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, v platném znění
nový občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

občanský soudní řád	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění
občanský zákoník	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
quebecký občanský zákoník	The Civil Code of Québec
správní řád	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
střední občanský zákoník	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
zákon na ochranu zvířat	zákon č. 246/1992 Sb., zákon na ochranu zvířat proti týrání, v platném znění
zákon o odpadech	zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění
zákon o ochraně ovzduší	zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění
zákon o ochraně přírody a krajiny	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
zákon o ochraně veřejného zdraví	zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

zákon o předcházení ekologické újmě	zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmě a o její nápravě a o změně některých zákonů, v platném znění
zákon o přestupcích	zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, v platném znění
zákon o rostlinolékařské péči	zákon č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění
zákon o vlastnictví bytů	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění)

ÚVOD

Sousedská práva jako téma své rigorózní práce jsem zvolila proto, že mám za to, že se jedná o otázku velmi aktuální a významnou, neboť každý z nás – bez ohledu na to, zda bydlí v bytě či v rodinném domě, ve městě či na vesnici – s někým sousedí. Dokonce i ten, kdo bydlí zcela na samotě a zdánlivě tedy není obklopen žádným sousedem, ve skutečnosti souseda má, neboť na našem území nejsou pozemky, které by neměly vlastníka a byly tzv. ničí. V drtivé většině případů si člověk svého souseda nevybírá. Je sice pravdou, že například při koupi rodinného domu jistě lze případně nové sousedy předem podrobit jakémusi průzkumu například co do jejich hlučnosti či pořádkumilovnosti, přičemž takový průzkum často do jisté míry ovlivní i konečné rozhodnutí v otázce realizace koupě nemovitosti, nicméně jen stěží lze pak následně ovlivnit to, že tento konkrétní soused mým sousedem zůstane, naopak je nutno počítat s tím, že s plynutím času dochází ke změnám v osobách sousedů, a to z důvodu převodů i přechodů vlastnických či jiných práv k sousedním nemovitostem. Kvalita sousedských vztahů významně ovlivňuje kvalitu života každého z nás. Bohužel ne vždy jsou vztahy mezi sousedy dobré, ba naopak často dochází k sousedským sporům, jejichž příčiny jsou rozmanité, výjimečnou není ani situace, kdy si sousedé navzájem dělají naschvály. Nejsou-li tedy sousedé schopni své vztahy udržet na bázi lidské slušnosti a řešit případné spory rozumnou dohodou, je třeba aplikovat právní normy upravující tzv. sousedská práva. Kořeny právní regulace sousedských práv sahají hluboko do historie, a to proto, že lidé odpradáвна byli obklopeni sousedy a byla zde proto potřeba vztahy z této skutečnosti vyplývající regulovat.

Cílem mé práce je zjistit, v jakém rozsahu a jakým způsobem jsou sousedská práva v občanském zákoníku upravena, jakou úlohu hraje při aplikaci norem sousedských práv judikatura a právní teorie. K tomu považuji za nezbytné

nejprve vymezit pojem sousedských práv, krátce se věnovat historii sousedských práv a obecně zmapovat právní úpravu sousedských práv. Dále se budu zabývat sousedskými právy z trochu jiného úhlu pohledu, a to sousedskými právy jako jednou z forem omezení vlastnického práva. Těžiště mé práce pak spočívá v kapitole věnované jednotlivým institutům sousedských práv, která je rozdělena do pěti oddílů, a to podle pěti nejvýznamnějších oblastí sousedských práv, kterými jsou imise, ohrožení susedovy nemovitosti úpravami pozemku nebo úpravami stavby, rozhrady, vstup na susedův pozemek a institut tzv. nezbytné cesty. V závěru práce se budu zabývat tím, jaké možnosti ochrany má sused, jehož právo v oblasti sousedských práv bylo porušeno.

Vzhledem k tomu, že od 1. ledna 2014 vstoupí v účinnost nový občanský zákoník, budu se v průřezu celé práce zabývat i tím, zda a případně v jakém rozsahu a jakým způsobem dojde ke změně právní úpravy sousedských práv, případně i jiných souvisejících právních institutů. Dále se budu v některých částech mé práce věnovat srovnání české právní úpravy s úpravou obsaženou v quebeckém občanském zákoníku, který byl autorům nového občanského zákoníku významnou inspirací.

Odborná literatura ke zvolenému tématu poměrně bohatá, zvláště hojná je pak judikatura. Dobře dostupný je i zahraniční zdroj – quebecký občanský zákoník. V této rigorózní práci používám zejména metody logické a komparativní.

KAPITOLA I.

POJEM A PRÁVNÍ ÚPRAVA SOUSEDSKÝCH PRÁV

ODDÍL 1. POJEM SOUSEDSKÝCH PRÁV

Sousedská práva jsou souhrnem těch právních norem, které upravují vztahy mezi sousedy, tedy mezi vlastníky nebo uživateli věcí, zejména pak nemovitostí, které spolu buď přímo hraničí, nebo jsou sice vzdálenější, ale činnost vykonávaná na jedné z těchto věcí může mít vliv na výkon práv vlastníka či uživatele věci druhé. V této práci se budu zabývat sousedskými právy z pohledu občanského práva, přestože právní vztahy mezi sousedy vznikají i v jiných oblastech hmotného práva, zejména pak v oblasti stavebního práva. Stranou ponechávám rovněž jiné než právní vztahy mezi sousedy, jakkoli kvalita těchto společenských vztahů může ovlivňovat úroveň soužití mezi sousedy.

Subjektem sousedských právních vztahů jsou sousedé. Občanský zákoník legální definici souseda neobsahuje, nápravu činí nový občanský zákoník, který v ustanovení § 1013 souseda definuje jako vlastníka nemovité věci. V kontextu platné a účinné právní úpravy jsou tedy sousedé vlastníci nebo uživatelé buď bezprostředně sousedících či vzdáleněji umístěných věcí, zpravidla nemovitostí. To, že za sousedy je třeba považovat nejen vlastníky či uživatele bezprostředně hraničících nemovitostí, dokládá již judikatura prvorepublikových soudů, kdy podle judikátu Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 1.2.1930 je za sousedy ve smyslu ustanovení § 364 ABGB nutno považovat „*všechny majitele pozemků, na něž mohou působiti jednání nebo zařízení na pozemku jiného, třebas*

šlo o pozemky vzdálenější“¹. Účastníky sousedských vztahů mohou být jak vlastníci nemovitostí, tak jejich uživatelé, jako například nájemci, osoby oprávněné z věcných břemen, apod. Budu-li nadále pro zjednodušení v této práci hovořit o vlastnících jakožto subjektech sousedských práv, budu mít přitom na mysli i další oprávněné uživatele. Za subjekt sousedských práv je třeba považovat toho, kdo může výkonem svého práva (nejčastěji vlastnického) k pozemku či stavbě ovlivňovat a působit na vlastníka jiné nemovitosti. Sousedy mohou být jak osoby fyzické, tak osoby právnické. Z povahy věci vyplývá, že nutným předpokladem pro vznik a výkon sousedských práv je (až na výjimky) existence nemovitostí, které jsou situovány tak, že činnost vlastníka či uživatele na jedné z těchto nemovitostí může ovlivňovat výkon práv vlastníka či uživatele nemovitosti druhé. Pouhá existence sousedících nemovitostí však pro vznik sousedských práv nestačí. „*Sousedství neexistuje jako nějaký zvláštní právní vztah vzniklý už tím faktem, že určité nemovitosti spolu sousedí; jde pouze o určitou situaci (tj. faktický, existující stav), z jejíž povahy vyplývá, že sousedé mají fakticky více příležitostí, aby se dostávali mezi sebou do právních konfliktů, v jejichž rámci dochází k porušování, omezování nebo ohrožování jejich práv.*“²

Pojem nemovitosti je definován v ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku tak, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. V některých případech může být předmětem sousedských právních vztahů věc jiná než nemovitost. Typicky půjde o případ rekreační chaty, která není spojena se zemí pevným základem, nebo o případ bytu, který není ve smyslu zákona o vlastnictví bytů vymezen jako jednotka, a není tak nemovitostí. V této práci se budu zabývat jakožto předměty sousedských právních vztahů převážně nemovitostmi, tedy pozemky a stavbami spojenými se zemí pevným základem.

¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 1.2.1930, sp. zn. Rv II 211/29, Vážný, svazek XII, ročník 1930, str. 180

² Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 24

Pojem pozemku vymezuje v ustanovení § 27 písm. a) katastrální zákon tak, že pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemku, popř. rozhraním způsobu využití pozemku. Parcelou je potom dle ustanovení § 27 písm. b) takový pozemek, který je geometricky a polohově určen, je zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Odlišnost mezi pozemkem a parcelou spočívá v tom, že na rozdíl od pozemku je parcela individualizována v geometrickém plánu, který je potvrzen katastrálním úřadem. Jeden pozemek může být tvořen více parcelami, jedna parcela může být tvořena více pozemky. Specifikem pozemků i parcel odlišujícím je od jiných věcí je to, že jejich poloha v území je dána definitivně. Tato skutečnost se významně odráží v sousedských vztazích, a to tím, že v drtivé většině případů si vlastník pozemku své sousedy nevybírá a nemůže tak ovlivnit, s kým bude či nebude sousedit. V sousedských vztazích nelze pojem pozemku chápat výlučně plošně, tedy jako část zemského povrchu oddělenou hranicí, je třeba vzít zřetel i na součásti pozemku, zejména na porosty na pozemku vysázené, jejichž větve či kořeny zasahující na sousedův pozemek či plody padající k sousedovi jsou častou příčinou sousedských sporů.

Občanskoprávní předpisy pojem stavby nevymezují. Definice stavby obsažená v ustanovení § 2 odst. 3 stavebního zákona³ není pro účel této práce příliš vhodná, neboť stavba je zde chápána spíše jako činnost směřující k uskutečnění díla, nikoliv jako objekt právních vztahů. Stavbu jako předmět občanskoprávních vztahů je třeba chápat jako výsledek stavební činnosti, jako uměle vytvořené technické dílo nacházející se na povrchu země, pod jeho povrchem i nad ním. Z pohledu sousedských práv pak půjde zejména o budovy,

³ Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

chaty, garáže, kůlny, ploty, zahradní altány apod. Pojem budovy definuje katastrální zákon v ustanovení § 27 písm. k) jako nadzemní stavbu, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Na tomto místě je třeba zmínit se o tom, že v současné době neplatí v občanském právu zásada „*superficies solo cedit*“, tedy zásada, že stavba je součástí pozemku, a sdílí proto právní osud pozemku. Právní norma stanovující, že stavba není součástí pozemku, je zakotvena v ustanovení § 120 odst. 2 občanského zákoníku. Zásada „*superficies solo cedit*“ platila v českých zemích do 31. 12. 1950 a nový občanský zákoník se k ní navrácí v ustanovení § 506 odst. 1, podle něhož je součástí pozemku prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. „*Znovupřijetí superficiální zásady bude mít na právní poměry, jejichž předmětem jsou nemovité věci, převratný účinek. Postupně bude naplňován zásadní smysl této změny: sjednocení právního režimu pozemku a stavby.*“⁴ Absence zásady „povrch ustupuje půdě“ v právním řádu tedy vede k poměrně složitým a nežádoucím situacím, kdy osoba vlastníka pozemku může být odlišná od osoby vlastníka stavby na tomto pozemku postavené. Tento nežádoucí stav má jistě přesah i do sousedských práv. Nabízí se otázka, zda lze na vlastníky pozemku a stavby na tomto pozemku stojící nahlížet jako na sousedy. Byť se nejedná o sousedy v tradičním významu tohoto slova, je dle mého názoru třeba na právní vztahy vznikající mezi těmito osobami ohledně těchto nemovitostí a jejich užívání ve smyslu ochrany sousedských práv aplikovat ustanovení sousedská práva upravující.

Jako předmět sousedských právních vztahů přichází v úvahu i byt a nebytový prostor, bez ohledu na to, zda je vymezen jako jednotka, a je tedy samostatnou věcí zapsanou v katastru nemovitostí, či zda je součástí stavby, a je ve vlastnictví toho, komu svědčí vlastnické právo k této stavbě. Vymezení pojmu

⁴ Dvořák, J., Švestka, J., Zuklínová, M. a kol.: Občanské právo hmotné, svazek 1., Díl první: Obecná část, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2013, str. 384

byt a nebytový prostor obsahuje zákon o vlastnictví bytů, který v ustanovení § 2 písm. b) definuje byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, a v ustanovení § 2 písm. c) stanovuje, že nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.

Obsahem sousedských právních vztahů jsou subjektivní práva a právní povinnosti sousedů, kdy na jedné straně stojí právo vlastníka či uživatele na nerušený výkon svých práv a na druhé straně k tomuto právu korelativní povinnost souseda tento výkon práv nerušit. „*V podstatě jde o právní vyjádření zásady, že svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého.*“⁵ Právní úprava sousedských práv tedy vychází ze zásady reciprocit. „*Úprava v oblasti sousedských práv vychází ze zásady, že tato práva se mohou účinně uplatňovat jen na základě vzájemnosti. Ochrana poskytovaná právům vlastníka jedné věci nesmí být v nepoměru ke spravedlivé ochraně, která náleží právům vlastníka druhé věci.*“⁶

Sousedská práva je možno vymezit rovněž z pohledu omezování vlastnického práva. „*Ta část právních norem, která reguluje tu část společenských vztahů, kde se výkony vlastnických práv vlastníků sousedních pozemků dotýkají (střetávají), jsou tradičně označována jako institut tzv. sousedských práv.*“⁷ Sousedskými právy jakožto omezením vlastnického práva se budu zabývat níže v kapitole druhé.

⁵ Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Linde Praha, a.s. – Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha, 2008, str. 542

⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu SR, Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek 37/85, str. 142

⁷ Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, Masarykova univerzita, Brno, 2003, str. 125

ODDÍL 2. HISTORIE SOUSEDSKÝCH PRÁV

Spory mezi sousedy tu musí z povahy věci být od té doby, kdy spolu lidé začali navzájem sousedit, není proto divu, že právní normy upravující sousedská práva se začaly objevovat již velmi brzy. Již Zákon dvanácti desek z poloviny pátého století př.n.l. obsahoval ustanovení o přesahu větví na sousední pozemek či o povinnosti umožnit sousedovi vstup na pozemek každý druhý den za účelem sběru spadlých plodů (*interdictum de glande legenda*). Římské právo upravovalo i otázku imisí, které byly tolerovány pouze tehdy, docházelo-li k nim v důsledku běžného užívání sousedního pozemku, či otázku nutnosti snášet vyborcení sousedovy zdi nad vlastní pozemek za podmínky, že toto vyborcení nepřesahovalo ½ stopy. Z žalob týkajících se sousedských práv znalo římské právo například žalobu týkající se využívání a regulace vody (*actio aquae pluviae arcenadae*), žalobu o záruku proti škodě způsobené hrozícím zřícením domu nebo jiné škodě vzniklé v důsledku činnosti souseda na pozemku (*cautio damni infecti*) či žalobu na ořezání větví a odstranění kořenů ze sousedova stromu (*actio de arboribus cedendi*).

Ve středověku se v oblasti sousedských práv uplatnila jednak teorie *ad aemulationem*, podle níž se zakazovala všechna jednání konaná ve zlém úmyslu škodit druhému, aniž by jednající současně dosáhl vlastního prospěchu, jednak teorie normálního užívání, podle níž má být vlastníkově zakázáno jednání, které působí škodlivě na sousední pozemek nebo obtěžuje jeho vlastníka, pokud se jeví jako mimořádné, abnormální užívání věci; naopak dovoleno je užívání, které je normální podle platných názorů společnosti v dané době, i když může souseda obtěžovat.

Všeobecný občanský zákoník (ABGB) z roku 1811 upravoval sousedská práva v ustanoveních § 364, § 364a a §364b. Podle ustanovení § 364 věty druhé mohl vlastník pozemku sousedovi zakázat, aby ho z jeho pozemku obtěžoval

odpadovými vodami, kouřem, plyny, teplem, zápachem, hřmotem, otřesy a podobným, pokud to převyšuje míru podle místních poměrů obvyklou a podstatně ztěžuje užívání pozemku v místě obvyklé. Na rozdíl od současné právní úpravy se nejednalo o příkaz každému vlastníku věci, aby se zdržel určitého chování, nýbrž zde byla stanovena možnost vlastníka pozemku zakázat sousedovi určité chování. ABGB na rozdíl od účinného občanského zákoníku rozlišoval mezi imisemi přímými a nepřímými (o rozdílu mezi oběma kategoriemi pojednám níže), přičemž imise nepřímé výslovně zakazoval. Výčet imisí v ustanovení § 364 byl – shodně jako v současné právní úpravě – demonstrativní. Dále ABGB zakotvil nárok držitele pozemku na náhradu škody, bylo-li obtěžování vyvoláno horním zařízením nebo úředně schváleným zařízením na sousedově pozemku, i kdyby byla škoda vyvolána okolnostmi, ke kterým při úředním jednání přihlíženo nebylo. Upraven byl i zákaz prohloubení pozemku tak, aby půda nebo stavení souseda pozbyly náležité opory, ledaže by se držitel pozemku postaral o jiné dostatečné upevnění. ABGB upravoval i celou řadu dalších otázek sousedského práva jako například problematiku rozhrad, stíhání zvířat vběhnutých na cizí pozemek, otázku podrostů a převisů, atd.

Občanský zákoník z roku 1950, tzv. střední občanský zákoník, v ustanovení § 109 stanovil, že vlastník je povinen zdržet se všeho, čím by své sousedy obtěžoval nad míru přiměřenou poměrům nebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv, zejména bylo zakázáno zbavit sousední stavbu nebo půdu náležité opory bez provedení dostatečného upevnění, nešetrně nebo v nevhodné době vytrhat ze své půdy kořeny cizího stromu nebo oklestit větve přesahující na pozemek. Podoba se současnou právní úpravou je zřejmá na první pohled. Dále střední občanský zákoník upravoval otázku mezi a plotů.

ODDÍL 3. PRÁVNÍ ÚPRAVA SOUSEDSKÝCH PRÁV

Těžiště právní úpravy sousedských práv v současném občanském zákoníku je obsaženo v ustanovení § 127, významná jsou ale i další ustanovení jako například ustanovení § 5, § 126 či § 417. Zajímavé je, že současný občanský zákoník při svém vzniku žádné speciální ustanovení o sousedských právech neobsahoval. „*Při jeho přijímání se vycházelo z toho, že tyto spory v podstatě zmizí a na jejich případné řešení postačí obecná ustanovení o nutnosti zachovávat „pravidla socialistického soužití“, příp. obecně chránící vlastníka.*“⁸ Praxe však ukázala, že taková právní úprava je nedostačující, a proto novelou č. 131/1982 Sb., účinnou od 1. dubna 1982 byl do občanského zákoníku začleněn komplex právních norem upravujících sousedská práva v té podobě, v jaké platí dodnes (tehdy ovšem v ustanovení § 130a).

Základní ustanovení upravující sousedská práva, tedy ustanovení § 127 občanského zákoníku, upravuje problematiku tzv. imisí, otázku nutnosti oplocení pozemku a povinnosti umožnění vstupu na sousední pozemek či stavbu. Jednotlivými instituty sousedských práv se budu zabývat níže ve čtvrté kapitole. Na tomto místě je třeba zaměřit se podrobněji na tzv. generální klauzuli, která se vztahuje na všechny sousedské vztahy a představuje jakousi „společnou úpravu“ pro jednotlivé instituty sousedských práv. Dle ustanovení § 127 odst. 1 věta první občanského zákoníku se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného anebo čím by vážně ohrozil výkon jeho práv. Toto ustanovení zčásti provádí ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, podle něhož vlastnictví zavazuje, nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými zájmy, jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Za povšimnutí jistě stojí to, že na rozdíl od tradičních úprav

⁸ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 152

sousedských práv je zákaz obtěžovat jiné osoby nad míru přiměřenou poměrům a zákaz vážně ohrozit výkon jejich práv uložen vlastníku věci, nikoliv vlastníku nemovitosti. „Vzhledem k tomu, že povinnost se ukládá vlastníku věci (nikoli nemovité věci), je dosah zákazu širší, než kam sahají standardní zákonné úpravy sousedských práv.“⁹ To může vést k absurdní situaci, kdy se z nemovitosti může linout zvuk obtěžující sousedy, avšak zdrojem tohoto hluku bude movitá věc nepatřící vlastníkovu nemovitosti. „Rovněž vymezení chráněného subjektu výrazem „jiný“ nesměřuje ochranu jen k osobě vlastníka sousední nemovitosti a míří dál než standardní úpravy.“¹⁰ Generální klauzule upravuje dvě skutkové podstaty; obtěžování jiného a vážné ohrožení jeho práv. Pojmy „obtěžování nad míru přiměřenou poměrům“ a „vážné ohrožení výkonu práv“ užívané v generální klauzuli nejsou definovány právními normami, vymezuje je právní teorie a judikatura. Dle judikatury spočívá rozdíl mezi ohrožením výkonu práva a obtěžováním jiného v tom, že ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného subjektu anebo dokonce jejich existence; obtěžování vlastnímu výkonu práva nebrání, ale činí jej obtížným nebo nepříjemným.¹¹ Zda došlo k obtěžování jiného nad míru přiměřenou poměrům, či zda došlo k vážnému ohrožení výkonu práv jiného, je vždy třeba hodnotit objektivně a ad hoc.

Obtěžováním jiného je třeba chápat „vytvoření takové situace, která je nepříjemná, přináší nesnáze, nutí něco udělat, něčeho se zdržet, něco strpět, co by jinak nemuselo být, nebýt tohoto obtěžování.“¹² Ne každé obtěžování je z hlediska ochrany sousedských práv právně významné, takové chápání by vedlo k absurdním situacím, kdy by například vlastník zahrady nemohl nikdy pálit listí

⁹ Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Linde Praha, a.s. – Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha, 2008, str. 542

¹⁰ Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Linde Praha, a.s. – Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha, 2008, str. 544

¹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1935/2003, ze dne 3.3.2003, www.nsoud.cz

¹² Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 157

či opékat buřty na ohni, neboť by tím obtěžoval svého souseda. Právně významným je pouze takové obtěžování, které překračuje „míru přiměřenou poměrům“. Při posuzování míry přiměřené poměrům je třeba postupovat objektivně a brát zřetel na poměry místní (například jinak bude posuzován hluk z diskotéky umístěné v neobydlené a obydlené části města) a poměry druhové (kupříkladu na hluk vycházející z povolené provozovny se bude nahlížet jinak než na hluk způsobený provozováním činnosti nepovolené). Jde-li obtěžování nad limit stanovený právním předpisem, pak se vždy jedná o překročení míry přiměřené poměrům, bez ohledu na poměry místní i druhové¹³. Na druhou stranu i takové obtěžování, které nepřekračuje limity stanovené obecně závazným právním předpisem, ale překračuje míru obvyklou v daném místě, a to s přihlédnutím k míře obtěžování dané v jiných obdobných místech, může být právně významným obtěžováním¹⁴.

Jak již bylo řečeno, vážné ohrožení výkonu susedových práv se přímo dotýká výkonu či existence práv (zejména vlastnických) souseda, často bude doprovázeno i hrozbou vzniku majetkové újmy vyjádřitelné v penězích, tedy škody. Podle judikátu Nejvyššího soudu¹⁵ je třeba vážným ohrožením výkonu práv podle ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku rozumět takové jednání vlastníka, které zatím nemá negativní dopad na výkon práv jiného, je však dána značná pravděpodobnost, že v budoucnu bude v důsledku tohoto jednání výkon práv souseda vážně omezen nebo znemožněn, přičemž není jisté, zda bude možno vážné škodlivé následky odstranit v době, kdy již nastanou. Po ohroženém nelze tedy žádat, aby vyčkal, až jeho právo bude vážně narušeno, a teprve poté se domáhal ochrany svého práva, nýbrž je třeba v souladu se zásadou *vigilantibus iura scripta sunt* bránit své ohrožené právo včas, předtím než bude nenávratně

¹³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 3532/2006, ze dne 19.2.2008, www.nsoud.cz

¹⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2808/2007, ze dne 30.8.2007, www.nsoud.cz

¹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1733/2004, ze dne 11.5.2005, www.nsoud.cz

poškozeno či dokonce zanikne. Míra přiměřená poměrům nehraje při posuzování, zda je či není výkon práva ohrožen vážně, žádnou roli.

Z právě uvedeného vyplývá, že právní úprava sousedských práv obsažená v současném občanském zákoníku a zejména pak tzv. generální klauzule, tvořící základ této úpravy, obsahuje poměrně značné množství pojmů, které nejsou právním řádem definovány, a které je tedy třeba vykládat. „*Nejde o nedostatek legislativy, naopak je nutno vyzdvihnout, že rozmanitost upravované látky v konkrétech přímo vyžaduje, aby nebylo užito výrazů detailně upravujících normy; jde o adekvátní vyjadřování vedoucí k tomu, aby se při aplikaci právních norem mohlo přihlídnout k nejrůznějším rozmanitým aspektům jednotlivých případů.*“¹⁶ Takové pojetí právní úpravy tedy poskytuje prostor pro výklad a posuzování jednotlivých konkrétních případů tak, aby řešení bylo vždy v souladu se zásadou ekvity a dobrých mravů, jakož i s ostatními principy občanského práva.

Právní úprava sousedských práv obsažená v novém občanském zákoníku, který vstoupí v účinnost k 1. lednu 2014, se v mnoha ohledech od současného občanského zákoníku odlišuje. Úprava sousedských práv je v novém občanském zákoníku zakotvena v ustanovení § 1013 a násl. a je vtělena do dílu 3 „Vlastnictví“, oddílu 1 „Povaha vlastnického práva a jeho rozsah“. Je třeba vyzdvihnout, že nová právní úprava sousedských práv se vyznačuje systematičností v porovnání s úpravou zakotvenou v současném občanském zákoníku, kde jsou instituty imisí a ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku úpravami pozemku nebo stavby upraveny v jednom odstavci, což může působit potíže při výkladu a aplikaci těchto právních norem. Od současné právní úpravy se nová právní úprava odlišuje zejména tím, že je mnohem podrobnější a obsáhlejší, výslovně upravuje některé instituty, které současná právní úprava nezakotvuje a na něž se dosud aplikuje buď generální klauzule, nebo jež jsou

¹⁶ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 11

řešeny za pomoci výkladu a judikatury (například otázka plodů spadlých na sousedův pozemek nebo stíhání chovaných zvířat na cizím pozemku), precizuje a podrobněji upravuje instituty v současném občanském zákoníku zakotvené. Nový občanský zákoník používá k označení sousedního pozemku pojmu „pozemek sousedního vlastníka“, čímž dává najevo, že má na mysli nejen pozemek bezprostředně sousedící, ale i každý jiný pozemek, který může být zasažen činnostmi na prvním pozemku vykonávanou. Obdobu generální klauzule obsažené v současném občanském zákoníku představuje v novém občanském zákoníku ustanovení § 1012, které se týká obecně vlastnického práva a podle jehož věty druhé se vlastníku zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. Mám za to, že ustanovení § 1012 věty druhé nového občanského zákoníku se od tzv. generální klauzule obsažené v ustanovení § 127 odst. 1 věta první současného občanského zákoníku nijak významně neodlišuje, obsah neurčitých pojmů „závažné rušení“, „obtěžování“ či „poškození“ jiné osoby jistě v blízké době blíže vymezí judikatura. Přesunutí tzv. generální klauzule do obecných ustanovení týkajících se vlastnického práva je dle mého názoru na místě, neboť toto ustanovení se netýká jen sousedských práv, ale vlastnického práva vůbec. Lze však předpokládat, že v praxi bude mít i nadále nejširší uplatnění právě v sousedských právech. Jednotlivými odlišnostmi obou právních úprav se budu zabývat v příslušných kapitolách.

KAPITOLA II.

SOUSEDSKÁ PRÁVA JAKO OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

Na sousedská práva je třeba nahlížet nejen jako na ustanovení chránící výkon práva, zejména vlastnického, nýbrž také z druhé strany, a to jako na soubor právních norem vlastnické právo omezujících. *„Pojmová neomezenost vlastnického práva, která bývá označována jako jeden z jeho charakteristických rysů, je jen myšlenkovou konstrukcí, která se v praxi nikdy nemohla naplnit; výkon vlastnického práva je naopak vždy právním řádem nějak omezen.“*¹⁷ Je třeba mít na paměti, že významnou úlohu v sousedských právech hraje zásada vzájemnosti, podle níž právu vlastníka na nerušený výkon vlastnického práva odpovídá povinnost jiného vlastníka (souseda) takový výkon práv nerušit. *„Právní normy, které se z pohledu vlastníka pozemku, na kterém je činnost vykonávána, jeví jako omezující, se totiž z pohledu toho, na jehož pozemku se důsledky činnosti projevují, jeví jako normy vlastnictví ochraňující; podle okolností se též mohou jevit jako normy zakládající oprávnění rušit vlastníka sousední nemovitosti.“*¹⁸

Je třeba zdůraznit, že vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv a lze jej tedy omezit pouze za určitých podmínek. *„Proto lze jeho omezení připustit pouze tehdy, jestliže ústavní úprava výslovně zmocňuje zákonodárce, aby za určitých podmínek, respektive z hlediska ústavně vymezených cílů, zákonem základní právo omezil (zákonodárce přitom musí respektovat požadavek šetření podstaty a smyslu omezovaného vlastnického práva), anebo (v situacích, kdy*

¹⁷ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976 – 1474), Komentář, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2013, str. 137

¹⁸ Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání. C.H.Beck, Praha, 2005, str. 138

ústavní úprava omezení nepředpokládá) v případě kolize s jiným vlastnickým právem, jiným základním právem nebo svobodou, či jinou ústavně chráněnou hodnotou, která není základním právem nebo svobodou (veřejný statek).“¹⁹

Dle tradičního analytického vymezení vlastnického práva, které se odráží v ustanovení § 123 občanského zákoníku, lze vlastnické právo chápat jako soubor dílčích práv, a to práva věc držet (*ius possidendi*), věc užívat (*ius utendi*), požívat, tedy brát z ní plody či jiné užítky (*ius fruendi*) a práva s věcí nakládat dle svého uvážení (*ius disponendi*). Výčet dílčích práv vlastnického práva obsažený v ustanovení § 123 občanského zákoníku není úplný, není v něm zahrnuto například právo vlastníka věc měnit a zničit (*ius abutendi*), právo věc neužívat (*ius non utendi*) či právo vzepřít se neoprávněným zásahům třetích osob do vlastnického práva. Nový občanský zákoník od takového pojetí vlastnického práva upouští, když se snaže jakkoliv definovat vlastnické právo vyhýbá. „*Definice pojmů tohoto druhu nenáleží do zákona; zvláště u vlastnického práva by to bylo choulostivé, protože pokusy definovat vlastnické právo bývají ideologizovány.*“²⁰ V rámci sousedských práv bude nejčastěji omezováno právo věc užívat.

Jak jsem již uvedla, poloha pozemku a v zásadě i stavby v území je definitivní, nemovitost nelze přemísťovat, nelze ani působit na klimatické, geologické a další faktory, které spoluvytvářejí prostředí, v němž se nemovitost nachází. Stejně tak nemůže vlastník nemovitosti významnějším způsobem ovlivnit chování vlastníků sousedních či vzdálenějších nemovitostí. Kdyby bylo vlastnické právo každého z vlastníků neomezené, nutně by při výkonu práva na sebe tato jednotlivá vlastnická práva narážela a při těchto střetech by jistě vznikaly značné problémy. Způsobem, jak těmto střetům předcházet, je zakotvit právní normy,

¹⁹ Meritum, Občanské právo, 2., aktualizované a doplněné vydání, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2012, str. 76

²⁰ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

kteřé výkon vlastnického práva omezují. „*Omezením vlastnického práva se rozumí právní omezení dovolenosti jeho výkonu neboli zákonná mez výkonu vlastnictví, při jejímž překročení se tento výkon stává nedovoleným, tj. stává se protiprávním úkonem.*“²¹ Teorie rozlišuje mezi tzv. vnitřním a vnějším omezením vlastnictví. Vnitřní (pojmová, imanentní) omezení vlastnictví vyplývají bez dalšího přímo z pojmu vlastnictví a lze je dovést ze zásady „vlastnictví zavazuje“, naproti tomu vnější (ad hoc) omezení vlastnictví si vlastník ukládá sám, určí mu je soud či správní orgán, výjimečně zákon. Zatímco tzv. elasticita vlastnického práva, podle níž jakmile odpadnou omezení vlastníka daná právem, jeho oprávnění se rozšíří a naopak, se plně projeví v případě vnějších omezení vlastnictví, vnitřní omezení vlastnictví se z povahy věci s postupem času měnit nemohou. V případě sousedských práv se uplatňuje tzv. vnitřní omezení vlastnického práva. Je třeba podotknout, že část teorie²² považuje regulaci sousedských práv za vnější omezení vlastnického práva. V tomto pojetí jsou vnitřní omezení vlastnického práva chápána jako omezení, která platí za určitých podmínek pro všechny vlastníky, přičemž vyplývají přímo z pojmu vlastnického práva a stanoví je přímo právní předpisy. Vnější omezení vlastnického práva jsou pak chápána jako omezení vyplývající ze střetu vlastnického práva s jiným právním vztahem. „*Omezení vlastnického práva, která jsou spojena s určitými konkrétními vlastnickými právními vztahy, mají původ vně vlastnického vztahu a vyplývají převážně ze střetu konkrétního vlastnického práva s jinými právními vztahy (např. s jinými vlastnickými právy).* Tato omezení lze označit jako skutečná omezení vlastnického práva či vnější omezení (typicky regulace tzv. sousedských práv).“²³ Přikláním se k názoru, že regulace sousedských práv patří do skupiny vnitřních omezení vlastnického práva, neboť v případě sousedských práv se

²¹ Knapová, M., Švestka, J., Dvořák, J.: Občanské právo hmotné, svazek I., 4., aktualizované a doplněné vydání, ASPI, a.s., Praha, 2005, str. 324

²² Např. prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.

²³ Meritum, Občanské právo, 2., aktualizované a doplněné vydání, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2012, str. 76

nemůže projevit tzv. elasticita vlastnického práva, když omezení vlastníka (souseda), která jsou stanovena zákonem, nemohou odpadnout a vlastnické právo se tak nemůže (znovu) rozšířit. Předpokladem pro to, aby omezení vlastnického práva bylo vnějším omezením, je, že původně existovalo konkrétní vlastnické právo v jakémsi širším rozsahu, který byl následně zúžen, například dohodou či rozhodnutím soudu. Takto zúžené právo se potom může poté, co omezení odpadne, vrátit do svého původního rozsahu. V případě omezení vlastnického práva sousedskými právy však vlastnické právo v širším rozsahu neexistovalo, neboť bylo od svého vzniku omezeno vlastnickými právy ostatních sousedů.

Základní právní rámec dovoleného omezování vlastnického práva je zakotven v Listině základních práv a svobod, jejíž čl. 11 odst. 3 stanoví, že vlastnictví zavazuje, nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy a jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Občanský zákoník pak v ustanovení § 127 odst. 1 tato ustanovení zčásti provádí. Zásada „vlastnictví zavazuje“ zakotvená v ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod vyjadřuje myšlenku, že vlastník při výkonu svého vlastnického práva musí brát ohled na dopady, které tento výkon může mít na okolí. „*Vlastnictví tedy především zavazuje samotného vlastníka, zakládá mu povinnost, aby při výkonu svého vlastnického práva dbal na práva jiných osob a na obecné zájmy, aby vyloučil možné negativní dopady, k nimž by mohlo v důsledku zlovolného uplatňování jeho vlastnického práva na právech druhých nebo na obecném dobru dojít.*“²⁴ Z právě uvedeného vyplývá, že vlastnické právo nemůže být neomezené. Vzhledem k tomu, že dle ustanovení čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod má vlastnické právo všech vlastníků stejný obsah a ochranu, lze říci, že tam, kde se práva vlastníka k věci setkávají s právy jiného vlastníka jiné věci, začínají meze oprávnění vlastníka k této věci. S ohledem na

²⁴ Pavlíček, V. a kol.: Ústavní právo a státověda, II. díl, Ústavní právo České republiky, část 2., Linde Praha, a.s., Praha, 2004, str. 107

neměnnou polohu nemovitosti v prostředí platí právě uvedené v sousedských vztazích daleko více než je tomu v případě vlastnictví jiných věcí.

KAPITOLA III.

VÝKON SOUSEDSKÝCH PRÁV

ODDÍL 1. K VÝKONU PRÁV OBECNĚ

Výkonem subjektivního práva je třeba rozumět realizaci určitého oprávnění spočívající v chování, které je v souladu s objektivním právem. V návaznosti na římské právo teorie rozlišuje čtyři druhy právního chování, a sice *dare* (dát), *facere* (konat), *omittere* (zdržet se) a *pati* (strpět), přičemž *facere* a *dare* spočívá v aktivním (komisivním) chování, *omittere* a *pati* pak v chování pasivním (omisivním). V kontextu sousedských práv je výkon práv realizován jak komisivním chováním (například povinnost v určitých případech oplotit svůj pozemek), tak i v obou formách omisivního chování (kupříkladu povinnost zdržet se v nevhodné roční době nešetřného odstraňování kořenů sousedova stromu ze svého pozemku – *omittere*, či povinnost strpět na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup souseda na svůj pozemek za účelem údržby a obhospodařování sousedova pozemku či stavby – *pati*).

Výkon práv je v občanském zákoníku upraven především v ustanovení § 3 odst. 1, podle něhož výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Svoboda jednotlivce v rámci občanskoprávních vztahů je tedy limitována jednak zákazem zneužití subjektivních práv, jednak zákazem výkonu subjektivních práv v rozporu s dobrými mravy. Jen takovému výkonu práv, který je realizován v zákonném rámci, tedy bez právního důvodu nezasahuje do práv a oprávněných zájmů a není ani v rozporu s dobrými mravy, poskytují orgány, zejména pak soudy, ochranu.

Zneužití práva není právním řádem definováno, jeho zákaz však vyplývá z ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Zneužití práva je pouze zdánlivým výkonem práva, který je de facto protiprávním úkonem, jemuž není poskytována právní ochrana, ba naopak je poskytována ochrana proti němu²⁵. Za povšimnutí stojí ustanovení § 8 nového občanského zákoníku, podle něhož nepoživá právní ochrany pouze takové zneužití práva, které je zjevné. Současný občanský zákoník splnění kritéria zjevnosti zneužití práva pro odepření právní ochrany takovému výkonu práva nepožaduje. Zákazem výkonu práv v rozporu s dobrými mravy, jakož i tzv. šikanózním výkonem práv, jakožto zvláštní „kategorii“ jednání v rozporu s dobrými mravy, se budu zabývat níže.

ODDÍL 2. DOBRÉ MRAVY V SOUSEDSKÝCH PRÁVECH

Zásada dobrých mravů (*bonae mores*) mající původ již v římském právu patří k nejvýznamnějším a nejstarším zásadám soukromého práva. Právní normy pojem dobrých mravů nedefinují. Mám za to, že vzhledem k tomu, že jde o zásadu dynamickou, reflektující změny ve společnosti, uplatňující se ve velmi široké oblasti společenských vztahů, je absence legální definice tohoto pojmu na místě. Vymezením dobrých mravů se tak zabývá teorie a judikatura, za všechny uvádím judikát Nejvyššího správního soudu ze dne 11. dubna 2006²⁶, podle něhož se jedná o obecně uznávané zásady a pravidla slušnosti, souhrn etických a kulturních hodnot společnosti, dílem trvalých (neměnných), dílem podléhajících

²⁵ Knapová, M., Švestka, J., Dvořák, J.: Občanské právo hmotné, svazek I., 4., aktualizované a doplněné vydání, ASPI, a.s., Praha, 2005, str. 324

²⁶ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp.zn. 8 As 35/2005, ze dne 11.4.2006, www.nssoud.cz

vývoji, která se za stanovených (objektivních) okolností mohou z morálních přeměnit na právní.

Funkce zásady dobrých mravů spočívá v nalézání spravedlivého řešení a zajištění vazby mezi občanskoprávními normami a mravním řádem společnosti. Dobré mravy tedy slouží jako jakýsi korektiv tam, kde právní normy nepředvídají všechny situace, které mohou v životě nastat, tedy v případech právními normami vysloveně neupravených, ale i tam, kde by přílišně formální aplikace právních norem vedla k neudržitelným a nespravedlivým výsledkům, například proto, že v předmětné právní normě nejsou zohledněny všechny skutečnosti, které by v daném případě být zohledněny měly. Je však třeba mít na paměti, že princip dobrých mravů musí být ve společnosti, která se řídí především psaným právem, aplikován subsidiárně a nesmí narušovat právní jistotu tam, kde jsou práva dána jasně zákonem. Při aplikaci principu dobrých mravů je vždy třeba vážit zájmy stojící v daném případě proti sobě. Dle teorie²⁷ současné české právo nereflexuje dostatečně změnu společenských a právněpolitických poměrů po roce 1989 a stále do jisté míry vychází z právních východisek socialistického zřízení. *„Základní obrat se musí projevit odhlédnutím od dirigistického pojetí založeného na absolutní hodnotě veřejného (obecného) zájmu, položení důrazu na favor contractus v rámci vyvážené a rovnoprávné – spravedlivé – analýzy soukromých zájmů a zájmu veřejného. Tato analýza zájmů, spočívající ve vzájemném vážení zájmů soukromých i zájmu veřejného, je podstatou moderního soukromého práva a musí se výsostně projevit právě na styčných plochách práva soukromého a veřejnoprávních korektivů - tj. např. tam, kde se stýká privátní autonomie s veřejnoprávními korektivy v rozporu se zákonným zákazem či rozporu s dobrými mravy.“*²⁸

²⁷ Salač, J.: Rozpor s dobrými mravy a se zákonným zákazem, in Právní rozhledy, č. 6/2000

²⁸ Salač, J.: Rozpor s dobrými mravy a se zákonným zákazem, in Právní rozhledy, č. 6/2000, str. 251

V oblasti sousedských práv má institut dobrých mravů mimořádný význam, a to zejména s ohledem na skutečnost, že v současném občanském zákoníku jsou sousedská práva formulována tak, že je poskytován poměrně velký prostor pro výklad těchto norem a pro uvážení soudu. Je to dáno jednak tím, že právní úprava obsahuje řadu neurčitých pojmů (například „míra přiměřená poměrům“, „nezbytná doba“, atd.), jednak tím, že právní úprava výslovně neupravuje vyčerpávajícím způsobem všechny představitelné právní vztahy mezi sousedy vznikající. To by snad ani vzhledem k rozmanitosti dané materie nebylo dost dobře možné.

ODDÍL 3. ŠIKANÓZNÍ VÝKON SOUSEDSKÝCH PRÁV

Zvláštním případem výkonu práv v rozporu s dobrými mravy je pak tzv. šikanózní výkon práv, tedy „výkon práv činěný v konkrétním případě nikoliv za účelem dosažení určitého hospodářského cíle, nýbrž záměrně (jde o tzv. kvalifikovaný úmysl – *dolus coloratus*) jen či hlavně za účelem poškození či znevýhodnění jiného.“²⁹ Tomu, kdo vykonává práva šikanózním způsobem, tedy ve skutečnosti nejde o naplnění účelu, který by za normálních okolností výkonem daného subjektivního práva sledoval, nýbrž o poškození jiného. Obsahem pojmu šikany se hojně zabývala i judikatura, za všechny uvádím rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.6.2000³⁰, podle něhož za zneužití výkonu práva lze považovat pouze takové jednání, jehož cílem není dosažení účelu a smyslu sledovaného

²⁹ Jehlička, O., Švestka, J., Škárková, M., a kol.: Občanský zákoník, Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha, 2004, str. 39

³⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 21 Cdo 992/98, ze dne 28.6.2000, www.nsoud.cz

právní normou, nýbrž které je v rozporu s ustálenými dobrými mravy vedeno přímým úmyslem způsobit jinému účastníku újmu. K tomu, aby se jednalo o šikanózní jednání, je tedy třeba, aby ten, kdo jedná, sledoval cíl poškození jiného namísto vlastního prospěchu. Šikanózní výkon práv je vždy v rozporu s dobrými mravy, neplatí to však naopak; je-li právo vykonáváno v rozporu s dobrými mravy, avšak za účelem dosažení vlastního prospěchu, nemůže se jednat o šikanu.³¹ Nový občanský zákoník ve svém ustanovení § 1012 věta druhá šikanózní výkon práv výslovně zakazuje, když stanoví, že vlastníku se zakazuje vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

V oblasti sousedských práv se šikanózní výkon práv objevuje ve srovnání s jinými právními oblastmi relativně často. Je to způsobeno tím, že svou úlohu zde hrají mezilidské vztahy a spory mezi sousedy různého druhu. Nebývá tak výjimkou například opakované pálení listí zrovna v momentě, kdy uživatel sousedního pozemku pověsil na zahradě čerstvě vyprané prádlo, a to za účelem nikoliv vlastního prospěchu, tedy likvidace listí, nýbrž proto, aby byl sousedovi znepříjemněn život tím, že bude muset prádlo vyprat znovu.

Skutečnost, že šikana v sousedských vztazích není výdobytkem moderní doby a že se jedná o jev zřejmě stejně starý jako samotné sousedské vztahy, dokládá i to, že se touto problematikou zabýval již prvorepublikový Nejvyšší soud. Ve svém judikátu ze dne 3.11.1931³² dospěl Nejvyšší soud k závěru, že se jedná o šikanu, umístila-li žalovaná před okna kanceláře žalobců prkennou stěnu nesoucí reklamu propagující její obchod, když takovým jednáním prokazatelně nesledovala cíl zvýšení zisků jejího obchodu, neboť reklama byla umístěna na nevhodném místě a kupující od obchodu spíše odváděla, avšak sledovala cíl odejmutí přístupu světla a vzduchu do kanceláře žalobců.

³¹ Tégl, P.: O dobrých mravech, in Bulletin advokacie, č. 7-8/2011, str. 33

³² Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv I 3/31, Vážný, svazek XII, ročník 1930, str. 180

KAPITOLA IV.

JEDNOTLIVÉ INSTITUTY SOUSEDSKÝCH PRÁV

ODDÍL 1. IMISE

1.1 OBECNĚ K IMISÍM

Obtěžování souseda nad míru přiměřenou poměrům hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími zásahy obdobného charakteru lze souhrnně označit jako imise. Výraz imise je latinského původu (*immissio*) a může být přeložen jako vhnání, vpouštění či vnikání. Výčet jednotlivých imisí v ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku není taxativní, jako příklad dalších imisí v občanském zákoníku vysloveně nezmiňovaných uvádím obtěžování včelami či pohledem. Pojem imisí vymezuje judikatura³³ tak, že se jedná o pronikání účinků činnosti konané na jedné nemovitosti na nemovitost druhou. Nemusí se nutně jednat o nemovitosti bezprostředně sousedící, neboť účinky některých konání se mohou projevit i na nemovitostech vzdálenějších. Skutečnost, že se účinky jednání vlastníka nemovitosti projeví i na nemovitosti sousední, je přirozeným důsledkem výkonu vlastnického (či užívacího) práva k nemovitosti. Právě zde dochází ke střetu výkonu jednotlivých vlastnických práv k nemovitostem – blíže či vzdáleněji sousedícím. Přestože každá imise představuje zásah do sousedových práv, ne každé pronikání účinků jednání vlastníka nemovitosti na nemovitost sousední je

³³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 37/1985

právem zakázáno – takové pojetí by ostatně znemožnilo celou řadu činností prováděných na nemovitosti jako například sekání trávy či kácení stromů. Zakázány jsou jen takové imise, které jdou nad míru přiměřenou poměrům. Obsahem pojmu „míra přiměřená poměrům“ jsem se již zabývala výše.

Současná právní úprava nerozlišuje mezi imisemi přímými a nepřímými, a to na rozdíl od ABGB, který zakazoval pouze přímé imise, tedy přímé vedení fyzikálních látek na sousední pozemek. Pod pojmem nepřímých imisí bylo třeba rozumět takové jednání vlastníka nemovitosti, jehož bezprostřední účinky se projevují na vlastním pozemku a na sousedův pozemek působí výhradně z příčin mimo vůli vlastníka a bez jeho přispění. V rámci nepřímých imisí rozlišoval ABGB ještě mezi imisemi kromobyčejnými a obyčejnými, když zakázány byly pouze imise kromobyčejné, tedy vnikání na cizí pozemek v kromobyčejném rozsahu a s kromobyčejnými účinky. K rozlišování mezi přímými a nepřímými imisemi se navrácí nový občanský zákoník, který v ustanovení § 1013 odst. 1 věty první stanoví, že 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. Dle věty druhé téhož ustanovení se pak zakazuje 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. Co může být považováno za takový zvláštní právní důvod, zřejmě ukáže až praxe, neurčitost užitého pojmu totiž poskytuje prostor pro výklad, což – s ohledem na rozmanitost situací, které mohou v této oblasti nastat – považuji za správné. Věta první tedy upravuje tzv. nepřímé imise, které jsou zakázány jen tehdy, nejsou-li přiměřené místním poměrům a omezují-li podstatně obvyklé užívání pozemku, imise přímé upravené ve větě druhé jsou zakázány bez ohledu na míru obtěžování, ledaže je k tomu zvláštní právní důvod. *„Přímé imise jsou přímým pokračováním vlastníkovy činnosti (např. svádění vody trativodem na sousední pozemek), nepřímé nejsou přímo*

vyvolány touto činností, nýbrž jsou jen jejím volným následkem podmíněným přírodními vlivy (spad popílku, šíření hluku, množení hlodavců na pozemku neužívaném nebo nenáležitě obstarávaném, apod.).³⁴ Nový občanský zákoník se inspiroval úpravou obsaženou v ABGB, která obdobně zákaz nepřímých imisí vázala na kritéria „míry podle místních poměrů obvyklé“ a „podstatného ztížení užívání pozemku v místě obvyklého“. Na rozdíl od současné právní úpravy je v odstavci druhém § 1013 nového občanského zákoníku upravena otázka imisí ze závodu úředně schváleného, tedy tzv. imisí privilegovaných. 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 však neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen. Smysl tohoto ustanovení spočívá ve vyloučení negatorní žaloby pro případ nepřímých imisí převyšujících obvyklou míru a podstatně omezujících užívání sousedova pozemku z úředně schváleného závodu. Soused se v tomto případě může domáhat náhrady škody, a to v penězích, neboť *restitutio in integrum*, jemuž dává obecně nový občanský zákoník přednost, by v tomto případě znamenalo odstranění úředně schváleného provozu. Mám za to, že přímé imise jsou zakázány i v tomto případě.

Kromě dělení imisí na přímé a nepřímé se v právní teorii objevují i další klasifikace imisí. Lze tak rozlišit imise materiální (fyzické) a nemateriální (ideální), z nichž největší význam zaujímá tzv. imise pohledem. Zatímco dříve byly ideální imise považovány za právně bezvýznamné, současná judikatura připouští poskytování právní ochrany i proti těmto imisím. Dále je možné rozlišovat mezi imisemi pozitivními a negativními, přičemž negativní imise jsou takové, při nichž nedochází ke vnikání na sousední pozemek. Příkladem negativní imise může být odnětí světla ze sousedova pozemku, pozitivní imisí může naopak být prudké osvětlení sousedova pozemku. Na rozdíl od dřívějších dob jsou

³⁴ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

v současné době i negativní imise považovány za právně významné. Podle způsobu jednání vlastníka lze imise dělit na imise způsobené činností vlastníka (například obtěžování souseda hlukem) a na imise způsobené nečinností vlastníka (například pronikání přemnoženého hmyzu na sousední pozemek v důsledku zanedbání péče o pozemek).

Jak již bylo uvedeno výše, zakázány jsou jen takové imise, které nad míru přiměřenou poměrům obtěžují souseda. Toto obtěžování nemusí spočívat výhradně v obtěžování souseda, jakožto vlastníka sousední nemovitosti, neboť takto obtěžování mohou být i členové jeho domácnosti či osoby, které nemovitost užívají s jeho souhlasem (kupříkladu nájemci). Vlastník nemovitosti se může domáhat ochrany před imisemi i v tom případě, že jeho osobně imise neobtěžují, případně ani obtěžovat nemohou, avšak obtěžovány jsou osoby zdržující se na jeho nemovitosti. Tak se například může úspěšně domáhat vlastník nemovitosti toho, aby jeho sousedu bylo uloženo zdržet se obtěžování hlukem, byť sám vlastník je neslyšící, pokud ovšem jiné osoby zdržující se na jeho nemovitosti jsou obtěžovány nad míru přiměřenou poměrům. Vedle toho existují i takové imise, které sice neobtěžují osobně souseda či jiné osoby, ale působí na jeho nemovitost. Příkladem takové imise může být vypouštění vody či tekutého odpadu na sousedův pozemek, které nutně nemusí obtěžovat samotného souseda, ale může způsobit například úhyn rostlin v této části pozemku rostoucích či podmáčení zde nacházející se kůlny. Na rozdíl od například imise hlukem je v takovém případě soused obtěžován jaksi druhotně, neboť se účinek imise neprojeví přímo na něm jako na osobě, ale na nemovitosti. Obojí druh obtěžování má však stejný výsledek, výkon vlastnického či jiného práva k nemovitosti je narušen.

Představitelné jsou i takové imise, které nelze zachytit smysly. Takové působení, které osoba nepocítuje, neprojevuje se na věci a zároveň není škodlivé, nelze považovat za imisi ve smyslu ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku zakázanou. Jako příklad lze uvést šíření vln televizním či rozhlasovým vysílačem. Pokud však působení, jehož účinky nelze smysly vnímat, objektivně působí

škodlivě na člověka či na nemovitost, bude se jednat o imisi a v případě překročení míry přiměřené poměrům je třeba trvat na tom, že takové působení je zakázáno. Příkladem zde může být působení radioaktivního zdroje, které je v sousedských vztazích bohužel také myslitelné, byť pouze velmi zřídka.

Z hlediska četnosti imisí je třeba mít za to, že ojedinělá imise není právně významná, pokud nehrozí nebezpečí jejího opakování. *„Tak jestliže někdo omylem užije k topení nekvalitní palivo a v důsledku toho obtěžuje souseda kouřem nad míru přiměřenou poměrům, přičemž z jeho postoje je zjevné, že nehrozí opakování, nemůže být úspěšně žalován; v době vynesení rozsudku by tu totiž již imise nebyla, žalobce by nebyl nijak ohrožen a nebyl by důvod mu poskytovat ochranu. Jestliže by však žalovaný byl o jediné imisi tvrdil, že se nic nestalo a že bude (závadné) jednání opakovat, nebylo by možno žalobci ochranu odepřít.“*³⁵

Od imisí je třeba odlišovat jiné zásahy do vlastnického práva souseda, tedy přímé zásahy do vlastnictví, které nejsou důsledkem obvyklého užívání věci. *„I když to ze zákona přímo nevyplývá, z podstaty věci se podává, že imise je jen důsledkem takového užívání vlastní věci, které odpovídá jejímu obvyklému využití a které by nebylo, nebýt účinku na sousední pozemek nebo na jiné osoby než vlastníka, z občanskoprávního hlediska protiprávní.“*³⁶ Imise tedy spočívá v tom, že soused koná to, co by bylo jeho právem, kdyby však nedošlo k obtěžování jiného nad míru přiměřenou poměrům. Tak například soused na zahradě poslouchá rádio, na což má bezesporu právo, pokud si jej ovšem nepouští tak nahlas, že překročí míru přiměřenou poměrům. Při překročení takové míry se již jedná o imisi, která je ze zákona zakázána. Naproti tomu příkladem přímého

³⁵ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: *Sousedská práva*, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 168

³⁶ Spáčil, J.: *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, 2., doplněné vydání. C.H.Beck, Praha, 2005, str. 144

zásahu do vlastnictví, který není důsledkem obvyklého užívání věci, může být složení stavebního materiálu na cizím pozemku. Takové rušení není imisí a je právně významné bez ohledu na míru, v níž k takovému rušení dochází. Ochrana proti tomuto rušení je pak poskytována podle ustanovení § 126 občanského zákoníku.

Právní úprava imisí obsažená v quebeckém občanském zákoníku je do značné míry podobná úpravě české. Obdobu generální klauzule zakotvené v ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku lze v quebeckém občanském zákoníku nalézt v článku 976, podle něhož musí sousedé strpět běžná sousedská obtěžování, která nepřekračují mez tolerance, k níž jsou sousedé navzájem povinni, s přihlédnutím k povaze nebo umístění jejich pozemku či k místním zvyklostem. Mez tolerance, ke které jsou sousedé vzájemně povinni, představuje obdobu míry přiměřené poměrům dle českého občanského zákoníku, přičemž oba tyto neurčité pojmy mají význam pro určení, zda se již jedná o imisi či nikoliv. Na rozdíl od současné české právní úpravy stanoví quebecký občanský zákoník, že při posuzování toho, zda konkrétní obtěžování je či není právně zakázané, tedy zda jde či nejde o imisi, je třeba přihlížet i povaze a poloze pozemku či k místním zvyklostem. Ačkoliv v české právní úpravě není výslovně zakotveno, že při posuzování míry přiměřené poměrům je třeba brát ohled na místní a druhové poměry, teorie a judikatura výkladem dospěla k tomu, že i na tyto faktory je třeba brát zřetel.

1.2 STÍNĚNÍ SOUSEDNÍHO POZEMKU A STAVBY, OBTĚŽOVÁNÍ SVĚTLEM A ODNĚTÍ VÝHLEDU

Stínění sousedova pozemku může být způsobeno růstem stromů a keřů, umístěním či změnou stavby nebo umístěním jiné věci. Stínění stromy nebo keři přichází v úvahu až určitý čas po jejich zasazení, neboť mladé stromky a keře zpravidla významný stín nevrhají. Časem však mohou narůst do takových rozměrů, že jimi vrhaný stín bude vlastníka sousední nemovitosti obtěžovat nad míru přiměřenou poměrům. Soud, který bude rozhodovat o žalobě vlastníka zastíněného pozemku, bude často stát před složitou otázkou, zda uložení povinnosti zdržet se stínění pozemku, při vědomí, že uložení této povinnosti bude v praxi znamenat nutnost pokácet často i zdravý a dobře plodící strom, nebude v rozporu s dobrými mravy. Zde bude nutno vážit mezi jednotlivými zájmy, tedy mezi tím, zda dát přednost nerušenému výkonu vlastnického práva k nad míru přiměřenou poměrům nezastíněnému pozemku, či k pozemku s dobře rostlým stromem. Je namístě též porovnat újmu způsobenou stíněním s újmou, která by byla spojena s pokácením stromu. Situaci bude třeba posoudit komplexně. „*Například jiná je situace, jestliže spolu sousedí rozlehlé pozemky, jiná pak, jde-li o malé zahrádky. Jiná, kde na obou sousedních pozemcích rostou obdobně velké stromy, než tam, kde jeden souseď má stromy vzrostlé až u hranice, a druhý se věnuje okrasným rostlinám a zelenině. Něco jiného je kácet stromy zdravé a statné, dobře plodící, anebo stromy už staré, přežívající.*“³⁷ Dle judikatury³⁸ se lze ve výjimečných případech domáhat ochrany i tehdy, když souseď hodlá vysadit stromy, které v budoucnu mohou způsobit významné zastínění, a to za podmínky, že toto zastínění bude znamenat vážné ohrožení výkonu práva, neboť později by již mohla být náprava nemožná. V otázce stínění pozemku či stavby stromy nebo

³⁷ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 172

³⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1733/2004, ze dne 11.5.2005, www.nsoud.cz

keři je na místě klást důraz na prevenci těchto sporů a sázet stromy či keře s ohledem na jejich druh v takové vzdálenosti od hranice pozemku, aby k nežádoucímu stínění vůbec nedošlo. S otázkou stínících stromů a keřů úzce souvisí i problematika podrostů a převisů, o níž bude podrobněji pojednáno níže. V případě této imise budou její účinky působit zejména na pozemku či stavbě bezprostředně sousedící, vliv na vzdálenější nemovitosti připadá v úvahu jen velmi zřídka.

Stínění způsobené umístěním či změnou stavby na sousedově pozemku bude zpravidla řešeno v rámci stavebního práva. Normy stavebního práva upravují otázku vzájemné vzdálenosti mezi jednotlivými budovami i otázku vzdálenosti stavby od hranice pozemku. V rámci řízení o povolení stavby, jehož účastníkem je dle ustanovení § 109 písm. e) stavebního zákona i vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno, bude posuzována i problematika vlivu stavby na sousední pozemky, tedy i otázka případného nežádoucího stínění. V případě stínění tzv. černými stavbami, tedy stavbami postavenými bez stavebního povolení, přichází v úvahu i ochrana soudní. Za imisi je třeba považovat i odnětí světla zastíněním sousedova okna, například nevhodným umístěním reklamní tabule.

Imisí je i obtěžování souseda světlem, jde-li nad míru přiměřenou poměrům. Pod obtěžováním světlem je třeba rozumět nejruznější oslňování a osvětlování z umělých zdrojů, za pomoci reflektorů, nevhodně umístěných lamp a dalších zařízení, případně i odrážení či soustředování slunečního světla za pomoci zrcadel, apod.

Odnětí výhledu do krajiny nelze považovat za zásah do práva, pokud ovšem výhled není zajištěn nějakým zřízeným oprávněním jako například věcným břemenem.

1.3 OBTĚŽOVÁNÍ PEVNÝMI A TEKUTÝMI ODPADY, KOUŘEM A ZÁPACHEM

Obtěžování souseda kouřem, zápachem, pevnými a tekutými odpady a plyny představuje jednu z nejčastějších příčin sousedských sporů. V právní teorii³⁹ se vyskytuje názor, že zahrnutí obtěžování jiného pevnými a tekutými odpady do ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku, tedy mezi imise, je poněkud problematické, neboť obtěžování pevnými a tekutými odpady, spočívá-li v přímém přivádění odpadů na sousedův pozemek, je přímým neoprávněným zásahem do vlastnického práva, tedy je zakázáno dle ustanovení § 126 odst. 1 občanského zákoníku bez ohledu na míru, v jaké k takovému zásahu dochází. Nabízí se tedy otázka, zda zákonodárce takovou konstrukcí zamýšlel vyjmout obtěžování odpady z režimu ustanovení § 126 odst. 1 občanského zákoníku a zařadit jej mezi imise do ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku, čímž by však zakázal svádět na sousední pozemek odpady pouze za podmínky, že by takové svádění překračovalo míru přiměřenou poměrům, zatímco přivádění odpadů nedosahující svou intenzitou této míry by bylo přípustné. Kloním se k názoru, že zahrnutí zákazu obtěžování jiného nad míru přiměřenou poměrům pevnými a tekutými odpady do ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku směřuje k jinému obtěžování těmito odpady než k jejich přímému svádění na sousedův pozemek a že přímé přivádění odpadu na sousedův pozemek je zakázáno dle ustanovení § 126 odst. 1 občanského zákoníku, tedy bez ohledu na míru, v jaké k němu dochází.

Mezi tekuté odpady, které mohou obtěžovat vlastníka sousedního pozemku lze zařadit například močůvku, vodu z okapů nebo mýdlovou vodu vzniklou při praní prádla či při mytí auta. Tekuté odpady mohou rušit výkon

³⁹ Např. Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 173

vlastnického práva souseda nejen tím, že vtečou na jeho pozemek, ale i tím, že mohou páchnout, zničit sousedovu úrodu, podmáčet zdivo jeho kůlny či znečistit a znehodnotit podzemní vodu. Pevnými odpady mohou být zejména různé skládky, žumpy a komposty, v nichž se kromě pachu mohou šířit i hlodavci a hmyz. Ochrany před obtěžováním tekutými a pevnými odpady nad míru přiměřenou poměrům se lze domáhat prostřednictvím negatorní žaloby, jejíž petit bude směřovat na uložení povinnosti zdržet se takového obtěžování, přičemž volba způsobu, jak dostat uložené povinnosti je na rušiteli, nejčastěji bude na místě likvidace či přesun zdroje rušení. I v případě těchto imisí je vhodné možným sousedským sporům předcházet, tedy neumisťovat komposty, hnojiště a obdobné zdroje rušení tam, kde lze předpokládat, že mohou souseda obtěžovat nad míru přiměřenou poměrům, tedy zejména v blízkosti hranic pozemků.

V kontextu sousedských vztahů jsou významná i některá ustanovení veřejnoprávních předpisů týkajících se nakládání s odpady, zejména půjde o zákon o odpadech a o zákon o předcházení ekologické újmě. Zákon o odpadech v ustanovení § 3 stanoví, že odpadem je 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. Zákon dále podrobně stanoví povinnosti pro obce ohledně určení a zajištění míst, kam mohou fyzické osoby odkládat odpad, a zároveň stanovuje povinnost fyzickým osobám odpad ukládat na takto určená místa. Zákon o předcházení ekologické újmě upravuje práva a povinnosti osob při předcházení ekologické újmě a při její nápravě, pokud k ní došlo nebo pokud hrozí bezprostředně na chráněných druzích volně žijících živočichů nebo planě rostoucích rostlinách, na přírodních stanovištích vymezených zákonem, na vodě nebo půdě.

Soused může být nad míru přiměřenou poměrům obtěžován také šířením prachu, popílku, kouře, plynů a par. Přesto, že tento druh imisí může vycházet i z nemovitostí občanů, například z komína rodinného domu při pálení nevhodného topiva či při spalování trav či listí na zahradách, patrně častěji bude takové

obtěžování vycházet z továren a dalších provozů. I zde se musí při posuzování míry přiměřené poměrům vycházet z poměrů místních i druhových. Soud však nemůže zakázat činnost, která je zdrojem imise, jde-li o činnost povolenou úředním rozhodnutím. Veřejnoprávním předpisem, který se vztahuje i na šíření prachu, popílku, kouře, plynů a par, je zákon o ochraně ovzduší. Podle ustanovení § 2 písm. b) právě uvedeného zákona je znečišťující látkou každá látka, která svou přítomností v ovzduší má nebo může mít škodlivé účinky na lidské zdraví nebo životní prostředí anebo obtěžuje zápachem, podle písm. c) téhož ustanovení je pak znečišťováním (emisí) vnášení jedné nebo více znečišťujících látek do ovzduší. Pro sousedské vztahy má význam zejména ustanovení § 16 odst. 4 zákona o ochraně ovzduší, podle něhož lze v otevřeném ohništi spalovat jen suché rostlinné materiály neznečištěné chemickými látkami. Obec navíc může v souladu s ustanovením § 16 odst. 4 předmětného zákona vyhláškou stanovit podmínky pro spalování suchého rostlinného materiálu v otevřeném ohništi za účelem jeho odstranění nebo dokonce jeho spalování zakázat, pokud však zajistí jiný způsob pro jeho odstranění. Při stanovení podmínek nebo zákazu přihlíží obec zejména ke klimatickým podmínkám, úrovni znečištění ve svém územním obvodu, vegetačnímu období a hustotě zástavby.

Velmi nepříjemné může být také obtěžování souseda pachy, přičemž se může jednat o pachy vznikající z různých zdrojů. Soused tak může být obtěžován zápachem z hnojiště, ze spalování nevhodného topiva či jiných věcí, v případě bytových domů mohou být zdrojem zápachu dlouhodobě shromažďované odpadky v neudržovaném bytě. I zde je třeba zkoumat, zda jde o obtěžování zápachem nad míru přiměřenou poměrům, proti němuž se lze domáhat ochrany prostřednictvím žaloby na zdržení se takového jednání.

1.4 OBTĚŽOVÁNÍ HLUKEM A VIBRACEMI

Další významnou kategorií imisí je obtěžování hlukem, případně vibracemi. S postupem času a s rozvojem technologií, automobilového průmyslu a dopravy vůbec se obtěžování hlukem stává stále závažnějším problémem. Nadměrný hluk může nejen znemožnit rušeným osobám odpočinek, ale může i poškozovat jejich zdraví. Na rozdíl od některých jiných imisí je hluk měřitelnou veličinou. Tato skutečnost bude zřejmě usnadňovat stanovení míry, která je přiměřená či nepřiměřená poměrům, s tím, že i zde bude nutné brát zřetel i na poměry místní a druhové, jinými slovy určitá změřená hladina hluku bude jistě přiměřená poměrům v jednom místě (například v centru města), zatímco na jiném místě (například v rekreační osadě) již stejná hladina bude míru přiměřenou poměrům přesahovat.

Zdrojem hluku bude velmi často doprava. Zde se nejedná o klasický sousedský spor mezi vlastníky dvou blíže či vzdáleněji sousedících nemovitostí, tedy mezi dvěma fyzickými, případně právníckými osobami, neboť vlastníkem komunikací, ze kterých nadměrný hluk vychází, bude zpravidla obec, kraj či stát, a to v závislosti na druhu komunikace. Obrana proti hluku z dopravy je velmi obtížná, neboť často je upřednostňován veřejný zájem na zajištění dopravní obslužnosti před zájmem na zajištění nerušeného výkonu práva k nemovitosti. V této souvislosti je zajímavý případ skupiny žalobců, která se domáhala proti hlavnímu městu Praze – jakožto vlastníku komunikace, konkrétně tzv. pražské magistrály – uložení povinnosti zdržet se rušení žalobců hlukem pocházejícím z provozu na této komunikaci, a to s přesným uvedením hodnot, které nesmí hluk ve vymezených časových úsecích překročit. Soudní spor byl zahájen v roce 2006 a dosud nebyl pravomocně skončen. Soud prvního⁴⁰ stupně žalobu zamítl,

⁴⁰ Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1, sp. zn. 13 C 251/2006, ze dne 17.4.2007

k odvolání žalobců pak odvolací soud⁴¹ rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobě v plném rozsahu vyhověl. Dovolání žalovaného bylo rozsudkem Nejvyššího soudu⁴² zamítnuto, mj. s odůvodněním, že ochrana před obtěžováním imisemi nad míru přiměřenou poměrům poskytovaná v režimu ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku představuje samostatný právní nárok vedle ochrany poskytované na základě správních norem, že tedy právní ochrana před hlukem je dvojitá, přičemž každá z nich zakládá samostatný právní nárok chráněných osob. Dále Nejvyšší soud uvedl, že překračuje-li obtěžování meze stanovené správním předpisem, přesahuje zpravidla i míru přiměřenou poměrům, naopak tomu však být nemusí, tedy nárok na ochranu bude dán i tehdy, pokud imise bude v mezích daných správním předpisem, avšak nepochybně půjde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Rozsudky dovolacího i odvolacího soudu byly zrušeny nálezem Ústavního soudu ČR⁴³, neboť dle názoru Ústavního soudu jimi bylo porušeno právo na ochranu majetku zaručené v čl. 11 odst.1 Listiny základních práv a svobod, když obecné soudy neodůvodněně preferovaly ochranu vlastnického práva vedlejších účastníků jako vlastníků nemovitostí bezprostředně sousedících s pozemní komunikací. Věc byla tedy vrácena odvolacímu soudu k novému rozhodnutí, žalobci se zároveň se stížností obrátili na Evropský soud pro lidská práva. O správnosti rozhodnutí Ústavního soudu mám pochybnosti. V předmětném sporu jde o kolizi vlastnického práva vlastníka komunikace s vlastnickými právy vlastníků přilehlých budov, přičemž tato vlastnická práva mají stejný obsah. Kromě toho jde ale také o ochranu zdraví žalobců – vlastníků přilehlých budov či bytů v těchto budovách. Na tento aspekt však Ústavní soud zřejmě příliš zřetel nebral. Je však třeba zdůraznit, že ochrana života a zdraví by vždy měla mít přednost před ochranou vlastnického práva. Výkon vlastnických práv vlastníků přilehlých budov byl rušen nadměrným hlukem z dopravy

⁴¹ Rozsudek Městského soudu v Praze, sp.zn. 54 Co 390/2007, ze dne 30.1.2008

⁴² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 3281/2008, ze dne 24.11.2010, www.nsoud.cz

⁴³ Nález Ústavního soudu ČR, sp.zn. I. ÚS 451/11, ze dne 11.1.2012, <http://nalus.usoud.cz>

provozované na sousedním pozemku – důležité dopravní tepně. V tom, že bylo vlastníkově komunikace uloženo, aby se zdržel rušení hlukem nad míru přiměřenou poměrům, nelze dle mého názoru spatřovat porušení práva na ochranu majetku zaručené Listinou základních práv a svobod, když smyslem rozhodnutí bylo pouze zajištění snížení hlučnosti v dané oblasti, nikoliv vyloučení automobilového provozu v této oblasti. Opatření, kterými lze požadovaného cíle dosáhnout nemusí totiž nutně spočívat v úplném odklonu dopravy z inkriminované oblasti, který by jistě citelný zásah do vlastnického práva vlastníka komunikace a tím pádem i porušení práva na ochranu majetku znamenal. Ze strany vlastníka komunikace bylo učiněno několik opatření ke snížení hluku způsobeného automobilovou dopravou, v části komunikace došlo k výměně povrchu za asfalt s lepšími akustickými vlastnostmi a byla snížena maximální povolená rychlost ze 70 km/h na 50 km/h. Navrhovány byly i další způsoby ochrany před nadměrným hlukem, například instalace kvalitnějších oken do budov či výstavba protihlukové stěny, k jejíž realizaci však nedošlo, neboť by zřejmě snížila hlučnost pouze v několika spodních patrech přilehlých obytných domů. Především opatření spočívající ve snížení maximální povolené rychlosti vyvolalo poměrně bouřlivou diskusi. Objevily se názory, že snížení maximální povolené rychlosti o 20 km/h bude mít za následek pouze nepatrný pokles hluku, navíc že pomaleji projíždějící automobily budou v inkriminované oblasti projíždět delší dobu a budou tak produkovat vyšší množství výfukových plynů. Měřením bylo prokázáno, že snížením rychlosti projíždějících automobilů poklesla v okolí pražské magistrály hladina hluku, mám však za to, že ideálního stavu dosud dosaženo nebylo. Dle mého názoru by bylo na místě řešit situaci komplexněji, zejména urychleným dobudováním okruhu kolem hlavního města tak, aby bylo magistrále ulehčeno svedením významné části dopravy na tento obchvat. Vzhledem k tomu, že dosud nebylo dosaženo dohody ohledně toho, kudy přesně má vést severní část městského okruhu, nelze úplné dokončení této stavby a následné ulehčení dopravní situaci a tím pádem ani pokles hluku z dopravy

v centru města v dohledné době předpokládat. Navíc dobudování okruhu nespadá do působnosti hlavního města, ale přímo státu.

Typickým příkladem rušení souseda hlukem může být používání sekačky na trávu, pily na řezání dřeva či cirkulárky. Obtěžování hlukem z těchto zařízení bude nepřijatelné jen tehdy, půjde-li nad míru přiměřenou poměrům. Konstrukce, že by například každé řezání dřeva – byť prováděné jen občas a ve vhodnou denní dobu – bylo zakázanou imisí, by nebyla udržitelná. Při posuzování přiměřenosti obtěžování bude třeba brát zřetel na intenzitu hluku, na denní dobu, ve které k rušení dochází, na dobu trvání rušení i na to, zda se jedná o činnost jednorázovou, opakující se, úmyslnou. V této souvislosti je třeba zmínit se o tom, že některé obce prostřednictvím obecně závazných vyhlášek regulují práci se zařízeními způsobujícími hluk (nejčastěji v praxi půjde o používání sekaček, cirkulárek apod.). Jako příklad uvádím vyhlášku obce Velké Popovice č. 1/2009, o veřejném pořádku, opatřeních k jeho zabezpečení a čistotě v obci Velké Popovice, která v čl. 6.2 zakazuje vykonávat potřebné hlučné práce ve všedních dnech a ve dnech pracovního volna od 6.00 do 7.00 hodin a od 19.00 do 22.00 hodin, ve dnech pracovního klidu a ve dnech státem uznaných svátků pak od 6.00 do 8.00 hodin a od 13.00 do 22.00 hodin; od 22.00 do 6.00 hodin je pak stanoven noční klid. Souladem takových obecně závazných vyhlášek obcí se zákonem se opakovaně zabýval Ústavní soud. V daném kontextu má zásadní význam náleží Ústavního soudu ze dne 3.4.2007⁴⁴. Ústavní soud zde hodnotil omezení v podobě povinnosti zdržet se v určitých denních dobách o nedělích a dnech pracovního klidu všech prací se zařízeními způsobujícími hluk jako přípustné, neboť obec příslušné činnosti v obci zcela nezakázala, ale pouze přiměřeně omezila; hlučné práce tedy dle vyhlášky bylo možné vykonávat, avšak pouze v čase, kdy budou zásahy do oprávněných zájmů ostatních obyvatel obce minimální. A contrario lze tedy dovodit, že obecně závazná vyhláška, která by paušálně zakázala používání

⁴⁴ Nález Ústavního soudu ČR, sp.zn. Pl. ÚS 44/06, ze dne 3.4.2007, <http://nalus.usoud.cz>

hlučných zařízení po delší čas (například po celý víkend) by byla v rozporu se zákonem. Je třeba mít na paměti, že při regulaci používání hlučných zařízení by měla obec brát zřetel na princip proporcionality a zohlednit jak právo vlastníků nemovitostí na nerušený výkon vlastnického práva, tak právo vlastníků nemovitostí obhospodařovat svůj majetek.

Časté je i rušení souseda hlučným provozem radia či televize nebo hrou na hudební nástroj. Obtěžování hrou na hudební nástroj připadá v úvahu spíše v bytových domech, ačkoliv nelze vyloučit, že například hrou na bicí nástroje může být rušen i vlastník sousedního samostatně stojícího domu. I v tomto případě je třeba vážit mezi oprávněnými zájmy obou uživatelů bytů, tedy mezi právem na nerušený výkon vlastnického práva k bytu a právem na užívání bytu i ke hře na hudební nástroj. V ideálním případě by měl být kladen důraz na ohleduplnost ze strany obou sousedů, optimální by bylo uzavření dohody ohledně podmínek hraní na hudební nástroj, tedy stanovení, v jakou dobu lze na hudební nástroj hrát, jak dlouho a s jakou intenzitou.

Dále připadá v úvahu rušení sousedů z provozu restaurace či diskotéky. Jak již bylo řečeno výše, právně významné může být i takové obtěžování, které nepřekračuje limity stanovené obecně závazným právním předpisem, ale překračuje míru obvyklou v daném místě. Naopak takový hluk, který limity upravené v hygienickém předpisu překračuje, bude vždy znamenat obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, a to i tehdy, je-li taková úroveň hluku v daném místě obvyklá. V souvislosti se zjišťováním míry hluku přiměřené poměrům je třeba zmínit se o judikátu Nejvyššího soudu ze 26.4.2006⁴⁵, v němž se Nejvyšší soud zabýval tím, že je třeba posuzovat nejen poměry v daném typu lokalit, nýbrž i poměry v konkrétním místě. Nejvyšší soud tak judikoval, že bude-li obvyklá míra obtěžování hlukem v daném místě vyšší, než je míra obvyklá v jiných obdobných lokalitách (například v obytných sídlištích), přičemž tato vyšší míra bude

⁴⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 223/2005, ze dne 26.4.2006, www.nsoud.cz

způsobena jednáním, pro které není území v takových lokalitách určeno (například hlučné hudební produkce v obytné zástavbě či její blízkosti), bude pro posouzení věci rozhodující nižší míra obtěžování v obdobných místech; místní zvyklosti v tomto případě nejsou rozhodující. Ochranu podle ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku tak nelze rušenému odepřít proto, že chování ostatních osob v daném místě je z hlediska tohoto ustanovení závadné.

Rušení vibracemi nebude z hlediska četnosti tak významné, jako je rušení hlukem. V kontextu sousedských práv je třeba vibracemi rozumět přenos chvění z určitého zdroje (zpravidla stroje) buď na lidské tělo, nebo na nemovitost. Nadměrné vibrace mohou mít neblahý vliv jednak na lidské zdraví, jednak na statiku budov.

Veřejnoprávní ochranu před hlukem a vibracemi poskytuje zejména zákon o ochraně veřejného zdraví. Podle ustanovení § 30 odst. 2 právě uvedeného předpisu se hlukem rozumí zvuk, který může být škodlivý pro zdraví a jehož hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis, vibracemi se pak rozumí vibrace přenášené pevnými tělesy na lidské tělo, které mohou být škodlivé pro zdraví a jejichž hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis. Pro sousedské vztahy má velký význam ustanovení § 34 odst. 2 zákona o ochraně veřejného zdraví, které stanoví, že noční dobou (pro účely kontroly dodržení povinností v ochraně před hlukem a vibracemi) se rozumí doba mezi 22.00 a 6.00 hodinou. Pro noční dobu stanoví prováděcí předpis⁴⁶ přísnější hygienické limity pro přípustnou míru hluku a vibrací. K otázce rušení nočního klidu judikoval Ústavní soud⁴⁷, že rušení veřejného pořádku (zejména rušení nočního klidu) při provozování veřejných hudebních produkcí lze postihovat podle příslušných ustanovení přestupkového zákona a případně i zrušením živnostenského oprávnění, přičemž obdobně lze dle přestupkového zákona postihovat i rušení

⁴⁶ Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

⁴⁷ Nález Ústavního soudu ČR, sp.zn. Pl. ÚS 14/98, ze dne 25.8.1998, <http://nalus.usoud.cz>

nočního klidu provozováním kupříkladu posezení při hudbě v obydlích fyzických osob nebo v prostorách osob právnických; tím však není dotčena ochrana před imisemi hlukem podle občanského zákoníku.

1.5 OBTĚŽOVÁNÍ VČELAMI

Uživatel nemovitosti může být při výkonu svého vlastnického práva rušen i sousedovými zvířaty, přičemž obtěžování včelami má poněkud specifický charakter daný zejména jejich společenským a hospodářským významem. Otázkou zvláštního postavení včel mezi ostatními zvířaty se zabýval i Nejvyšší soud⁴⁸, podle něhož specifikum včel spočívá mimo jiné v tom, že jde o hmyz užitečný nejen pro jeho vlastníka, ale i pro vlastníky pozemků, na kterých opylují květy (včetně těch, kteří se cítí být nadměrným výskytem včel obtěžováni) a také pro celou biosféru, a v tom, že jim nelze zcela zamezit pronikat na cizí pozemky. Dle právě uvedeného judikátu spočívá další specifikum včel v tom, že jejich pobodání může u alergických osob, ale i u osob zdravých – v případě četného pobodání – vyvolat ohrožení zdraví a života. Další odlišností od jiných, zejména pak doma chovaných, zvířat je skutečnost, že jejich chování nemůže jejich vlastník lehce ovlivnit. Aktivita včel je závislá na mnoha faktorech jako například na počasí či ročním období. Určení míry přiměřené poměrům v případě obtěžování včelami bude poměrně složité, neboť je třeba brát v úvahu více faktorů, které vymezuje především judikatura⁴⁹. Zpravidla bude zapotřebí přizvat znalce, který stanoví, jaké je obvyklé množství včel vyskytujících se v dané

⁴⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1421/2003, ze dne 27.5.2004, www.nsoud.cz

⁴⁹ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1421/2003, ze dne 27.5.2004, www.nsoud.cz

lokalitě či v lokalitě obdobné. Nelze totiž odhlédnout od toho, že včely se běžně vyskytují volně v přírodě. Dále bude na znalci, aby posoudil chování daného plemene včel. V úvahu je třeba vzít i účel, ke kterému nemovitost, na níž se účinky obtěžování včelami projevují, slouží, neboť jistě bude jiná situace u zahrady sloužící k rekreaci a jiná u pozemku využívaného výhradně k pěstování plodin. V potaz je třeba brát i to, zda je výkon práv v souladu s dobrými mravy. Soud musí v odůvodnění rozhodnutí výslovně uvést, jakou míru obtěžování včelami považuje za přiměřenou poměrům a jaká je míra v konkrétním případě.

V případě obtěžování včelami nad míru přiměřenou poměrům se může obtěžovaný soused domáhat u soudu toho, aby se vlastník včel zdržel obtěžování včelami z chovu umístěného na jeho pozemku pronikajících na nemovitost obtěžovaného. Bude pak na rušiteli, jakým způsobem výroku soudu vyhoví. Může tak učinit opatření, která zamezí přelétávání včel na sousední pozemek, tedy například vybudovat mechanickou bariéru, která zvýší letové dráhy včel. Další možností může být vhodné přemístění úlu, krajním řešením pak odstranění včelstev.

Od případu imise včelami, tedy od situace, kdy včely obtěžují souseda nad míru přiměřenou poměrům, je třeba odlišit situaci, kdy je soused obtěžován včelami natolik, že to vážně ohrožuje výkon jeho vlastnického práva, například pro množství včel či pro jejich agresivitu. V takovém případě již nejde o imisi, ale o vážné ohrožení výkonu právu, jemuž je třeba poskytnout ochranu podle ustanovení § 126 odst. 1 občanského zákoníku, tedy bez ohledu na míru přiměřenou poměrům.

V případě, že je soused nadměrně obtěžován včelami, a hrozí mu proto poškození zdraví spočívající v pobodání včelami, může se domáhat ochrany podle ustanovení § 417 odst. 2 občanského zákoníku, tedy toho, aby vlastníkovvi včelstva byla uložena povinnost provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody. Takové opatření bude spočívat zejména v přemístění úlu, snížení počtu

včelstev či vybudování zábran znemožňujících včelám přelet na sousedův pozemek. Zvláštním případem je pak situace, kdy je obtěžovaný soused alergický na včelí jed. V takovém případě může vést bodnutí včelou až ke smrti. Na takový případ nedopadá ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku, neboť míra přiměřená poměrům zde nehraje žádnou roli, když již bodnutí jediné včely zde může mít fatální následky. I v takovém případě je namístě aplikace ustanovení § 417 odst. 2 občanského zákoníku, vzniká zde však otázka, kdo má nést náklady spojené s provedením opatření k odvracení hrozící škody. Vlastník včelstva totiž v tomto případě právní normu neporušil, jeho včely neobtěžovaly souseda nad míru přiměřenou poměrům. Náklady zde mohou spočívat v prostředcích vynaložených na přemístění úlu, na vybudování mechanických zábran, ale mohou být tvořeny například i ušlým ziskem, pokud vlastník včel snížil jejich počet či dokonce včelstva odstranil. Je třeba také vzít v úvahu skutečnost, že ohrožený má možnost zabránit škodě tím, že se z lokality, kde je chov včelstev běžný, odstěhuje, případně se do ní vůbec nenastěhuje. *„Proto pokud soud po zvážení okolností dojde k závěru, že po ohroženém nelze spravedlivě požadovat, aby sám odvrátil škodu vhodným opatřením (§ 417 odst. 1 občanského zákoníku) včetně odstěhování, měl by hledat cestu k tomu, jak by vzniklou újmu majiteli včelstev (pochopitelně na návrh) kompenzoval, zřejmě podle § 419 občanského zákoníku, snad per analogiam. Věc je nepochybně sporná, ovšem sotva by odpovídalo principům soukromého práva a spravedlnosti řešení, podle kterého by měl soused chovající se v souladu s právem nést majetkovou újmu jen kvůli zvláštnostem jiného.“*⁵⁰

Současný občanský zákoník neobsahuje úpravu problematiky rojení včel. Vzhledem k tomu, že roj včel nelze spolehlivě ovládat, často dochází k tomu, že se usadí na blíže či vzdáleněji sousedící nemovitosti. Vlastník roje v takovém případě k roji vlastnictví neztrácí, je však jeho povinností roj co nejdříve nalézt, odklidit a zabezpečit, aby roj neobtěžoval souseda. Naproti tomu vlastník

⁵⁰ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 190

nemovitosti, na níž se roj usadil, je povinen zdržet se všeho, co by roji uškodilo a čím by ohrozil výkon práv vlastníka roje. Také je povinen umožnit vlastníku roje vstup na pozemek za účelem odnesení roje. Pokud by se k roji nikdo nehlásil, bylo by na místě postupovat v souladu s ustanovením § 135 odst. 1 občanského zákoníku a „nález“ roje nahlásit obci, na jejímž území se nachází nemovitost, na níž se roj usadil. Veřejnoprávní předpis⁵¹ stanoví v zájmu zabránění šíření chorob ze zvířat na člověka povinnost utratit roj, který je neznámého původu.

Nový občanský zákoník v ustanovení § 1014 obsahuje právní úpravu stíhání roje včel na cizím pozemku a otázku vlastnictví k roji, který vletí do cizího obsazeného úlu. Nový občanský zákoník zde vychází z toho, že obecná ustanovení o zvířatech nelze vztáhnout na jednotlivé včely. Dle důvodové zprávy⁵² se vlet jednotlivých včel na cizí pozemek posoudí podle ustanovení o imisích, přičemž zpravidla půjde o nepřímé imise; o přímé imise by se jednalo pouze tehdy, pokud by úly byly umístěny na samé hranici vlastníkovy pozemku a jejich česla byla nasměrována k pozemku souseda. *„Jednotlivé včely na cizím pozemku se považují za věc ničí, resp. za zvíře, které nikomu nepatří, takže soused ani jejich zabitím neruší vlastnické právo souseda.“*⁵³ Nový občanský zákoník výslovně stanoví, že vlastník včel může roj stíhat na cizím pozemku, přičemž vlastník takového pozemku je povinen umožnit mu za tímto účelem vstup na tento pozemek. Dále je stanoveno, že vletí-li roj včel do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž je povinen k náhradě. *„Předmětem navržené úpravy je řešení otázky vlastnictví a zájem preventivně odstranit příčiny sousedských sporů.“*⁵⁴

⁵¹ Vyhláška č. 299/2003 Sb., o opatření pro předcházení a zdolávání nákaz a nemocí přenosných ze zvířat na člověka, v platném znění

⁵² Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

⁵³ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

⁵⁴ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

V souvislosti se zakotvením pravidel pro stíhání včelího roje na cizím pozemku se nabízí otázka, jestli zde není nový občanský zákoník příliš kazuistický, když vedle obecné úpravy stíhání zvířat na cizím pozemku ještě speciálně upravuje stíhání včelího roje. K tomu třeba podotknout, že právní úprava stíhání roje na cizím pozemku je úpravou tradiční, která se objevila již například v dekretch Marie Terezie z let 1775 a 1776. Úpravu této problematiky obsahoval i ABGB, který v ustanovení § 384 stanovil, že domácí roje a jiná krotká nebo zkrocená zvířata nejsou předmětem volného chytání zvířat, naopak vlastník má právo stíhat je na cizím pozemku s tím, že má držitelé pozemku nahradit škodu tím způsobenou. Pokud vlastník mateřského úlu roje po dva dny nestíhal, může je na obecném pozemku každý, na svém pozemku pak jeho vlastník, vzít k sobě a podržet. Poněkud podrobnější úpravu této problematiky pak upravuje BGB, kterou se nechali inspirovat tvůrci nového občanského zákoníku. Naopak například quebecký občanský zákoník se v článku 989 zabývá stíháním zatoulaných zvířat, speciální úpravu pro stíhání včelího roje však neupravuje. Dle mého názoru je speciální úprava pro stíhání včelího roje, stojící vedle obecné úpravy stíhání zvířat na cizím pozemku, namísto, když včela má oproti jiným zvířatům specifické postavení, které je dáno nejen jejím společenským významem, ale především tím, že stíhání včel má smysl až tehdy, ulétne-li celý roj. Na vlet jednotlivých včel na cizí pozemek je třeba – za předpokladu, že je splněna podmínka překročení míry přiměřené poměrům – nahlížet jako na imise, avšak vlet roje na pozemek již nebude imisí, nýbrž budou se zde uplatňovat pravidla stanovená pro stíhání zvířete na cizím pozemku, se specifiky zakotvenými pro stíhání včelího roje. Přestože vlet včelího roje na pozemek nebude zřejmě častým jevem, může v praxi tato situace čas od času nastat a v zájmu prevence sousedských sporů je dle mého názoru na místě zakotvit v právním předpisu pravidla pro její řešení.

1.6 OBTĚŽOVÁNÍ HMYZEM, HLODAVCI A HOLUBY

Obtěžování hlodavci a hmyzem je typickým příkladem obtěžování souseda nečinností vlastníka nemovitosti, neboť hlodavci a hmyz se množí především na zanedbaných a neudržovaných pozemcích, v hniјících odpadech a opuštěných sklepích, z nichž pak mohou pronikat na nemovitosti okolní, a to nejen bezprostředně sousedící. Pokud jde o holuby, je třeba rozlišovat dvojí režim. Na záměrný chov holubů se vztahují ustanovení o chovaných zvířatech, o nichž bude pojednáno níže. Na tomto místě je třeba zabývat se problematikou divokých holubů, jejichž přemnožení působí škody na majetku, ať se již jedná o poničení staveb trusem, či o hospodářské škody spočívající v ničení úrody, resp. ve vyzobávání zasetých semen. V tomto případě bude obtěžovat ten, kdo nečiní na své stavbě náležitá opatření k zabránění množení divokých holubů.

Ochrana proti těmto imisím je dána i veřejnoprávními předpisy, zejména pak zákonem o ochraně veřejného zdraví, který mj. upravuje i otázky ochranné dezinfekce, dezinfekce a deratizace, jakožto činnosti směřující k ochraně zdraví fyzických osob a k ochraně životních a pracovních podmínek před původci a přenašeči infekčních onemocnění, škodlivými a epidemiologicky významnými členovci, hlodavci a dalšími živočichy.

1.7 ŠÍŘENÍ PLEVELŮ A ROSTLINNÝCH CHOROB

Nadměrné šíření plevelů a rostlinných chorob přichází v úvahu zejména tam, kde se vlastník o svůj pozemek náležitě nestará. Zde hrají významnou úlohu i veřejnoprávní předpisy, a to zejména zákon o rostlinolékařské péči a zákon o

ochraně přírody. Zákon o rostlinolékařské péči má pro sousedské vztahy ten význam, že poskytuje ochranu proti plevelům, když v ustanovení § 3 odst. 1 stanoví, že fyzická nebo právnická osoba, která pěstuje, vyrábí, zpracovává nebo uvádí na trh rostliny, rostlinné produkty nebo jiné předměty, a vlastník pozemku nebo objektu nebo osoba, která je užívá z jiného právního důvodu, jsou povinni jednak zjišťovat a omezovat výskyt a šíření škodlivých organismů včetně plevelů tak, aby nevznikla škoda jiným osobám nebo nedošlo k poškození životního prostředí anebo k ohrožení zdraví lidí nebo zvířat, jednak používat k ošetřování rostlin, rostlinných produktů a jiných předmětů proti škodlivým organismům pouze přípravky, další prostředky a mechanizační prostředky povolené k používání podle tohoto zákona, a to způsobem, který nepoškozuje okolní porost, zdraví lidí a zvířat nebo životní prostředí. Zákon o ochraně přírody a krajiny upravuje otázky ochrany přírody při zásazích proti škůdcům, rostlinným chorobám a plevelům. Z hlediska sousedských práv má velký význam ustanovení § 7 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, který stanoví, že péče o dřeviny, zejména jejich ošetřování a udržování, je povinností vlastníků; při výskytu nákazy dřevin epidemickými či jinými jejich vážnými chorobami, může orgán ochrany přírody uložit vlastníků provedení nezbytných zásahů, včetně pokácení dřevin. V otázkách ochrany před šířením plevelů a rostlinných chorob tedy vstupuje do popředí vedle zájmu na nerušený výkon vlastnického práva k nemovitosti i zájem veřejný spočívající v zamezení šíření těchto škůdců.

1.8 VNIKÁNÍ CHOVANÝCH ZVÍŘAT NA SOUSEDÍCÍ POZEMEK

Občanský zákoník stanoví v ustanovení § 127 odst. 1, že vlastník věci nesmí nechat vnikat chovaná zvířata na sousedící pozemek. Vlastníkem věci bude zejména vlastník sousedního pozemku, skutečnost, zda je i „vlastníkem“

chovaného zvířete je bez právního významu. S otázkou vlastnictví zvířete úzce souvisí i otázka pojetí zvířete jako věci. V režimu stávajícího občanského zákoníku není otázka toho, zda živé zvíře je věcí, výslovně řešena. Teorie považuje zvíře za zvláštní druh věci, která může být předmětem prodeje, daru, vlastnictví, podílového spoluvlastnictví, atd. Nový občanský zákoník chápe živé tvory nikoliv jako věci, když v ustanovení § 494 stanoví, že živé zvíře má zvláštní význam a hodnotu již jako smysly nadaný tvor; živé zvíře není věcí a ustanovení o věcech se na živé zvíře použijí jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze. Dle důvodové zprávy⁵⁵ je posun v občanském právu k pojetí živého zvířete nikoliv jako věci, označovaný také jako *dereifikace* zvířat, veden ekologickými hledisky a etikou ochrany zvířat. Za zvířata je třeba dle důvodové zprávy⁵⁶ chápat nejen obratlovce, jak zvíře pojímá zákon na ochranu zvířat, ale i bezobratlé živočichy, jsou-li schopni cítit bolest nebo stres. Uvedená koncepce chápání zvířete nikoliv jako věci představuje odklon od římskoprávní tradice. Souhlasím s tím, že na zvíře je třeba pohlížet jinak než na neživou věc, nicméně neumím si představit, jak se v praxi bude určovat, který druh živočicha je ještě schopen cítit bolest nebo stres a který již nikoliv. Mám za to, že v kontextu sousedských práv, zejména v otázce vnikání zvířat na pozemek, nedojde v souvislosti se změnou chápání zvířete k významným změnám.

Jak již bylo řečeno, není podstatné, zda zvíře, které na pozemek vniká, patří majiteli sousedního pozemku, podstatné je, že se jedná o tzv. chované zvíře. „*Pod pojem chovaných zvířat pak zahrneme vše, co lze přírodovědecky označit za zvíře a co se na pozemku chová, bez ohledu na to, zda jde o chov z důvodů výtěžných, kvůli zábavě, okrase či z jiných důvodů.*“⁵⁷ Nejčastěji půjde o psy a kočky, dále o drůbež, dobytek atd. Chovatel má tedy povinnost nenechat nad míru

⁵⁵ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

⁵⁶ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

⁵⁷ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 196

přiměřenou poměrům vnikat na sousedící pozemek chovaná zvířata, tedy neobtěžovat souseda tímto vnikáním. Zákonodárce použil nedokonavé sloveso „vnikat“, jazykovým výkladem tak lze dospět k závěru, že teprve opakované vniknutí zvířete na sousední pozemek představuje obtěžování, jednorázové vniknutí zřejmě není v rozporu s ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku. Obtěžování je již samotné vnikání, není nutné, aby se zvíře chovalo určitým způsobem nebo aby působilo škodu. Skutečnost, zda je pozemek, na který zvíře vniklo, oplocen, nehraje žádnou roli. „*Postavením oplocení se vlastník pozemku nemůže ještě vyvinut z porušení tohoto ustanovení.*“⁵⁸

Občanský zákoník neupravuje, jakým způsobem se má chovat vlastník pozemku, na nějž zvíře vniklo. Jistě je na místě, aby se zachoval v souladu s dobrými mravy, žádoucí je také to, aby v souladu s ustanovením § 6 občanského zákoníku kladl důraz na prevenci, tedy aby se sám snažil zabránit hrozícímu vnikání zvířat na svůj pozemek, například tím, že bude svůj plot udržovat v dobrém stavu. Vnikne-li již zvíře na pozemek a hrozí-li způsobení škody, je v souladu s ustanovením § 417 odst. 1 občanského zákoníku dána povinnost proti takové hrozící škodě zakročit. Je však třeba mít na paměti, že takový zásah musí být přiměřený okolnostem ohrožení. Tak je možno dle okolností například zvíře zahnat zpět na původní pozemek, a není-li to možné, pak i jinam než na původní pozemek. Je-li to přiměřené, pak lze i zvíře chytit a zavřít, ovšem s tím, že je namístě vyrozumět o tom vlastníka pozemku, z něhož zvíře uniklo, neboť takto chycené zvíře si nelze přisvojit.

Výrok soudního rozhodnutí bude vlastníku pozemku, z něhož chované zvíře uniká, ukládat povinnost zdržet se rušení vnikáním zvířat na pozemek souseda. Pokud však obtěžovaný subjekt petit formuluje tak, že se domáhá, aby soud uložil povinnost zabránit vnikání zvířat na sousedovu nemovitost, není dle

⁵⁸ Schelleová, I. a kol.: Sousedské spory a paragrafy, 1.vydání, Brno, Computer Press, a.s., 2007, str. 39

judikatury⁵⁹ tato nepřesnost překážkou tomu, aby soud žalobě vyhověl, neboť soud může ve výroku svého rozhodnutí užít jiných slov (zdržet se rušení), než jak znění výroku navrhoval žalobce (zabránit rušení). V případě, že by zvíře vnikalo na pozemek z pozemku nikoliv bezprostředně sousedícího, ale z pozemku vzdálenějšího, tedy přes pozemek nacházející se mezi těmito dvěma pozemky, nemůže se obtěžovaný subjekt domáhat toho, aby soud uložil vlastníkovi onoho prostředního pozemku, aby se zdržel vnikání chování zvířat na sousední pozemek či aby snad zabránil vnikání zvířat na sousední pozemek. Příčinou rušení totiž není jednání vlastníka prostředního pozemku, ale jednání vlastníka pozemku vzdálenějšího. Ochrany se tedy lze domáhat pouze proti němu. Dle judikátu Nejvyššího soudu⁶⁰ by přijetí názoru, že se lze domáhat ochrany i proti tomu, jehož jednání není příčinou rušení vnikáním zvířat, vedlo k absurdním důsledkům, neboť například při rušení hmyzem nebo chovným ptactvem, případně jinými zvířaty by byl pasivně legitimován nikoliv ten, z jehož pozemku rušení vychází, ale soused rušeného, přes jehož pozemek hmyz nebo ptáci apod. pronikají.

Dle teorie⁶¹ je platná právní úprava v oblasti vnikání zvířat na sousední pozemek nedostačující, neboť nerozlišuje dva odlišné aspekty, a sice imise vnikáním zvířat na pozemek a otázku ochrany vlastnického práva vlastníka zvířete, tedy možnost stíhání chovaného zvířete na cizím pozemku. Je na místě zdůraznit, že vlastník pozemku nesmí nechat na sousední pozemek vnikat žádná zvířata, tedy nikoliv pouze chovaná zvířata. „*Korektivem je přesah míry přiměřené místním poměrům, absolutní zákaz je nemožný vzhledem k přirozenému chování některých zvířat, jako jsou např. chování holubi nebo kočky.*“⁶² Nápravu činí nový občanský zákoník, který zakazuje vnikání zvířat na sousední pozemek

⁵⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 19/2007, ze dne 28.3.2007, www.nsoud.cz

⁶⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1233/99, ze dne 15.1.2001, www.nsoud.cz

⁶¹ Např. J. Spáčil

⁶² Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976 – 1474), Komentář, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2013, str. 167

(nikoliv pouze chovaných). O právu vstupu na cizí pozemek za účelem stíhání chovaného zvířete bude pojednáno níže.

1.9 PODROSTY A PŘEVISY, SPAD LISTÍ A JEHLIČÍ

Časté spory mezi sousedy vznikají v souvislosti s pěstováním stromů, zejména poblíž hranice pozemků. S postupem času totiž strom roste a různé jeho části mohou zasahovat na sousedův pozemek, případně na sousedův pozemek může padat listí či jehličí nebo plody. O problematice stínění sousedova pozemku větvemi stromu bylo pojednáno výše, na tomto místě se budu zabývat otázkou tzv. podrostů a převisů a spadem listí a jehličí na sousedův pozemek. Na úvod je třeba připomenout, že zasazený strom je součástí pozemku, není tedy samostatnou věcí, a proto *stricto sensu* nelze říci, že někdo je vlastníkem zasazeného stromu, když taková osoba je vlastně vlastníkem pozemku, jehož je strom součástí. Pro zjednodušení však budu v této práci používat spojení „vlastník stromu“, a to při vědomí právě uvedeného. Zajímavá je však otázka vlastnictví stromu, který se nachází na hranici dvou (případně i více pozemku), tedy stromu, jehož kmen vyrůstá na více pozemcích. Současný občanský zákoník tuto otázku neřeší, a to na rozdíl od ABGB, který stanovil, že vlastnictví stromu se neurčovalo podle kořenů, ale podle kmene, a pokud strom stojí na hranici pozemků, pak je společný vlastníků těchto pozemků. Zřejmě i dnes je na místě, aby se užívání takového stromu řídilo pravidly o podílovém spoluvlastnictví. Nový občanský zákoník v ustanovení § 1067 explicitně stanoví, že strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen; vyrůstá-li kmen na hranici pozemku různých vlastníků, je strom společný. Právní úprava podrostů a převisů je v současném občanském zákoníku upravena kuse, což může vést k nejasnostem.

Podrostem je třeba rozumět podrůstání kořenů stromu na sousedův pozemek. Z logiky věci plyne, že tato situace vzniká zejména tehdy, je-li strom zasazen v blízkosti hranice pozemku, u starých a dobře rostlých stromů však nelze vyloučit podrůstání na sousedův pozemek ani tehdy, stojí-li strom relativně daleko od hranice pozemku. Na první pohled by se mohlo zdát, že podrůstání kořenů na sousedův pozemek ničemu nevádí, nicméně je třeba si uvědomit, že kořeny sousedova stromu mohou odebírat vláhu a živiny rostlinám rostoucím na zasaženém pozemku, případně mohou i narušit zdivo u budov a plotů na tomto pozemku, zejména jde-li o kořeny větších rozměrů. Podle ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku nesmí vlastník pozemku ze své půdy nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat kořeny stromů zasahující na jeho pozemek od souseda. A contrario tedy vlastník pozemku podrosty ze své půdy odstraňovat smí, ovšem pouze za podmínky, že tak učiní šetrně a ve vhodné roční době, přičemž se jedná o podmínky kumulativní. Otázka šetrnosti zásahu je otázkou odbornou. „*Zákrok má být proveden zřejmě v nejnútnejším rozsahu s maximálním ohledem na životnost stromu. Kořen by měl být zaříznut, aby nebyl „roztřepený“, a ihned ošetřen předepsaným prostředkem (balzám na stromy, apod.).*“⁶³ Vhodnost roční doby k odstranění kořenů je třeba posuzovat u každé dřeviny zvlášť. Při porušení povinnosti k šetrnosti a časové vhodnosti při odstraňování kořenu stromu bude ten, který zásah provedl, odpovědný za vznik případné škody. Dlužno ještě podotknout, že právo odstraňovat ze své půdy za splnění podmínek podrosty není koncipováno jako povinnost, jedná se o oprávnění, jehož vlastník pozemku nemusí využít. Možnost odstraňovat kořeny ze své půdy lze chápat jako akt svépomoci.

Otázka vlastnictví podrostů a odstraněných kořenů není v právní teorii chápána jednotně. Část teorie zastává názor, že kořeny jsou součástí stromu a patří tomu, komu patří stromu, tedy vlastníkovu pozemku, jehož je strom součástí. Přesněji řečeno, kořeny jako celek patří vlastníkovu pozemku, z něhož strom

⁶³ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 199

vyrůstá, bez ohledu na to, že kořeny sahají i na jiné pozemky. Podrůstání kořenů na sousední pozemek je tak chápáno jako neoprávněný zásah do vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku a případné jejich odstranění je dovoleným zásahem do takového vlastnického práva, ovšem za podmínky, že je učiněno šetrně a ve vhodné roční době. „*Kořeny odstraněné při zásahu byly sice součástí stromu a tedy ve vlastnictví vlastníka stromu, avšak jistě bude vhodnější posoudit věc tak, že ten, kdo je oprávněn kořeny odstranit, separovat, se tím stává vlastníkem odstraněných kořenů, a tedy s nimi může nakládat podle svého. Patrně však půjde o věci bezcenné a otázka vlastnictví je lhostejná.*“⁶⁴ Jiná část teorie⁶⁵ zastává názor opačný, a sice že vlastníkem neoddělených kořenů je ten, na jehož pozemku se nacházejí. Vychází se zde z několika úvah. Jednak se vychází z výkladu ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku, které vlastníkovi sousedního pozemku zakazuje odstraňovat nešetrně a v nevhodné roční době ze své půdy kořeny stromu přesahující na jeho pozemek, avšak nepovoluje mu výslovně zásah do práva souseda. Pokud by kořeny byly ve vlastnictví toho, na jehož pozemku se strom nachází, pak by zákon musel výslovně sousedovi povolit zásah do vlastnického práva souseda k těmto podrůstajícím kořenům. „*Protože ovšem do cizího vlastnictví bez povolení zasahovat nelze, a zákon zde nic nepovoluje, musíme asi dospět k tomu, že tedy, jak řečeno v předchozí větě, jde o cosi, co i bez zákonného povolení smí, a tedy prostě a dobře o nakládání s vlastní věcí.*“⁶⁶ Dalším východiskem pro tuto teorii je myšlenka, že strom jako součást věci sám o sobě věcí není, a proto nemůže mít součásti jako například kořeny a větve. V souladu s definicí pozemku obsaženou v katastrálním zákoně a uvedenou shora je každý pozemek vymezen hranicemi. „*Jestliže ovšem máme takto určenou hranici, v praxi samozřejmě vzhledem k velikosti naší planety představující*

⁶⁴ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 199

⁶⁵ Např. M. Kindl in Kindl, M.: Malé zamyšlení nad starým tématem (podrostů a převisů), in Právník, č. 5/1999

⁶⁶ Kindl, M.: Malé zamyšlení nad starým tématem (podrostů a převisů), in Právník, č. 5/1999, str. 477

kolmici na hranici pozemku, pak kořeny, které rostou z jednoho pozemku na druhý, jsou prostě touto hranicí jakoby přeřaty. Ony také přeřaty jsou, nikoli sice fakticky, ale zato právně, neboli vlastnický. Jinak totiž za situace, kdy například kořeny stále rostou, by se nepřetržitě měnila rozloha pozemku, nehledě už k možnosti takových absurdních situací, kdy třeba kořeny porostu dokonale prorostou na sousedním pozemku ložisko nevyhrazeného nerostu, jehož podle výslovných ustanovení příslušných zákonů je sice vlastník pozemku – ale kterého z nich by potom vlastně bylo součástí? A co kdyby kořenový systém prorostl hned několika pozemky (např. tam, kde by šlo o relativně velmi úzké pruhy např. přístupových cest), takže by vlastník pozemku měl mít kdesi pod sebou součást jiného pozemku, se kterým by ani neměl společnou hranici, ba by na něj ani neviděl? Anebo: co když se kořeny stromů rostoucích na různých pozemcích neoddělitelně zapletou pod pozemkem, na němž neroste žádný z nich? Co když dokonce srostou?⁶⁷ Autor dále vychází i historických souvislostí. Jakkoliv jsou právě uvedené úvahy zajímavé, přikláním se k prvnímu názoru, tedy k tomu, že kořeny jsou ve vlastnictví toho, komu patří strom, přesněji řečeno toho, na jehož pozemku strom roste.

Na rozdíl od podrostů, jsou převisy, tedy větve stromu přesahující na sousední pozemek, na první pohled viditelné. Soused může být obtěžován zejména stíněním těmito větvemi, dále pak spadem listů, jehličí, ovoce, zábranou spadu deště, apod. Odstraňovat větve přesahující ze sousedova pozemku je dle ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku – obdobně jako u podrostů – zakázáno, pokud by bylo prováděno nešetrně a v nevhodné roční době. Posuzování šetrnosti zásahu, jakož i vhodnosti ročního období bude vycházet ze stejných kritérií, jaká jsem uvedla výše v případě odstraňování podrostů, ovšem s tím, že je třeba dbát zejména na to, aby ořezem nebyla narušena schopnost stromu plodit ovoce či přímo zničena úroda. Ohledně otázky vlastnictví převisů

⁶⁷ Kindl, M.: Malé zamyšlení nad starým tématem (podrostů a převisů), in Právník, č. 5/1999, str. 478

neexistuje – stejně jako u podrostů – v právní teorii shoda, přičemž co do obsahu jsou zde řešeny otázky obdobné jako u problematiky podrostů.

Konflikty mezi sousedy často přináší spad jehličí či listí na sousedův pozemek. Enormní spad listí či jehličí může vlastníkovvi sousedního pozemku činit řadu problémů – může jím být zanášen okap, ničen porost na zahradě, překyselována půda, či může být poničena střešní krytina. Bude-li jehličí či listí na sousedův pozemek spadávat nad míru přiměřenou poměrům, půjde nepochybně o nedovolenou imisi, proti níž se může obtěžovaný subjekt bránit žalobou směřující na zdržení se takového obtěžování. Při určení míry přiměřené poměrům bude třeba zvažovat celou řadu faktorů, a to v jejich komplexnosti. V této souvislosti uvádím jako příklad rozhodnutí Nejvyššího soudu⁶⁸, podle něhož závěr, že opadávání jehličí ze stromu na sousední pozemek není obtěžováním nad míru přiměřenou poměrům, nemůže vycházet pouze z rozhodnutí správního orgánu, kterým nebylo vlastníku povoleno pokácení stromu, jehož jehličí padá na sousední pozemek.

Úprava podrostů a převisů v novém občanském zákoníku je ve srovnání s úpravou v současném občanském zákoníku poněkud podrobnější a v jistém smyslu i přísnější. Podle ustanovení § 1016 odst. 2 nového občanského zákoníku tak 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 přesahujícího na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Podle věty druhé téhož ustanovení sousedovi také náleží to, co z odstraněných větví a kořenů získá. Dle ustanovení § 1016 odst. 3 nového občanského zákoníku pak části jiných rostlin přesahujících na sousední pozemek může soused odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení.

⁶⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2108/2000, ze dne 3.10.2002, www.nsouid.cz

Při odstraňování převisů a podrostů stromů tedy v souladu s dosavadní právní úpravou zůstává zachována podmínka, že tak souseď smí učinit jen šetrně a ve vhodné roční době, avšak přibývají i podmínky další. Jednak je třeba, aby souseď nejprve požádal vlastníka stromu o odstranění přesahujících větví či kořenů na jeho pozemek a dal mu tak možnost, aby požadovaný zásah na stromu provedl sám. Neučiní-li tak vlastník v přiměřené době, je souseď za splnění dalších podmínek oprávněn podrosty či převisy odstranit. Otázkou však je, jakou dobu je třeba v takovém případě považovat za přiměřenou. Mám za to, že na určení přiměřenosti doby, v níž má vlastník možnost sám podrosty či převisy odstranit, bude mít vliv i to, v jaké době ho o to souseď požádá. Učiní-li totiž souseď takovou výzvu v době, kdy by z vegetačního hlediska bylo odstranění větví či kořenů nevhodné, bude jistě namístě, aby vlastník s takovým zásahem počkal. Pokud však souseď vznesl požadavek na odstranění podrostu či převisu v době, kdy je z hlediska vegetativního vývoje stromu a z hlediska ročního období zásah vhodný, neměl by vlastník stromu otálet a zásah učinit, dokud pro něj trvají příhodné podmínky. Další podmínkou pro odstranění kořenů či větví přesahujících na souseďův pozemek souseďem je, že podrosty či převisy musí souseďovi působit škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Zákonodárce zde vycházel z myšlenky, že strom je namístě chránit ve zvýšené míře. „*Proto se sleduje stanovit, že kořeny a větve stromu lze odstranit nikoli jen šetrně a ve vhodné době, ale také po zvážení míry obtěžování vlastníka souseďního pozemku.*“⁶⁹ Napříště tedy bude nutno vážit mezi dvěma zájmy, a sice mezi zájmem na nerušený výkon práv souseďa ke svému pozemku a mezi zájmem na zachování stromu. To, který zájem převýší, bude zapotřebí posoudit v každém jednotlivém případě objektivně a ad hoc. Přihlédnout bude zřejmě třeba zejména k výši a povaze škody způsobené podrostem či převisem, k míře a charakteru obtěžování kořeny či větvemi, ke stáří, zdraví a plodnosti stromu, k velikosti a využití pozemku, na němž se vliv kořenů či větví

⁶⁹ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

přesahujících ze sousedního pozemku, projevuje. Koncepti, kdy je vlastníkovu stromu, jehož větve či kořeny přesahují na sousední pozemek dána nejprve možnost, aby přesahující části stromu odstranil sám, považují za správnou, neboť mám za to, že takové přesahující části stromu jsou v jeho vlastnictví a jejich oddělení může ovlivnit následný vývoj stromu.

Kromě otázky podrostů a převisů upravuje nový občanský zákoník – na rozdíl od současného občanského zákoníku – i právo souseda bránit sázení stromů v těsné blízkosti hraniční čáry sousedících pozemků. Dle ustanovení § 1017 odst. 1 nového občanského zákoníku tak má-li pro to 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. Dle věty druhé téhož ustanovení pak 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 pozemku 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m. V odstavci druhém právě uvedeného ustanovení je pak stanoveno, že taková úprava se nepoužije, je-li na sousedním pozemku les nebo sad, tvoří-li rozhradu stromy nebo jedná-li se o strom zvlášť chráněný podle jiného právního předpisu. Podmínkou, aby se soused mohl dožadovat zdržení se sázení stromů v těsné blízkosti hranice nebo odstranění již vzrostlých stromů, je existence rozumného důvodu. Pojem rozumného důvodu je pojmem neurčitým a i zde bude nutné zvažovat všechny relevantní okolnosti daného případu ad hoc, včetně způsobu využití pozemků a druhu vysázeného stromu. *„Takový rozumný důvod bude např. mít vlastník zemědělského pozemku, počne-li soused v těsné blízkosti hraniční čáry sázet stromy, které hrozí v budoucnu vyčerpat podstatnou měrou podzemní vláhu i pod zemědělským pozemkem nebo které hrozí v budoucnu tento pozemek zastínit apod. Stejně tak bude mít např. vlastník pozemku s domem nedaleko hraniční čáry rozumný důvod bránit se, zasadí-li soused při hraniční čáře např. mladý exemplář jírovce maďalu, protože kořeny vzrostlého jedince tohoto druhu mohou dům vážně*

*poškodit.*⁷⁰ Lze očekávat, že pojem rozumného důvodu bude v této souvislosti časem precizován jak teorií, tak judikaturou. Ustanovení o vzdálenosti od hranice pozemku, v níž lze strom zasadit, má význam také z hlediska prevence negativních imisí, zejména imise stíněním a odebíráním světla či výhledu.

Quebecký občanský zákoník obsahuje nejen úpravu podrostů a převisů, má i další ustanovení týkající se vlivu stromů na sousedův pozemek. Pokud sousedovy větve či kořeny přesahují na pozemek, a vážně tak brání v jeho užívání, může vlastník pozemku žádat, aby soused větve či kořeny odstranil, pokud to soused odmítne, může ho k tomu soused pozemku přinutit. V případě, že hrozí, že strom ze sousedova pozemku přepadne na sousední pozemek, svědčí vlastníkovu ohroženému pozemku právo přinutit souseda, aby strom pokácel, případně tak může učinit sám. Za zajímavé považuji ustanovení, podle něhož může vlastník pozemku, který je užíván pro zemědělské účely, požadovat po sousedovi, aby pokácel stromy rostoucí do pěti metrů od hranice pozemku, pokud vážně poškozují jeho zemědělskou činnost, to však neplatí pro stromy rostoucí v ovocných sadech a v lesích pěstovaných k získání javorového sirupu, a dále pro stromy okrasné.

1.10 PLODY SPADANÉ NA SOUSEDŮV POZEMEK

Jablkem sváru sousedských sporů bývají často plody rostoucí na větvích sousedova stromu, které zasahují na pozemek, a zejména pak spad tohoto ovoce na pozemek. I přes shora uvedené teoretické diskuse o vlastnictví částí stromů přesahujících na sousední pozemek, je třeba, dle mého názoru, vycházet z toho, že

⁷⁰ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

ovoce rostoucí na stromě je součástí tohoto stromu, a proto je ve vlastnictví toho, kdo vlastní předmětný strom, přesněji řečeno toho, kdo vlastní pozemek, na němž strom vyrůstá. Pokud je ovoce odděleno od převislých větví, ať již otrháním či přirozeným spadem, dochází k separaci plodu, který se stává samostatnou věcí. I zde se vlastníkem ovoce stává vlastník stromu, bez ohledu na to, na čí pozemek plod dopadne, nebo čí ruka jej utrhne. Současný občanský zákoník neobsahuje žádná ustanovení o tom, že by soused měl jakékoliv právo k plodům na větvích, které přesahují na jeho pozemek, nebo k ovoci spadlému na jeho pozemek. Pokud se tedy vlastníci sousedících pozemků nedohodnou jinak, nemá soused právo přivlastnit si ovoce z převisů, ať již spadlé či nikoliv. Takové jednání by bylo nutno považovat za neoprávněný zásah do vlastnického práva podle ustanovení § 126 občanského zákoníku. Vlastník ovoce je oprávněn od souseda požadovat vydání plodů spadlých na sousední pozemek a ten je povinen mu plody vydat. Uplatní se zde jistě i ustanovení § 127 odst. 3 občanského zákoníku, podle něhož jsou vlastníci sousedících pozemků povinni umožnit si 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. Mám za to, že česání plodů ze stromů a sběr spadlých plodů nepochybně patří k obhospodařování pozemků, když navíc strom je součástí pozemku. S ohledem na skutečnost, že jednak spadané ovoce podléhá rychle zkáze, jednak vhodná doba pro česání ovoce ze stromu trvá poměrně krátkou dobu, je namístě, aby soused s umožněním vstupu za účelem očesání či sběru ovoce neotálel. Pokud soused neumožní majiteli ovoce vstup na svůj pozemek za účelem jeho sebrání či očesání, bude nejspíš odpovědný za vzniklou škodu, neboť při porovnání délky soudního řízení o žalobě na vydání ovoce a doby trvanlivosti ovoce je zřejmé, že taková žaloba bude v drtivé většině případů ryze nepraktická. Navíc v řadě případů by se jednalo o soudní spor malicherný, kdy by výše soudního poplatku často převýšila hodnotu ovoce, o jehož vydání by se spor vedl. Pokud by si vlastník sousedního pozemku ovoce – ať již spadlé či nikoliv – přivlastnil, jednalo by se o bezdůvodné obohacení.

V případě, že je pozemek, na němž roste strom s plody, přenechán nájemci do nájmu, je nájemce oprávněn ovoce sklídit, pokud však nemá s vlastníkem pozemku jinou dohodu. Přestože to občanský zákoník výslovně neupravuje, lze mít za to, že nájemce se stává vlastníkem ovoce buď v okamžiku, kdy jej oddělí od stromu, tedy sklizní (*percepti*), anebo, pokud jde o plody spadlé přirozeně, okamžikem jejich uchopení.

Shora nastíněnou problematiku řeší zčásti zcela nově nový občanský zákoník, který ve svém ustanovení § 1016 odst. 1 stanoví, že plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovu sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem. Zakotvení takového pravidla do občanského zákoníku považují za krok správným směrem, neboť problematika sběru spadaného ovoce na sousední pozemek představuje častou příčinu sousedských sporů a jasné stanovení toho, kdo je vlastníkem spadaných plodů, které v současné právní úpravě chybělo, by mělo tyto spory eliminovat. Ohledně plodů, které dosud nespady, ale visí na větvích, které přesahují na sousedův pozemek, je stále třeba vycházet z toho, že jsou součástí stromu, a jsou tedy ve vlastnictví toho, jemuž svědčí vlastnické právo k pozemku, z něhož strom vyrůstá. I přesto, že nový občanský zákoník již stanovuje pravidlo týkající se vlastnictví plodů spadlých na sousední pozemek, je namístě zde klást důraz na zdravý selský rozum, dobré mravy a snažit se o rozumnou dohodu mezi sousedy.

Opačné řešení otázky vlastnictví plodů spadaných na sousední pozemek zvolili tvůrci quebeckého občanského zákoníku, podle jehož článku 984 patří plody spadané na sousední pozemek vlastníkovu stromu. Tato koncepce zřejmě lépe odpovídá myšlence, že součástí vlastnického práva je i právo požívat plody vlastnictví, zakotvené nejen v ustanovení § 123 občanského zákoníku, ale v obdobné podobě i v článku 908 quebeckého zákoníku, podle něhož se vlastnictví dělí na kapitál, plody a výnosy, ovšem může – dle mého názoru – v praxi přinášet četné problémy mezi sousedy, a to zejména tehdy, nejsou-li vztahy mezi sousedy právě nejlepší.

1.11 OBTĚŽOVÁNÍ POHLEDEM

Obtěžování pohledem je příkladem tzv. ideální neboli nehmotné imise. Jde o fenomén poměrně nový, lišící se od imisí uvedených shora. „*Znakem imise je totiž to, že jde o pronikání nějakého účinku navenek, ať již smysly postřehnutelného (prach, hluk, zápach) či nikoli (radioaktivita). Ideálními imisemi se myslí něco jiného; jde o obtěžování pohledem nebo naopak o obtěžování tím, že soused se nemůže vyhnout pohledu na věci, které vyvolávají jeho nepohodu (nepořádek na sousedním pozemku, „urážky vkusu“ uměleckými díly vystavenými na pozemku a nepřehlédnutelnými z pozemků sousedních nebo nahlížení do nemovitosti „obtěžovaného“ apod.)*“⁷¹ Právní teorie není jednotná v otázce, zda jsou nehmotné imise skutečně imisemi, proti nimž se lze domáhat ochrany podle ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku. Část teorie⁷² zastává názor, že takové „imise“ jsou irelevantní, pokud ovšem nejsou sousedé současně rušeni jinou – hmotnou – imisí, například hlukem ze sousedního nočního podniku. Jiná část teorie⁷³ imaterální imise připouští. Velmi zajímavé je sledovat vývoj judikatury v této otázce, kde původně byla ochrana před obtěžování pohledem, jakož i dalšími nehmotnými imisemi, poskytována dle ustanovení § 11 občanského zákoníku, tedy prostřednictvím ochrany osobnosti, časem ale judikatura postupně dospívá i k závěru, že ochranu lze v některých případech poskytnout i podle ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku.

Dle judikátu Nejvyššího soudu ze dne 5. září 2000⁷⁴ lze dovést z textu ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku, že právně významné tedy mohou

⁷¹ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 203

⁷² Např. Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010

⁷³ Např. Prof. JUDr. Dr. Karel Eliáš

⁷⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1150/99, ze dne 5.9.2000, www.nsoud.cz

být i tzv. imateriální imise, tedy imisí může být za určitých okolností i obtěžování pohledem. Zároveň zde Nejvyšší soud judikoval, že k tomu, aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou imisi, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka či uživatele sousední nemovitosti, přičemž při posuzování věci je třeba přihlížet ke všem oprávněným zájmům všech účastníků řízení.

V judikátu ze dne 12. prosince 2000⁷⁵ Nejvyšší soud vyslovil názor, že má-li být obtěžování pohledem považováno za imisi, půjde zpravidla o případy, kdy je vlastnické právo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů, anebo o případy, kdy dojde ke stavební změně umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu neodůvodňují oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl. Nejvyšší soud zde judikoval, že obecně nelze ukládat těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost zcela vyloučili; to by znamenalo, že vlastníci nemovitostí by byli nuceni zřizovat okna situovaná jen tak, aby z nich nebylo vidět na sousední nemovitosti, stejně by bylo nutno ohradit veřejná prostranství, ze kterých je vidět například do oken bytů. V souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi je tedy na tom, kdo se cítí být pohledem obtěžován, aby provedl taková opatření, která by takovému obtěžování zabránila, například pořízením záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů, atd. Dle mého názoru zcela správně má tedy prevence obtěžování pohledem spočívat v aktivitě toho, kdo se cítí být pohledem obtěžován, nikoliv toho, kdo by do nemovitosti mohl nahlížet. Opačný názor by totiž vedl k absurdní situaci, kdy by byl každý, kdo má možnost ze své nemovitosti vidět na nemovitost jinou, povinen takovému výhledu zabránit.

⁷⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1629/99, ze dne 12.12.200, www.nsoud.cz

Velký význam zde má sjednocující stanovisko Nejvyššího soudu ze 17. května 2013 navazující na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2012⁷⁶. Zde Nejvyšší soud vyslovil právní názor, že soustavné a závažné narušování soukromí vlastníka nebo uživatele nemovitosti fotografováním nebo pořizováním jiného obrazového záznamu může být imisí ve smyslu ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku. Nejvyšší soud zde vyšel z toho, že může-li být v souladu s judikaturou v některých případech obtěžování pohledem považováno za imisí, pak fotografování a filmování osob ve shora uvedeném smyslu bude imisí tím spíš, neboť jde o obtěžování pohledem umocněné tím, že tento pohled je zachycen technickými prostředky. V takovém případě se lze ochrany proti obtěžování tohoto druhu domáhat žalobou na ochranu osobnosti, přičemž tato ochrana se v závažných případech částečně překrývá s ochranou poskytovanou podle ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku proti jednání vlastníka věci, tedy fotoaparátu, kamery či obdobného zařízení. Dle stanoviska je třeba v pochybnostech dát přednost takovému výkladu, který chrání obtěžovaného účastníka oproti výkladu poskytujícímu ochranu tomu, kdo jako vlastník věci jiného obtěžuje nebo ohrožuje výkon jeho práva, v tomto případě práva na soukromí a na nerušené užívání sousední nemovitosti.

1.12 JINÉ IMISE

Vzhledem k tomu, že výčet imisí obsažený v ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku je demonstrativní, vyskytuje se v praxi i celá řada dalších imisí. Příkladem může být zalétávání míčů ze sousedního pozemku, které bude

⁷⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 583/2011, ze dne 30.10.2011, www.nsoud.cz

imisi samozřejmě jen tehdy, bude-li k němu docházet nad míru přiměřenou poměrům, typicky se tak může stát tehdy, sousedí-li pozemek s fotbalovým či dětským hřištěm, tenisovým kurtem, apod. Pokud by bylo zjištěno, že obtěžování zalétáváním míčů skutečně přesahuje míru přiměřenou poměrům, může se obtěžovaný subjekt domáhat toho, aby soud vlastníkovi sousedního pozemku uložil povinnost zdržet se takového obtěžování, konkrétní opatření by bylo na vlastníku pozemku, z něhož míče zalétávají, a mohlo by spočívat například v instalaci sítí, které by zalétávání zabránily. Současný občanský zákoník nikterak neupravuje otázku vydání cizí věci, která se ocitne na sousedním pozemku, tedy například právě zalétnuvšího míče, případně otázku umožnění vstupu na sousední pozemek za účelem vyhledání a odnesení takové věci. Nápravu činí nový občanský zákoník, který v ustanovení § 1014 odst. 1 věta první stanoví, že ocitne-li se na pozemku cizí movitá věc, vydá ji vlastník pozemku bez zbytečného odkladu jejímu vlastníku, popřípadě tomu, kdo ji měl u sebe; jinak mu umožní vstoupit na svůj pozemek a věc si vyhledat a odnést. Podle důvodové zprávy⁷⁷ se navrhuje takové řešení, které sleduje ochranu zájmů obou vlastníků. Pokud by vlastník pozemku movitou věc jeho vlastníkovi nevydal a ani by mu neumožnil vstup na pozemek za účel vyhledání a odnesení věci, jednalo by se o neoprávněné zadržení věci, proti němuž by se vlastník movité věci mohl bránit reivindikační žalobou.

V praxi se vyskytl i případ imise nevhodně umístěným sušákem na prádlo, když voda odkapávající z prádla při větrném počasí ničila porosty na pozemku souseda. Lze si i představit imisi cákáním vody z bazénu umístěného na pozemku souseda, imisi chemickým postřikem a jistě i celou řadu dalších imisí, jakkoliv se budou v praxi vyskytovat spíše ojediněle.

Někteří autoři považují za imateriální imise kromě shora uvedeného obtěžování pohledem i další případy. „*Tak zřídí-li se vedle jehovistické*

⁷⁷ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

*modlitebny areál pro nudisty, v susedství klidné vilové čtvrti detenční ústav pro zvlášť nebezpečné osoby stížené duševní poruchou nebo vedle školy nevěstinec, jde o ideální imise.*⁷⁸ O tom, zda se v těchto případech skutečně jedná o imise, mám pochybnosti, k takovým situacím by totiž snad ani nemělo docházet, neboť při povolení provozu takových činností se uplatní zpravidla i normy veřejného práva, přičemž správní orgány povolující určitou činnost v území mají dbát na vhodnost provozování takových aktivit v daném prostoru.

ODDÍL 2. OHROŽENÍ SOUSEDOVY NEMOVITOSTI ÚPRAVAMI POZEMKU NEBO ÚPRAVAMI STAVBY

Při úpravách pozemku nebo stavby může dojít k situaci, kdy bude těmito činnostmi ohrožena susedova nemovitost, tedy susedův pozemek či jeho stavba. Na tyto případy pamatuje ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož nesmí vlastník věci ohrozit susedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku. Přesto, že je právě uvedená právní norma vtělena do ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku, nejedná se o imisi, neboť zde nejde o pronikání účinků na susední pozemek, nýbrž o předcházení možným škodám. Úpravami na pozemku či stavbě bez dostatečného zajištění může totiž dojít například k pohybu zeminy, což může narušit stabilitu susedního pozemku či stavby na něm zřízené. *„Účelem právní úpravy zde není vymezit rámeček pro ochranu proti obtěžování, ale spíše jde o předcházení škodám. Zatímco ostatní případy imisí uvedené v § 127 odst. 1 občanského zákoníku jsou*

⁷⁸ Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Linde Praha, a.s. – Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha, 2008, str. 547

*konkretizací § 126 odst. 1 občanského zákoníku a vymezují obsah negatorní žaloby, tato část má blíže k § 417 odst. 1 občanského zákoníku. Tím lze vysvětlit i skutečnost, že v tomto případě se připouští i žaloba na uložení povinnosti něco konat.*⁷⁹

Předmětné ustanovení má preventivní charakter. Pochopitelně se zde nejedná o zákaz provádět na pozemku či stavbě úpravy, jde spíše o uložení povinnosti provést dostatečná opatření na upevnění sousedovy stavby nebo pozemku tak, aby se zamezilo vzniku škody. Dostatečnost opatření k upevnění pozemku nebo stavby, jakož i otázku, zda sousední objekty jsou úpravami ohroženy, je třeba v každém případě posoudit konkrétně. Daná právní norma je totiž koncipována relativně široce, neboť zde není specifikováno, proti jakým konkrétním úpravám staveb či pozemků má soused možnost se bránit, ani jaká konkrétní opatření mají být k prevenci vzniku škody provedena. Takovou konstrukci považují vzhledem k rozmanitosti případu, které se mohou v praxi vyskytnout, za velmi vhodnou.

Dojde-li skutečně k ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku, může se ohrožený subjekt domáhat jednak toho, aby soud nařídil provedení zabezpečení sousedova majetku podle ustanovení § 417 odst. 2 občanského zákoníku, jednak toho, aby soud podle ustanovení 127 odst. 1 občanského zákoníku zakázal sousedovi pokračovat v ohrožující činnosti. V případech, které nesnesou odkladu, bude namíste domáhat se nařízení předběžného opatření. Pokud již ke škodě došlo, má poškozený pochopitelně právo na náhradu škody dle ustanovení § 420 a násl. občanského zákoníku.

Nový občanský zákoník právní úpravu zákazu ohrožení sousedova pozemku či stavby úpravami nemovitosti ze současného občanského zákoníku v zásadě přejímá, v některých otázkách ji rozšiřuje. Dle ustanovení § 1018 nového občanského zákoníku nesmí být pozemek upraven tak, aby sousední pozemek

⁷⁹ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 164

ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění. Vzhledem k znovuzavedení zásady *superficies solo cedit* již nový občanský zákoník výslovně neuvádí stavbu, neboť tato se stává součástí pozemku. Kromě toho ještě nový občanský zákoník – na rozdíl od dosavadní právní úpravy – stanoví v ustanovení § 1019 odst. 1, že vlastník pozemku má právo požadovat, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh a led na jeho pozemek; stéká-li však na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, zejména pokud tam pramení či v důsledku deště nebo oblevy, nemůže soused požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil. Dle odstavce druhého pak je-li pro níže položený pozemek nutný přítok vody, může soused na vlastníku výše položeného pozemku požadovat, aby v odtoku vody nebránil v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje. Ustanovení o stékání vody na níže položený pozemek bylo inspirováno římskoprávní *actio pluviae arcendae*, tedy obranou proti zatopení pozemku dešťovou vodou, pokud spodní pozemek mohl být zaplaven v důsledku zřízení nějakého díla, anebo pokud hrozilo zaplavení horního pozemku v důsledku zřízení díla bránícího přirozenému odtoku vody vlastníkem spodního pozemku. Nový občanský zákoník však výslovně chrání jen vlastníka spodního pozemku. „*Přes nedostatek výslovné úpravy lze vlastníkovi horního pozemku tuto obranu přiznat i dnes, a to podle § 1012 (může jít o závažné rušení práva), nebo na základě analogické aplikace § 1019 odst. 1 věty druhé.*“⁸⁰ Novinkou je i pravidlo zakotvené v ustanovení § 1020 nového občanského zákoníku, podle něhož může vlastník pozemku, má-li proto rozumný důvod, požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků. Stejně jako u obdobného ustanovení týkajícího se sázení stromů, o němž bylo pojednáno výše, jde i zde o opatření preventivní povahy, smyslem navrhované úpravy je předejít možným budoucím sousedským sporům, především sporům z imisí stíněním. „*Uplatnění tohoto práva je vázáno na rozumný důvod na*

⁸⁰ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976 – 1474), Komentář, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2013, str. 174

straně oprávněného. Existence takového rozumného důvodu se posoudí podle objektivních hledisek se zřetelem k místním poměrům a k tomu, co na sousedovi lze spravedlivě požadovat, aby ještě snášel. Rovněž posouzení toho, co je těsnou blízkostí, záleží na místních poměrech i na druhu zřizované stavby.“⁸¹ Je otázkou, zda právě uvedené ustanovení není až příliš kazuistické.

Na podobných principech jako česká právní úprava stojí v otázkách ohrožení susedovy nemovitosti úpravami pozemku či stavby i úprava obsažená v quebeckém občanském zákoníku. Stěžejním je ustanovení v článku 990 quebeckého občanského zákoníku, podle něhož má vlastník pozemku povinnost provést opravu či strhnout stavbu, je-li to nutné k zabránění zřícení stavby umístěné na jeho pozemku, pokud je zde nebezpečí, že se stavba zřítí na sousední pozemek, včetně veřejné cesty.

ODDÍL 3. ROZHRADY

Jak již bylo řečeno výše, pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Z praktického hlediska je často namístě takovou hranici viditelně označit v území tak, aby bylo na první pohled možné jednotlivé pozemky od sebe odlišit. Rozhradou je třeba rozumět vše, co od sebe dva pozemky odděluje, přičemž se může jednat o rozhrady přirozené (potoky, strouhy, apod.) nebo rozhrady umělé (plot, zeď, atd.). Současný občanský zákoník pojem

⁸¹ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

rozhrad nezná a ani tuto otázku komplexně neupravuje, obsahuje však několik ustanovení týkajících se plotů.

Právní řád neobsahuje definici plotu či oplocení. Pro potřeby této práce je třeba plotem rozumět stavbu, jejímž účelem je oddělit od sebe navzájem dva pozemky. Při absenci zásady *superficies solo cedit* v platném právním řádu nelze mít obecně za to, že plot je součástí pozemku, na němž se nachází. Judikatura⁸² však dospěla k názoru, že ploty, které nepřevyšují výšku 100 cm, jsou součástí pozemku. Ploty, které takové kritérium nesplňují, je proto třeba považovat za samostatné věci, přičemž jejich vlastníkem nebude vlastník pozemku, na kterém se nachází, ale ten, kdo plot pro sebe postavil. K otázce vlastnictví plotu se vztahuje i judikát Nejvyššího soudu ze dne 5.11.2002⁸³, podle něhož platí, že vlastnictví k nově zhotovené stavbě nabývá ten, kdo stavbu uskutečnil s úmyslem (právně relevantně projeveným) mít ji pro sebe (stavebník). Nejvyšší soud se v právě uvedeném judikátu zabýval i otázkou vlastnického práva v případě, kdy stavbu provede více osob, a dospěl k závěru, že pokud osoby o vlastnictví k nové stavbě neuzavřely žádnou dohodu a zároveň z okolností věci není zřejmé, že by mělo jít o stavbu ve vlastnictví jen některé z těchto osob, jsou stavebníky všechny tyto osoby a stávají se spoluvlastníky stavby. Pokud někdo zřídí plot vyšší než 100 cm na cizím pozemku, jedná se o neoprávněnou stavbu.

Občanský zákoník se problematikou oplocení pozemku zabývá velmi kuse, a to v ustanovení § 127 odst. 2, podle něhož 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. Obecně tedy nemá vlastník pozemku povinnost pozemek oplotit, záleží na jeho vůli, zda tak učiní. Některé veřejnoprávní předpisy

⁸² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 3 Cz 3/90, ze dne 31.1.1990, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 4/92

⁸³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1174/2001, ze dne 5.11.2002, www.nsoud.cz

však oplocování některých pozemků zakazují, jako případ uvádím ustanovení § 32 odst. 7 lesního zákona, podle něhož je zakázáno oplocovat les z důvodů vlastnických nebo za účelem omezení obecného užívání lesa, to se však netýká lesních školek, oplocení zřízeného k ochraně lesních porostů před zvěří a oplocení obor nebo farmových chovů zvěře.

Ze znění ustanovení § 127 odst. 2 občanského zákoníku nevyplývá, kdo je oprávněn návrh na uložení povinnosti vlastníkovu oplotit pozemek podat, je zřejmě tedy na soudu, aby v každém konkrétním případě zvážil, kdo má aktivní legitimaci k podání takové žaloby. Přitom se bude soud zabývat zejména tím, je-li oplocení pozemku v daném případě potřebné. Uložení takové povinnosti bude potřebné zejména v případě, kdy je oplocení pozemku jediným či nejúčelnějším prostředkem k zamezení rušení či ohrožení něčího práva, zvláště pak práva vlastnického, práva odpovídajícího věcnému břemeni užívat výlučně cizí pozemek, případně i práva nájemního. Aktivně legitimovány tedy budou zejména osoby, jimž svědčí právě uvedená práva, nelze však vyloučit, že žalobcem bude oprávněný držitel stavby či pozemku, které by mělo oplocení chránit. Pasivní legitimace bude dána nejen u vlastníka bezprostředně sousedícího pozemku, ale například i u uživatele, jemuž svědčí právo odpovídající věcnému břemeni. Navíc není nutné, aby se jednalo o bezprostřední sousedy, neboť rušení či zásahy, jimž má oplocení zamezit, mohou mít původ i na pozemku vzdálenějším. Je však nutno zvažovat i otázku, zda je v možnostech žalovaného oplocení zřídit, a to s přihlédnutím ke stavebním předpisům. Žalobce se nemusí dožadovat toho, aby žalovaný oplotil celý svůj pozemek, neboť v některých případech postačí i oplocení pouze části pozemku. Extenzivním výkladem dospěla teorie k tomu, že oplocením pozemku není jen zřízení nového plotu, ale i oprava či obnova starého oplocení. Dále lze výkladem dospět i k tomu, že se lze touto žalobou domáhat i uložení povinnosti opatřit bránu zámkem a zamykat ji, a to zejména tam, kde bylo oplocení zbytečné, pokud by branka zůstala odemčená.

Pokud hrozí škoda a oplocení se jeví jako vhodné a přiměřené opatření k jejímu odvrácení, lze se domáhat ochrany i prostřednictvím ustanovení § 417 občanského zákoníku. Aktivně legitimován v tomto případě bude ten, jemuž škoda hrozí. Je třeba rozlišovat mezi aplikací ustanovení § 417 odst. 1 a § 417 odst. 2 občanského zákoníku, když v prvním případě musí být dáno vážné ohrožení aktuálně hrozící závažnou škodou, zatímco v druhém případě stačí opakované rušení, jemuž má oplocení zabránit.

Soud žalobě vyhoví, pokud je splněna podmínka, že uložení povinnosti oplotit pozemek je účelné a zároveň oplocení nebrání účelnému využívání sousedních staveb a pozemků. Podmínku potřebnosti zřízení oplocení bude soud zkoumat v každém případě jednotlivě a z objektivních hledisek. Dle judikatury⁸⁴ bude uložení povinnosti oplotit pozemek možné tam, kde nelze po žalobci spravedlivě žádat, aby si sám oplotil svůj pozemek, a bude vhodné tehdy, pokud oplocení poskytne ochranu proti takovým neoprávněným zásahům, jimž nelze zamezit jinak, případně pokud sice je možný i jiný způsob ochrany, avšak vzhledem k okolnostem konkrétní věci se oplocení pozemku jeví jako nejprůměřenější a nejvhodnější způsob poskytnutí ochrany ohroženému právu žalobcovu. Nejvyšší soud zde také vyslovil názor, že je třeba, aby žalobce v žalobě požadované oplocení specifikoval, a to zejména co do rozměrů a druhu, soud však není takovým návrhem vázán. V praxi se přípouští kumulace žalob z imisí a žalob na uložení povinnosti oplotit pozemek, neboť v řadě případů by samotná žaloba z imisí byla sice přípustná, ale sama o sobě nedostatečná. Tak tomu bude například v případě zalétávání míčů z fotbalového hřiště na pozemek žalobce, kdy se sice lze domáhat zdržení se rušení žalobce zalétáváním míčů na jeho pozemek, ovšem těžko lze předpokládat, že hráči budou mít v zápalu boje na paměti, že nesmí míč překopnout na žalobcův pozemek. Praktičtější tedy v takovém případě bude domáhat se uložení povinnosti oplotit pozemek, a to buď samostatně, nebo společně s žalobou na zdržení se rušení zalétáváním míčů.

⁸⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1614/2005, ze dne 5.9.2006, www.nsoud.cz

Předtím, než soud ve věci rozhodne, je namístě, aby si zjistil stanovisko příslušného stavebního úřadu k otázce stavby plotu, jehož zřízení hodlá uložit. Soud sice není stanoviskem stavebního úřadu vázán, nicméně z logiky věci vyplývá, že uložil-li by soud žalovanému, aby pozemek oplotil, přestože by věděl, že stavební úřad nevydá územní souhlas ke stavbě plotu, bylo by jeho rozhodnutí nevykonatelné a v rozporu s předpisy veřejného práva.

Ve srovnání s žalobami proti imisím jsou žaloby směřující k uložení povinnosti oplotit pozemek méně časté, nejčastěji se jimi žalobci brání proti vnikání zvířat na pozemek a proti zalétávání míčů.

Nový občanský zákoník zakotvuje komplexní úpravu rozhrad, přičemž neupravuje pouze problematiku uložení povinnosti oplotit pozemek jako současný občanský zákoník. Nový občanský zákoník výslovně řeší otázku vlastnictví rozhrad, když v ustanovení § 1024 odst. 1 stanoví vyvratitelnou domněnku, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné. Na společné rozhrady se tedy použijí ustanovení o spoluvlastnictví. Ustanovení tedy dopadá na případy, kde není zřejmé, kterému ze sousedů rozhrada patří. Zvláštní režim je pak stanoven pro otázku užívání společné zdi, když dle ustanovení § 1024 odst. 2 nového občanského zákoníku může společnou zeď užívat každý na své straně až do poloviny její tloušťky a zřídit v ní výklenky tam, kde na druhé straně nejsou; nesmí však učinit nic, co zeď ohrozí a co sousedovi překáží v užívání jeho části. Vystává zde otázka, proč zákonodárce zvolil kazuistickou úpravu právě u zdí a nikoliv již u dalších typů rozhrad. K tomu uvádí důvodová zpráva⁸⁵, že ohledně dalších společných rozhrad je třeba analogicky aplikovat ustanovení upravující režim užívání společných zdí. Pokud není pochyb o tom, komu rozhrada patří, udržuje ji vlastník svým nákladem. Dále stanoví nový občanský zákoník v ustanovení § 1026 povinnost udržovat rozhradu v dobrém stavu, pokud

⁸⁵ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

následkem jejího poškození hrozí sousedovi škoda; nehrozí-li však vznik škody, není vlastník povinen znovu postavit rozpadlou zeď, plot či obnovit jinou rozhradu. Pokud však dojde k takovému narušení rozhrady, že hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neseznatelná, má každý souseď právo požadovat opravu nebo obnovení rozhrady. Úprava možnosti soudního uložení povinnosti oplotit pozemek zakotvená v ustanovení § 1027 nového občanského zákoníku je v zásadě přejata ze současné úpravy. Na rozdíl od současné právní úpravy stanoví nový občanský zákoník v ustanovení § 1028, že jsou-li hranice neznatelné nebo pochybné, má každý souseď právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby; nelze-li poslední pokojnou držbu zjistit, pak soud určí hranici podle slušného uvážení. Otázkou žalob na určení hranic se budu blíže zabývat níže. Úpravu rozhrad v novém občanském zákoníku považuji ve srovnání s kusou a nedostatečnou úpravou obsaženou v současném občanském zákoníku za zdařilou, místy snad jen příliš kazuistickou, například v otázce zřizování výklenků ve zdi.

V porovnání se současným občanským zákoníkem upravuje quebecký občanský zákoník problematiku rozhrad podrobněji. Základem quebecké úpravy je ustanovení článku 1002, podle něhož si může každý vlastník pozemku pozemek na vlastní náklady oplotit, a to zdmi, strouhami, živými ploty nebo jakýmkoliv jiným druhem rozhrad. Zároveň může po susedovi požadovat, aby vybudoval polovinu plotu nebo aby se podílel na nákladech k vybudování oplocení. Dle článku 1003 quebeckého občanského zákoníku platí, že plot je společný; stejně tak je za společnou považována zeď podpírající stavbu na kterékoliv straně hranice pozemků. Za zajímavé považuji ustanovení obsažené v článku 1007 quebeckého občanského zákoníku, podle něhož má spoluvlastník společné zdi právo na své náklady zeď zvýšit, ovšem až poté, kdy bude mít na základě znaleckého posudku zjištěno, že společná zeď zvýšení snese. V takovém případě má spoluvlastník, který zvýšení provedl, zaplatit dalšímu spoluvlastníkovi jednu šestinu nákladů, které na zvýšení vynaložil, jako náhradu. Pokud zeď zvýšení

neunese, je ten spoluvlastník, který se o zvýšení snažil, povinen celou zeď na vlastní náklady přestavět, přičemž dojde-li přitom k nárůstu hmoty zdiva co do šířky, je třeba, aby se toto rozšíření projevilo na té straně zdi, která se nachází u tohoto spoluvlastníka. Zvýšená část zdi pak patří tomu, kdo zvýšení vybudoval, ten také nese náklady na údržbu této části zdi. I soused, který se na zvýšení zdi nepodílel, se může domáhat toho, aby se stal spoluvlastníkem zvýšené části zdi, a to za podmínky, že zaplatí jednu polovinu nákladů potřebných na zvýšení zdi. V otázce udržování společného oplocení je úprava obsažená v quebeckém občanském zákoníku obdobná jako úprava dle nového občanského zákoníku, lze tedy předpokládat, že autoři nového občanského zákoníku se nechali quebeckou úpravou zčásti inspirovat, například zakotvením vyvratitelné domněnky o spoluvlastnictví rozhrady.

ODDÍL 4. VSTUP NA SOUSEDŮV POZEMEK

Vzhledem k tomu, že pozemky v prostoru spolu těsně sousedí, a není tedy mezi nimi prostor, který by nikomu nepatřil, vzniká v sousedských vztazích čas od času potřeba vstoupit na sousedův pozemek. Na tyto situace pamatuje občanský zákoník v ustanovení § 127 odst. 3, podle něhož jsou vlastníci sousedních pozemků povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Dle věty druhé téhož ustanovení pak vznikne-li tím škoda na pozemku nebo stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit. Z logiky věci je zřejmé, že tato právní norma je aplikovatelná výhradně mezi sousedy, jejichž nemovitosti spolu sousedí bezprostředně. Z ustanovení § 127 odst. 3 občanského zákoníku vyplývá,

že povinnost umožnit sousedovi vstup na pozemek je vázána na podmínku nezbytnosti úpravy a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Otázku nezbytnosti je třeba posuzovat v každém jednotlivém případě ad hoc, avšak zároveň objektivně. Stejně tak je třeba pohlížet na kritérium nezbytnosti doby a míry vstupu na sousední pozemek. „*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 vlastnickém právu omezen.*“⁸⁶ Typickými případy, kdy bude soused povinen umožnit – za shora uvedených podmínek – sousedovi vstup na pozemek, jsou opravy stavby, která zároveň tvoří hranici mezi oběma pozemky či jejíž vzdálenost od hranice pozemku je tak malá, že nelze po sousedovi rozumně požadovat, aby provedl opravu ze svého pozemku, dále půjde o údržbu plotu či o sklizení ovoce z převisu stromu.

Ustanovení občanského zákoníku o povinnosti umožnění vstupu na sousední pozemek nelze vykládat přísně, tedy tak, že vlastník pozemku je povinen umožnit sousedovi pouze vstup ve smyslu překročení hranice pozemků. Takový výklad by byl v rozporu se smyslem tohoto ustanovení, který spočívá v umožnění údržby a obhospodařování nemovitosti ze sousedního pozemku. Vstupem je tedy třeba rozumět nejen samotné vstoupení na sousedův pozemek, ale i pobyt na něm, přičemž takový pobyt je omezen účelem vstupu na pozemek, tedy podmínkami uvedenými v ustanovení § 127 odst. 3 občanského zákoníku. Judikatura v této souvislosti přesněji vymezuje, v jakém rozsahu je pobyt na sousedově pozemku v souladu s ustanovením § 127 odst. 3 občanského zákoníku a kdy je již rámec tohoto ustanovení překročen. Dle judikatury⁸⁷ tak nelze přiznat právo vstoupit na pozemek za účelem obhospodařování sousedních pozemků nebo staveb tam, kde by tím došlo bez náhrady k omezení vlastníka sousedícího pozemku v rozsahu

⁸⁶ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: *Sousedská práva*, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 218

⁸⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1281/2002, ze dne 5.11.2002, www.nsoud.cz

blížíícím se nebo v podstatě rovnajícíícím se povinností plynoucíím z věcného břemene. Vstupem také nelze rozumět trvalé právo průchodu nebo dokonce průjezdu motorovými nebo nemotorovými vozidly⁸⁸.

Pokud vlastník pozemkou sousedovi vstup na pozemek nepovolí, ač jsou splněny zákonem předvídané podmínky, může se souseď domáhat buď nařizení předběžného opatření, v němž soud nařídí vlastníkoví pozemku, aby souseďovi umožnil vstup na pozemek, nebo se může domáhat uložení povinností umožnit vstup žalobou. Soud pak ve svém rozhodnutí vymezí celkový rozsah povoleného vstupu, jeho účel, podmínky, způsob a časové, případně i jiné omezení, s tím, že povolení bude platit nejen pro osoby, které budou v rozhodnutí uvedeny, ale i pro ty osoby, které mají údržbu provést (typicky například pro řemeslníky).

Ze znění ustanovení § 127 odst. 3 občanského zákoníku neplyne, že by vlastník pozemku měl umožnit vstup na pozemek souseďovi za úplatu, což lze považovat za nedostatek současné právní úpravy. Dohoda mezi souseďy však jistě může upravit tuto otázku odlišně. Pokud však vstupem na pozemek či stavbu dojde ke škodě této nemovitosti, je ten, kdo ji způsobil, povinen ji nahradit. Jedná se zde o odpověďnost objektivní, které se odpověďný subjekt nemůže nijak zprostit. Podmínkou zde však je, že škoda vznikla v příčinné souvislosti se vstupem na souseďův pozemek.

Ve stavu nouze či naléhavého veřejného zájmu lze zvažovat i vstup na pozemek bez souhlasu jeho vlastníka, a to v souladu s ustanovením § 128 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož je vlastník povinen strpět, aby v těchto případech byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li účelu dosáhnout jinak. I zde je třeba neurčité pojmy nouze a naléhavý veřejný zájem posuzovat objektivně. Klasickým případem oprávněné aplikace tohoto ustanovení je vstup na souseďův pozemek bez jeho povolení při živelní katastrofě, kdy na pozemek budou moci vstoupit nejen příslušníci složek

⁸⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2019/2000, ze dne 29.4.2002, www.nsoud.cz

integrovaného záchranného systému, ale kdokoliv, kdo bude pohromu odvracet. Navíc vstup na nemovitost bude často v zájmu vlastníka pozemku či stavby. V této souvislosti je třeba připomenout i ustanovení občanského zákoníku o krajní nouzi a nutné obraně, kdy dle ustanovení § 418 neodpovídá za škodu ten, kdo ji způsobil, když odvracel přímo hrozící nebezpečí, které sám nevyvolal, ledaže bylo možno toto nebezpečí za daných okolností odvrátit jinak anebo jestliže je způsobený následek zřejmě stejně závažný nebo ještě závažnější než ten, který hrozil (krajní nouze), ani ten, kdo škodu způsobil v nutné obraně proti hrozícímu nebo trvajícím útok, ledaže byla zřejmě nepřiměřená povaze a nebezpečnosti útoku (nutná obrana).

Nový občanský zákoník upravuje problematiku vstupu na sousední pozemek podrobněji. Dle ustanovení § 1021 nového občanského zákoníku umožní vlastník sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; soused však nahradí vlastníkovu škodu tím způsobenou. Potud je úprava víceméně přejata ze současného občanského zákoníku s tím, že vstup na sousedův pozemek za účelem údržby či hospodaření na vlastním pozemku má být až posledním řešením, tedy nelze-li daného účelu dosáhnout jinak. *„Proti dosavadní úpravě se navrhuje výrazněji zdůraznit, že omezení vlastnických práv v takovém případě přichází v úvahu jen tehdy, nelze-li daného účelu dosáhnout jinak; nebude tedy možné, aby soused vnikal na další pozemek jen za účelem dosažení vlastní úspory apod., existuje-li možnost dosáhnout téhož jinak, byť nákladněji.“*⁸⁹ Přejímá se i úprava povinnosti nahradit škodu vzniklou vstupem na pozemek s tím rozdílem, že nový občanský zákoník výslovně neuvádí, že se povinnosti k náhradě škody nemůže soused zprostit. Jak jsem již uvedla výše, ustanovení § 1014 nového občanského zákoníku zakotvuje otázku umožnění vstupu na pozemek za účelem vyhledání a odnesení zatoulané movité věci či za účelem stíhání chovaného zvířete a včelího roje. Novinku

⁸⁹ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

představuje ustanovení § 1022 nového občanského zákoníku, podle jehož odst. 1 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. Dle odst. 2 citovaného ustanovení pak nelze žádosti vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušené užívání pozemku zájem na provedení prací. Ustanovení dopadá na případy budování, bourání či rekonstrukcí staveb a rozvádí ustanovení obsažené v § 1021 nového občanského zákoníku právě pro vyjmenované případy. Otázkou zůstává, jak určit přiměřenost náhrady za takové omezení vlastnického práva. Novinkou je i ustanovení § 1023 nového občanského zákoníku, podle něhož musí vlastník pozemku snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod ním, pokud je proto důležitý důvod a pokud se tak děje takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit. Podle odstavce druhého téhož ustanovení pak z takového užívání cizího pozemku nemůže nikdo odvodit právo, jehož by se mohl někdo dovolávat po odpadnutí důvodu, který k užívání opravňoval; pokud však v důsledku tohoto užívání vzniklo úředně schválené zařízení, může vlastník žádat náhradu škody. Právě uvedené ustanovení dle důvodové zprávy⁹⁰ nesměřuje na ty případy omezení vlastnického práva vlastníka pozemku z důvodu využití prostoru nad či pod povrchem pozemku, které jsou již upraveny v celé řadě právních předpisů (kupříkladu omezení vyplývající z horního zákona), ale s ohledem na vývoj techniky na případy jiné, (dosud) speciálně neupravené. Ustanovení má sloužit jako obecná klauzule. Neurčité a široké pojmy „důležitý důvod“ a „rozumný důvod“ poskytují – dle mého názoru zcela správně – prostor pro výklad a jistě budou v budoucnu precizovány judikaturou i právní teorií.

Otázky spojené se vstupem na sousedův pozemek upravuje i quebecký občanský zákoník, a to v ustanoveních článku 987 a následujících. Těžiště právní úpravy je zakotveno v článku 987 quebeckého občanského zákoníku, podle něhož má každý vlastník pozemku poté, co byl písemně nebo ústně vyzván, povinnost

⁹⁰ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

umožnit sousedovi vstup na pozemek, pokud je to nezbytné k vybudování nebo údržbě stavby či k obhospodaření pozemku. Pokud vstupem na pozemek vznikne škoda, má vlastník pozemku dle ustanovení článku 988 quebeckého občanského zákoníku nárok na náhradu škody a na uvedení pozemku do původního stavu. Obdobně jako nový občanský zákoník upravuje quebecký občanský zákoník v článku 989 otázku vstupu na pozemek za účelem vyhledání a odnesení věci a za účelem stíhání. Za zajímavé považuji ustanovení, podle něhož v případě, kdy vlastník zatoulaného zvířete či věci upustí od hledání či stíhání, stává se věc vlastnictvím vlastníka pozemku, na který se zatoulala, ovšem pouze za podmínky, že vlastník pozemku nebude po vlastníku věci či zvířete vyžadovat, aby věc odnesl a pozemek uvedl do předchozího stavu.

ODDÍL 5. NEZBYTNÁ CESTA

Velmi problematickým z hlediska sousedských vztahů může být stav, kdy jeden ze sousedů nemá jinou možnost, jak se dostat na svůj pozemek či ke své stavbě, nežli přes pozemek souseda. Taková situace je velmi nežádoucí, avšak v praxi se vyskytuje relativně často. Příčinou je zhruba to, že vlastníkem stavby může být osoba odlišná od vlastníka pozemku, na němž se stavba nachází, a to v důsledku absence zásady *superficies solo cedit* v platném právním řádu. Stav, kdy se vlastník pozemku na pozemek nemůže dostat jinak, než přes pozemek souseda, je v řadě případů také důsledkem změn ve vlastnictví pozemků v rámci tzv. kolektivizace zemědělství v období komunismu a následných restitucí. Takové uspořádání přináší v praktickém životě řadu nesnází, které by v ideálním případě měly být řešeny dohodou, a to buď pouhým svolením k průchodu či průjezdu přes sousedův pozemek k vlastní nemovitosti, nebo ve formě

obligačního práva cesty působícího výlučně mezi stranami takové smlouvy, nebo ve formě zřízení věcného břemene cesty spočívajícího buď v právu průchodu či v právu průjezdu. Pokud mezi vlastníky nemovitostí nedojde k dohodě, může se vlastník, který nemá přístup ke svému pozemku či stavbě, obrátit na soud a žádat, aby soud rozhodl o zřízení tzv. nezbytné cesty.

Současný občanský zákoník neobsahuje komplexní úpravu tzv. nezbytné cesty. Dle ustanovení § 151o odst. 3 občanského zákoníku není-li vlastník stavby současně vlastníkem pozemku a přístup ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek. Soud při rozhodování o návrhu na zřízení nezbytné cesty musí zkoumat, zda přístup ke stavbě nelze zajistit jinak, tedy například na základě obligačního práva, zřízením nového vchodu přilehlého k veřejné komunikaci či při využití jiných pozemků v žalobcově vlastnictví, přičemž dle judikatury⁹¹ není významná skutečnost, že by přístup zřízený přes cizí pozemek na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni byl pro žalobce pohodlnější, resp. výhodnější, nebo že by se obešel bez stavebních úprav. Dle judikatury⁹² není podmínka, že přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, splněna ani tehdy, nabízí-li vlastník přilehlého pozemku, který má sloužit jako cesta, jeho odprodej (příp. odprodej jeho části) vlastníkovu stavby anebo zřízení věcného břemene, a to za obecnou (tržní) cenu. Zřízení nezbytné cesty soudem přes sousedův pozemek je tedy krajním řešením, ke kterému lze přistoupit až tehdy, nelze-li přístup vlastníka ke stavbě zajistit jinak, i zde však je třeba porovnat omezení vlastníka pozemku, přes nějž má cesta vést, a náklady na zajištění přístupu jiným způsobem. *„Přístup nelze zajistit jinak i v případě, že zajištění takového přístupu bude sice technicky možné, nicméně náklady na jeho pořízení budou objektivně natolik vysoké (budou zpravidla mnohonásobně převyšovat újmu způsobenou vlastníkovu pozemku zřízením práva cesty), že jejich vynaložení*

⁹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn.22 Cdo 38/2005, ze dne 17.2.2006, www.nsoud.cz

⁹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. Cdo 1897/2004, ze dne 20.7.2005, www.nsoud.cz

*nebude možné spravedlivě požadovat.*⁹³ Při zřizování nezbytné cesty je třeba věnovat pozornost tomu, aby vlastnické právo vlastníka pozemku, přes nějž cesta povede, bylo omezeno v co nejmenší míře. Věcné břemeno nezbytné cesty nelze zřídit v rozporu s veřejnoprávními předpisy.

Věcné břemeno cesty lze zřídit jen za náhradu, a to s odkazem na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, přičemž taková náhrada musí být přiměřená újmě, kterou utrpí vlastník pozemku v důsledku zřízení práva cesty. Povinnost k náhradě, jakož i její výši stanoví soud v rozhodnutí, v němž věcné břemeno cesty zřídí.

Žalobním návrhem není soud rozhodující o zřízení věcného břemene cesty vázán, z návrhu však musí být zřejmé, k jakému pozemku a ve prospěch jaké stavby má být právo cesty zřízeno. Soud určí, kudy cesta povede a případně blíže vymezí obsah práva cesty, bude přitom dbát na to, aby vlastníku stavby byl zajištěn přístup ke stavbě v nezbytném rozsahu, a zároveň na to, aby vlastník přilehlého pozemku byl ve výkonu svého vlastnického práva omezen co nejméně.

Nedostatek právní úpravy lze spatřovat v tom, že zákon upravuje zřízení věcného břemene nezbytné cesty výlučně ve prospěch vlastníka stavby, která se nachází na pozemku, jenž není v jeho vlastnictví, resp. ve prospěch vlastníka stavby, jenž není současně vlastníkem přilehlého pozemku. Pokud se tedy nemůže vlastník jiného pozemku dostat na tento pozemek, protože přístupová cesta vede jen přes cizí pozemky, nelze se domáhat zřízení věcného břemene cesty dle ustanovení § 151o odst. 3 občanského zákoníku.

Nový občanský zákoník upravuje v porovnání se současnou právní úpravou institut nezbytné cesty komplexněji a podrobněji. Nová právní úprava vychází z toho, že nezbytná cesta je institut svou povahou výjimečný, sloužící k omezení vlastnického práva jednoho vlastníka v soukromém zájmu vlastníka

⁹³ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 143

jiného.⁹⁴ Úprava institutu nezbytné cesty je v novém občanském zákoníku obsažena v ustanovení § 1029 a následujících, přičemž těžiště leží právě v ustanovení § 1029, když podle odst. 1 může vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či ji jinak řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek. Na rozdíl od předchozí úpravy tak zřízení nezbytné cesty může požadovat nejen vlastník stavby nacházející nebo bezprostředně sousedící s pozemkem jiného vlastníka, ale vlastník každé nemovitosti, která není dostatečně spojena s veřejnou cestou. Ve světle znovuzavedení superficiální zásady tak půjde o vlastníky pozemků. Dle důvodové zprávy⁹⁵ je smyslem této právní úpravy umožnit vlastníkovi nemovitosti, aby mohl věc řádně užívat. *„Dosažení pohodlnějšího spojení však důvodem pro zřízení nezbytné cesty není. Přitom musí být zváženy jak potřeba osoby požadující nezbytnou cestu, tak zájem vlastníka sousedního pozemku, jehož vlastnické právo má být omezeno. Mezi obojím je třeba respektovat nezbytnou relaci. Přitom musí být zváženo, jde-li o případ, kdy se potřebnému vlastníkovi umožní spoluužívání již existující cesty souseda, anebo zřízení cesty nové, protože druhým z uvedených opatření se do sousedova práva zasáhne podstatněji.“*⁹⁶ Dle ustanovení § 1029 odst. 2 nového občanského zákoníku pak soud může povolit nezbytnou cestu v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost, zároveň však musí být dbáno na to, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen, to musí být zvlášť zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty. Na první pohled je zřejmé, že v porovnání se současnou právní úpravou upravuje nový občanský zákoník povolení nezbytné cesty soudem mnohem podrobněji a zakotvuje i pravidla, která byla dosud vymezena pouze

⁹⁴ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

⁹⁵ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

⁹⁶ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

judikaturou a teorií. Zatímco současný občanský zákoník umožňuje soudu zřídit nezbytnou cestu pouze ve formě věcného břemene, dle nového občanského zákoníku je zřízení nezbytné cesty jako služebnosti pouze jednou z možných forem.

Nový občanský zákoník v ustanovení § 1032 stanoví případy, kdy soud nezbytnou cestu nepovolí. Za prvé se jedná o situaci, kdy škoda na nemovité věci souseda zřejmě převyší výhodu nezbytné cesty. Dále soud nepovolí nezbytnou cestu, pokud si způsobil nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá. Za další nezbytná cesta nebude povolena ani v tom případě, kdy je žádána jen za účelem pohodlnějšího spojení. Soud nepovolí zřízení nezbytné cesty ani tehdy, pokud by měla vést přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, nebo pokud by měla vést přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit. Dále nový občanský zákoník stanoví v ustanovení § 1033, jak řešit některé specifické situace. Dle odst. 1 tedy obklopuje-li nemovitost bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich, přitom se uváže, přes který pozemek je nejpřirozenější přístup za současného zřetele k tomu, aby nezbytná cesta byla povolena v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a zároveň k tomu, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. Odstavec 2 téhož ustanovení pak pamatuje na případy, kdy nemovitá věc ztratí spojení s veřejnou cestou proto, že pozemek byl rozdělen. V takovém případě lze žádat nezbytnou cestu jen po tom, kdo se na dělení podílel. Navíc se v tomto případě povolí nezbytná cesta bez úplaty. Pokud pominou příčiny, pro něž byla nezbytná cesta zřízena a není na straně oprávněné jiná příčina pro zachování nezbytné cesty, soud na návrh vlastníka dotčeného pozemku nezbytnou cestu zruší.

Byla-li zřízena umělá cesta, tedy cesta nově vytvořená, zřídí ji a udržuje ten, v jehož prospěch byla zřízena. Za zajímavé považuji ustanovení § 1036

nového občanského zákoníku, podle něhož může při potřebě zřídit nezbytnou cestu jako umělou vlastník dotčeného pozemku požadovat, aby žadatel do svého vlastnictví převzal pozemek potřebný pro nezbytnou cestu s tím, že cena se stanoví nejen se zřetelem k ceně postoupeného pozemku, ale i s ohledem na znehodnocení zbývajících nemovitých majetků dotčeného vlastníka. Z uvedeného ustanovení však není zřejmé, jak se bude postupovat v případě, kdy vlastník, v jehož prospěch byla nezbytná cesta zřízena, pozemek odkoupit nechce, nebo nemůže, a to například pro nedostatek finančních prostředků.

Na rozdíl od předchozí právní úpravy nový občanský zákoník výslovně stanoví, že nezbytnou cestu je možné povolit jen za úplatou, s výjimkou výše uvedenou. Zde se však nejedná o změnu právní úpravy, neboť již v současnosti nárok vlastníka pozemku, přes nějž je nezbytná cesta vedena, vyplývá z čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Kromě úplaty, která může být hrazena i ve splátkách nebo opakujících se dávkách, za nezbytnou cestu náleží dle ustanovení § 1030 odst. 1 nového občanského zákoníku vlastníkovi dotčeného pozemku i odčinění újmy, pokud není kryto úplatou. Je-li povoleno spoluzívání cizí soukromé cesty, pak úplata zahrne i zvýšené náklady na údržbu takové cesty. Úplnou novinkou je zavedení poskytnutí jistoty vlastníkem nemovité věci, v jehož prospěch byla nezbytná cesta povolena, přičemž tato jistota musí být přiměřená případné škodě způsobené na dotčeném pozemku. Pokud je však zjevné, že patrná škoda na dotčeném pozemku nevznikne, jistota se neposkytne. Dle ustanovení § 1030 odst. 3 nového občanského zákoníku náleží úplata, odčinění újmy a jistota nejen vlastníku dotčeného pozemku, ale i další osobě, jejíž věcné právo k dotčenému pozemku má být povolením nezbytné cesty také dotčeno. Zde půjde o případy, kdy je dotčený pozemek zatížen věcným břemenem, předkupním právem, zástavním právem, apod. Jiná situace však nastává v případě obligačních práv třetí osoby k dotčenému pozemku, zejména pokud jde o nájem či pacht. V takovém případě bude mít třetí osoba nárok na odškodnění proti vlastníku sousedního pozemku pouze v případě, že s ním bude ve smluvním poměru. Pokud

právo nezbytné cesty zanikne, v souladu s ustanovením § 1035 nového občanského zákoníku se úplata nevrací, složená jistota se však vypořádá. Úpravu institutu nezbytné cesty v novém občanském zákoníku hodnotím kladně, neboť se jedná o významný právní institut, který v současné právní úpravě chybí. Přitom případy, kdy vlastník pozemku nemá na svůj pozemek jiný přístup než přes pozemky jiných vlastníků, nejsou vůbec ojedinělé.

Podrobnou úpravu nezbytné cesty obsahuje i quebecký občanský zákoník, těžiště úpravy lze nalézt v článku 997, podle něhož vlastník takového pozemku, který je ostatními pozemky obklopen takovým způsobem, že na svůj pozemek nemá buď žádný, nebo jen nevyhovující přístup z veřejné cesty, a pokud všichni sousedé odmítají poskytnout mu služebnost nebo jiný způsob přístupu na pozemek, má právo požadovat, aby mu jeden ze sousedů poskytl právo přístupu k řádnému užití jeho pozemku, a to za náhradu přiměřenou výši škody, která tak může být způsobena. Následně quebecký občanský zákoník zakotvuje pravidla pro zřízení nezbytné cesty, která jsou obdobná jako pravidla zakotvená v novém občanském zákoníku, je tedy patrné, že autoři nového občanského zákoníku vycházeli i z quebeckého vzoru. Institut jistoty při zřizování nezbytné cesty však quebecký občanský zákoník nezakotvuje.

KAPITOLA V.

OCHRANA PŘI PORUŠENÍ SOUSEDSKÝCH PRÁV

Jak již bylo uvedeno výše, sousedská práva jsou velmi rozmanitou oblastí právní úpravy, a proto jsou různorodé i způsoby, jakými lze sousedská práva porušit. V souladu se zásadou prevence je na místě sporům vznikajícím při výkonu sousedských práv předcházet. Zejména by měli sousedé zvážit možnost úpravy sousedských práv dohodou tak, že buď upraví některé vzájemné sousedské vztahy občanským zákoníkem neupravené, nebo příslušná ustanovení sousedských práv obsažená v občanském zákoníku modifikují. Podle některých autorů⁹⁷ je na místě v oblasti věcných práv dát větší prostor dispozitivnosti. S takovým názorem souhlasím, neboť dohoda mezi subjekty soukromoprávních vztahů by měla být vítaným jevem. Mám však za to, že od úpravy obsažené v ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku je možné odchýlit se dohodou jen tehdy, pokud obsahem dohody bude povinnost zdržet se obtěžování jiného a ohrožování výkonu jeho práv stanovena přísněji nežli v zákonné úpravě, tedy tak, aby vlastník nemovitosti byl ve svém užívacím právu omezen ve větším rozsahu, jaký je stanoven v zákonné úpravě. Domnívám se, že nelze dohodou umožnit sousedovi obtěžování jiného nad míru přiměřenou poměrům či vážné ohrožování výkonu práv jiného, taková dohoda by byla neplatná. Stejně tak za neplatnou by bylo nutno považovat dohodu, která by předem vylučovala vstup na sousedův pozemek dle ustanovení § 127 odst. 3 občanského zákoníku. Naopak dohoda rozšiřující povinnost umožnění vstupu souseda na pozemek za účelem údržby a obhospodařování pozemků a staveb, případně stanovující bližší podmínky

⁹⁷ Např. prof. J. Dvořák in Spáčil, J.: Věcná práva v návrhu nového občanského zákoníku, in Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds): Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva, ASPI, Praha, 2006, str. 143

takového vstupu, je z hlediska zachování a rozvíjení dobrých sousedských vztahů žádoucí. Nepodaří-li se však v souladu se zásadou prevence sousedských sporům předcházet a nelze-li vzniklé sousedské spory vyřešit smírně, poskytuje právní řád sousedům ochranu před porušením sousedských vztahů, konkrétně se jedná o tzv. svépomoc, ochranu správní a ochranu soudní.

ODDÍL 1. SVÉPOMOC

Institut svépomoci představuje výjimku z obecného státního monopolu na poskytování právní ochrany a umožňuje tomu, komu bezprostředně hrozí neoprávněný zásah do jeho práva, aby jej sám přiměřeným způsobem odvrátil. Svépomoc je v občanském zákoníku upravena v obecné rovině v ustanovení § 6, podle něhož jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je tak ohrožen, přiměřeným způsobem zásah odvrátit sám. Užití svépomoci není povinné, ohroženému subjektu je dáno k úvaze, zda se bude bránit svépomocí, či zda se obrátí na soud či na orgán státní správy, jsou-li k tomu dány podmínky. Svépomoc je dovolena pouze tehdy, jsou-li kumulativně splněny všechny níže uvedené podmínky.

Prvou podmínkou je, že se musí jednat o obranu proti zásahu do nějakého subjektivního práva. Svépomoc má tedy pouze obranný (*defenzivní*) charakter, tzv. útočná (*ofenzivní*) svépomoc, kdy se subjekt domáhá práva sám, byť je přesvědčen, že mu náleží, přípustná není. Svépomocí se tedy lze vzepřít jen takovému jednání souseda, které zasahuje do existujícího práva. Druhou nezbytnou podmínkou dovolené svépomoci je neoprávněnost zásahu. Svépomocí se tedy nelze po právu bránit tam, kde sice soused zasahuje do výkonu práva

druhého souseda, ale tento zásah má oporu v právních předpisech. Jako příklad uvádím vstup vlastníka pozemku na sousedův pozemek ve stavu nouze dle ustanovení § 128 odst. 1 občanského zákoníku. Třetí podmínka se týká subjektu vykonávajícího svépomoc a spočívá v tom, že svépomoc může vykonávat pouze ten, jehož právo je ohroženo, případně jeho zástupce. Neobstojí tak svépomoc proti zásahu souseda – byť neoprávněnému – je-li vykonána kupříkladu osobou, která je u toho souseda, jehož právo je ohroženo, na návštěvě (nebude-li k tomu tímto zmocněna). Za čtvrté, musí se jednat o zásah, který hrozí bezprostředně. Bezprostřednost zásahu spočívá v tom, že buď reálně hrozí, nebo již nastal a dosud trvá jako neukončený. Pokud již zásah byl ukončen a nehrozí-li jeho opakování, pak nelze svépomoci oprávněně užít. Dle judikátu Nejvyššího správního soudu⁹⁸ je možnost uplatnění svépomoci podle ustanovení § 6 občanského zákoníku vázána výlučně na skutkový předpoklad, že neoprávněný zásah do práva bezprostředně trvá, nikoliv na předpoklad, že zásah do práva někdy v minulosti nastal a vyvolal protiprávní stav, který stále trvá. Například přistihne-li vlastník pozemku souseda, jak na jeho pozemek neoprávněně ukládá stavební materiál, lze použít svépomoci. Avšak v případě, že soused stavební materiál na cizím pozemku uložil, nelze jej přemístit zpět na sousedův pozemek, nýbrž je na místě obrátit se na příslušný soud. *„Domnívá-li se tedy kterýkoliv soukromoprávní subjekt, že vzniklým protiprávním stavem je zkrácen na svých právech, nemůže řešit a odstranit vzniklý spor sám svým jednostranným svépomocným zásahem. Řešit spor o právo a vynutit obnovení právního stavu vůči narušiteli právního řádu může v právním státě jedině nezávislý a nestranný soud. Jakýkoliv jiný postup by byl v rozporu se základními idejemi právního státu.“*⁹⁹ Poslední podmínkou je přiměřenost způsobu odvrácení zásahu. Přiměřenost musí být posuzována vždy individuálně v každém daném případě a objektivně, a to s ohledem na intenzitu, nebezpečí a způsob zásahu. Vnikne-li například na

⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp.zn. 7 As 17/2007, ze dne 21.8.2008, www.nssoud.cz

⁹⁹ Macur, J.: Svépomoc v právním řádu České republiky, in Právní rozhledy, č. 3/1996, str. 99

pozemek sousedova slepice, bude přiměřené ji odehnat, vnikne-li sem však pes bojového plemene a začne-li útočit na dítě hrající si na pozemku a ohrožovat jej na zdraví a životě, lze si představit, že i krajní odvrácení zásahu spočívající v zabítí psa, bude přiměřené.

Kromě úpravy obsažené v ustanovení § 6 občanského zákoníku, která je obecná a může ji použít každý subjekt k ochraně libovolného subjektivního práva, obsahuje občanský zákoník i některé další – zvláštní – případy svépomoci, která je použitelná pouze v některých případech. V kontextu sousedských práv se jedná například o ustanovení § 417 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož je ten, komu hrozí škoda, povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. Na rozdíl od úpravy obsažené v ustanovení § 6 občanského zákoníku se zde jedná o povinnost zakročit, nikoliv o možnost danou na výběr. Dále je třeba zmínit se o ustanovení o krajní nouzi (ustanovení § 418 odst. 1 občanského zákoníku) a o ustanovení o nutné obraně (ustanovení § 418 odst. 2 občanského zákoníku). O krajní nouzi jde tehdy, odvrací-li někdo přímo hrozící nebezpečí, které sám nevyvolal, ledaže by bylo možno toto nebezpečí odvrátit za daných okolností jinak, anebo jestliže je způsobený následek zřejmě stejně závažný nebo ještě závažnější než ten, který hrozil. O nutnou obranu se pak jedná tehdy, pokud se někdo brání proti hrozícímu či trvajícímú útoku, není-li však tato obrana nepřiměřená povaze a nebezpečnosti útoku. Za zvláštní úpravu ochrany práva svépomocí lze považovat i ustanovení obsažené v § 127 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož nesmí vlastník nešetrně popřípadě v nevhodné roční době odstranit ve své půdy kořeny stromu nebo odstranit větve přesahující na jeho pozemek. A contrario tedy ve vhodné roční době a šetrným způsobem tak vlastník učinit může.

Institut svépomoci je zakotven i v novém občanském zákoníku. „*Po osobě, jejíž soukromá práva jsou dotčena, nelze vážně žádat, aby trpně čekala na pomoc státu nebo orgánu nadaného veřejnou mocí, když ta nepřichází, anebo*

*vzhledem k akutnosti nebezpečí nemůže přijít včas.*¹⁰⁰ Nový občanský zákoník mění současnou koncepci svépomoci tak, že formuluje dvě zvláštní skutkové podstaty. Podle ustanovení § 14 odst. 1 nového občanského zákoníku si může každý přiměřeným způsobem pomoci ke svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě. Dle odstavce druhého téhož ustanovení platí, že 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. Podle věty druhé směřuje-li svépomoc jen k zajištění práva, které by jinak bylo zmařeno, musí se ten, kdo k ní přikročil, obrátit bez zbytečného odkladu na příslušný orgán veřejné moci. Nová právní úprava opouští kritérium objektivně posuzovaného přiměřeného způsobu odvracení neoprávněného zásahu a nově dovolenost způsobu svépomoci podmiňuje tak, že přiměřenost se musí jevit osobě zásah odvracející, a to s přihlédnutím k daným okolnostem. Nově je též upraven postup pro případ svépomoci sledující zajištění subjektivního práva.

ODDÍL 2. SPRÁVNÍ OCHRANA

Ochranu sousedským právům může za určitých okolností poskytnout i orgán státní správy, a to na základě ustanovení § 5 občanského zákoníku, podle něhož, došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy, který může zásah předběžně zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav, s tím, že právo domáhat se ochrany u soudu není dotčeno. Smyslem svěřením rozhodování o občanskoprávních věcech do rukou

¹⁰⁰ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

orgánů státní správy je poskytnutí rychlé ochrany před zřejmým zásahem do posledního pokojného faktického stavu a zajištění pořádku a klidu. Vychází se z toho, že orgán státní správy je dotčenému subjektu blíže než soud, zná lépe místní poměry a situaci, může rozhodnout ve srovnání se soudem rychleji. „*Smyslem této ochrany je poskytnout ji rychle, přičemž tato rychlost se odvíjí od schopnosti rychle vyhodnotit faktický stav. Bez této možnosti je ochrana pokojného stavu nejen neúčinná, ale zcela nemožná.*“¹⁰¹ Zásadní odlišnost od ochrany poskytované soudem spočívá v tom, že orgán státní správy nezkoumá právní otázky, jeho úkolem je poskytnout ve zkráceném řízení právní ochranu před zřejmým zásahem do posledního pokojného (faktického) stavu a zabezpečit mezi subjekty pořádek a klid. Právní ochrana poskytovaná orgánem státní správy má předběžný charakter. Je ponecháno na vůli osoby, která se domáhá ochrany u orgánu státní správy, zda se současně či později obrátí i na soud, přičemž soud nemůže být při svém rozhodování rozhodnutím orgánu státní správy, ba ani jeho skutkovými zjištěními vázán. Soud zpravidla zkoumá věc z širších a jiných – právních – hledisek a ve věci rozhoduje s definitivní účinností.

Orgánem státní správy je zde obecní úřad a jemu naroveň postavené orgány místní samosprávy, místně příslušným pak bude ten obecní úřad, v jehož obvodu došlo k porušení práva, v sousedských sporech tedy zpravidla ten, v jehož obvodu se nachází nemovitosti, o niž se jedná. Řízení probíhá podle správního řádu a je zásadně zahajováno na návrh, kterým se lze domáhat ochrany proti kterémukoliv narušiteli. Ke škodě věci není právním řádem stanovena lhůta, do které je třeba právo na ochranu pokojného stavu u orgánu státní správy uplatnit, ani lhůta, ve které má příslušný orgán rozhodnout. Vzhledem k absenci stanovení lhůty k podání návrhu lze dovodit, že návrhu nelze vyhovět, pokud byl zásahem vytvořen nový stav a ten se v mezidobí od zásahu do podání návrhu stal stavem

¹⁰¹ Nykodým, J.: Ochrana pokojného stavu, in Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds): Sborník statí z diskusních fór o rektifikaci občanského práva, ASPI, Praha, 2006, str. 123

pokojným. K tomu judikoval Krajský soud v Ostravě¹⁰², že o nový pokojný stav ve smyslu ustanovení § 5 občanského zákoníku se nemůže jednat – bez ohledu na dobu, která uplynula od narušení původního pokojného stavu – pokud občan, který byl změnou stavu dotčen, dává zřetelně najevo, že s tímto novým stavem není ztotožněn, zejména tím, že se domáhá ochrany u správního orgánu či u soudu. Obecní úřad musí nejprve zjistit pokojný stav, který tu byl před zřejmým zásahem, dále zda došlo k zásahu do tohoto stavu a zda se jedná o zásah zřejmý. Pokojný stav vymezuje judikatura¹⁰³ jako stav, který je účastníky, ať již mlčky či výslovně, akceptován a není například právě podáním návrhu na poskytnutí předběžné ochrany orgánem státní správy zpochybňován. O zřejmý zásah se pak jedná tehdy, je-li tento zásah seznatelný bez složitějšího zjišťování či snad provádění důkazního řízení. Obecní úřad rozhoduje správním rozhodnutím, v němž buď rušiteli zásah zakáže, nebo uloží rušiteli povinnost odstranit závadný stav, tedy obnovit předešlý pokojný stav, případně obojí druh rozhodnutí zkombinuje. Dále je možné před orgánem státní správy uzavřít smír, který – je-li v souladu se zákonem a obecným zájmem – orgán státní správy schválí, v opačném případě jej odmítne. Není-li pravomocné rozhodnutí orgánu státní správy respektováno, lze jej vykonat, a to buď ve správním, nebo v soudním řízení.

V sousedských sporech má ustanovení § 5 občanského zákoníku široké uplatnění, a to zejména proto, že některé zásahy do pokojného stavu je třeba řešit rychle. Jako příklad uvádím umístění včelího úlu na pozemku tak, že včely ve zvýšené míře nalétávají na vchod do domu vlastníka sousedova pozemku, čímž obtěžují souseda a jeho rodinu nad míru přiměřenou poměrům. Ke správnosti rozhodnutí může v takovém případě přispět znalost místních poměrů, kterou soud

¹⁰² Rozsudek Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. 22 Ca 58/2000, ze dne 20.12.2000, in Soudní judikatura ve věcech správních pod č. 849/2001

¹⁰³ Rozsudek Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. 22 Ca 58/2000, ze dne 20.12.2000, in Soudní judikatura ve věcech správních pod č. 849/2001

disponovat v zásadě nemůže. Dále se lze domáhat ochrany u správního orgánu například ve věcech porušení rozhrad mezi pozemky či ve věcech bezprostředně hrozících škod v důsledku vnikání zvířat na sousedův pozemek.

Nový občanský zákoník ochranu pokojného stavu orgánem státní správy tak, jak je zakotvena v § 5 občanského zákoníku, nepřejímá. Ochranu práv – včetně práv susedských – tak bude možno napříště realizovat jen prostřednictvím soudů nebo svépomocí. O správnosti odstoupení od možnosti domáhat se ochrany pokojného stavu u orgánu státní správy nejsem přesvědčena. Institut ochrany pokojného stavu orgánem státní správy (či do roku 1964 poněkud v užším smyslu ochrany oprávněné držby) je tradičním právním institutem platícím na našem území 150 let, k jeho výkladu existuje bohatá judikatura a celá řada odborné literatury. V otázce, zda by ochrana pokojného stavu měla být svěřena orgánům státní správy či výlučně soudům, není právní teorie jednotná. Odpůrci ochrany pokojného stavu orgánem státní správy poukazují zejména na neúčinnost tohoto druhu ochrany, když argument, že správní orgán je blíže místu zásahu, a je tedy schopen lépe a rychleji poskytnout ochranu proti zřejmému zásahu do pokojného stavu, považují za lichý. „*V obcích a městech, které mají velký počet obyvatel a působí na velkém území, není velkého rozdílu, jestli o návrhu na ochranu pokojného stavu rozhoduje např. okresní soud nebo úředník městské samosprávy.*“¹⁰⁴ Dále se vyskytuje názor, že naopak tam, kde je blízkost k místu zásahu dána, hraje negativní roli lidský faktor. „*V malých obcích, kde se všichni znají, je vždy malá ochota provést rychlý a účinný zásah proto, že si to nikdo nechce rozházet se svým sousedem.*“¹⁰⁵ Rovněž je poukazováno na to, že je obvykle nad rámec možností úředníků správních orgánů, aby pochopili, oč v rámci této specifické ochrany jde. V neposlední řadě zastávají odpůrci ochrany

¹⁰⁴ Nykodým, J.: Ochrana pokojného stavu, in Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds): Sborník statí z diskusních fór o rektifikaci občanského práva, ASPI, Praha, 2006, str. 124

¹⁰⁵ Nykodým, J.: Ochrana pokojného stavu, in Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds): Sborník statí z diskusních fór o rektifikaci občanského práva, ASPI, Praha, 2006, str. 124

pokojného stavu správním orgánem názor, že je zcela nepřijatelné, aby do soukromoprávní sféry zasahovala veřejná moc veřejnoprávními prostředky. Naopak zastánci svěřením ochrany pokojného stavu do pravomoci správních orgánů poukazují na snahu ulevit soudům v jejich vytížení, a to v rámci odklonů od soudního řízení a jeho nahrazení jinými instituty. S tím úzce souvisí i kritérium časové, neboť ochrana pokojného stavu poskytovaná správním orgánem je bezpochyby rychlejší než taková ochrana poskytovaná soudem. „*Soudní rozhodnutí, má-li mít význam, musí být vydáno v rozumně předvídatelné době. ... Pro zachování současného stavu, kdy o ochraně pokojného stavu rozhodují jiné orgány než soudy, mluví právě relativní rychlost řízení, jakož i to, že jde o model řešení sporů, který se za minulou dobu poměrně mezi lidmi vžil a je hojně využíván.*“¹⁰⁶ Přikláním se k názoru, že ochrana pokojného stavu by měla být ponechána v pravomoci správních orgánů. S argumentem, že správní orgán ve větších městech není místu, v němž k zásahu došlo, blíže, nemohu souhlasit, neboť mám za to, že v drtivé většině případů bude příslušný obecní úřad místu zásahu blíže, a to vzhledem k nepoměru počtu okresních soudů a obecních úřadů v České republice, když například v na území hlavního města Prahy působí 10 obvodních soudů a 22 úřadů městských částí. Tomu, aby v menších obcích rychlému a účinnému poskytování ochrany pokojného stavu, bránila obava úředníka, aby nedošlo ke zhoršení vztahu s jeho sousedem, lze snad účinně předejít aplikací ustanovení § 14 správního řádu, tedy ustanovení týkajících se vyloučení z projednávání a rozhodování věci. Je nutno mít na paměti, že v rámci ochrany pokojného stavu nejde o posuzování právních otázek, jež by mělo příslušet soudu, nýbrž o posuzování otázek skutkových, tedy o zjištění, zda tu pokojný stav vůbec byl a zda došlo ke zřejmému zásahu do tohoto pokojného stavu. Vzhledem k právě uvedenému mám proto za to, že pro takové rozhodování je správní orgán vhodnější, neboť v porovnání se soudem zná lépe místní poměry a poměry

¹⁰⁶ Diskusní příspěvek prof. J. Dvořáka in Nykodým, J.: Ochrana pokojného stavu, in Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds): Sborník statí z diskusních fór o rektifikaci občanského práva, ASPI, Praha, 2006, str. 132

účastníků a s ohledem na přetíženost soudů může poskytnout ochranu mnohem rychleji. Právě uvedené pak platí v oblasti některých sousedských sporů dvojnásob, neboť znalost poměrů, kterou správní úřad oproti soudu disponuje, zpravidla zaručí lepší možnost zjištění pokojného stavu i toho, zda ke zřejmému zásahu do takového pokojného stavu došlo.

V sousedských vztazích přichází v úvahu i projednávání přestupků správními orgány dle zákona o přestupcích. Podle ustanovení § 1 právě uvedeného zákona mají správní orgány (tedy orgány státní správy a orgány obce) vést občany k tomu, aby dodržovali zákony a jiné právní předpisy a respektovali práva spoluobčanů, zejména mají dbát o to, aby občané neztěžovali plnění úkolů státní správy a nerušili veřejný pořádek a občanské soužití. V sousedských vztazích jsou aktuální zejména přestupky proti veřejnému pořádku (například rušení nočního klidu) a přestupky proti občanskému soužití (kupříkladu ublížení na cti urážkou nebo vydáním v posměch).

ODDÍL 3. SOUDNÍ OCHRANA

Tam, kde se nepodařilo sousedům vyřešit spor dohodou, resp. tam, kde dohoda není možná, přichází v úvahu použití ustanovení § 4 občanského zákoníku, podle něhož se lze proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno jinak, je tímto orgánem soud. Při splnění zákonných podmínek je soud povinen ohroženému nebo poškozenému subjektu právní ochranu poskytnout, jinak by se jednalo o odepření spravedlnosti (*denegatio iustitiae*), což by bylo v rozporu s principy právního státu. „*Stát má povinnost zaručit svým občanům právní jistotu, bezpečnost a pořádek v soukromoprávních vztazích, které mezi nimi*

vznikají. To může zaručit jen stát, který na sebe vezme základní povinnost svými mocenskými orgány autoritativně poskytnout ochranu soukromým subjektivním právům a právem chráněným zájmům soukromoprávních subjektů. Tuto základní povinnost státu lze označit jako judikační povinnost státu (nejde tedy pouze o judikační právo státu, nýbrž zároveň o jeho judikační povinnost). Tato judikační povinnost státu je prvořadá povinnost moderního státu, které se stát v žádném případě nemůže zbavit, neboť by tím přestal být právním státem.¹⁰⁷ Právo na soudní ochranu jakožto jedno ze základních práv je zakotveno jak v ústavních předpisech ČR, tak v závazných mezinárodních dokumentech.

3.1 SMÍRČÍ ŘÍZENÍ

Vzhledem k tomu, že řízení před soudem bývá často zdlouhavé, upravuje občanský soudní řád v části druhé nazvané Činnost soudu před zahájením řízení i jiné formy soudní ochrany, z nich má pro oblast sousedských práv význam smírčí řízení a institut předběžných opatření. Jejich výhodou oproti klasickému soudnímu řízení je zejména rychlost, funkce je buď preventivní, nebo zajišťovací.

Smírčí řízení je upraveno v ustanoveních § 67 – 69 občanského soudního řádu. Na rozdíl od úpravy obsažené v ustanovení § 99 občanského soudního řádu, v němž je upraven smír uzavřený během sporného řízení, jedná se zde o tzv. smír prétorický, tedy o smír před zahájením řízení s tím, že sporné soudní řízení nemusí nutně následovat. Funkce institutu prétorického smíru spočívá v prevenci, tedy ve snaze řešit vzniklý konflikt mezi účastníky právního sporu jinak, než projednáním sporu v soudním řízení. Smyslem úpravy je umožnit sporným stranám uzavření

¹⁰⁷ Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M., a kol.: Občanský zákoník, Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha, 2004, str. 46

dohody, pokud soud takovou dohodu schválí, bude mít takto vzniklý soudní smír povahu pravomocného a vykonatelného rozsudku. Aktivně legitimován k podání návrhu na uzavření smíru je kterýkoliv z účastníků potenciálního soudního sporu, případně i oba. „*Nositelé hmotných práv tak navrhuji určitou svoji představu, kterou již mohou mít odsouhlasenou protistranou, nebo také ne.*“¹⁰⁸ Dojde-li k souhlasu obou stran s obsahem dohody, lze přistoupit ke schválení smíru soudem. Smírčí řízení může provést kterýkoliv soud, který by byl věcně příslušný k projednání návrhu na zahájení sporného řízení ve věci. Bude-li v prvním stupni věcně příslušný krajský soud, může smírčí řízení provést i libovolný okresní soud, opačně to však možné není. Místní příslušnost je pak dána na výběr. Rychlost řízení je dána zejména tím, že se zde neprovádí dokazování, dokonce se ani nezjišťuje skutkový stav. Důraz je kladen na dohodu účastníků. Překážkou schválení smíru je rozpor dohody s právními předpisy, případně rozpor s dobrými mravy. Je-li smírčí řízení neúspěšné, buď proto, že se účastníci nedohodli na obsahu dohody, nebo proto, že soud dohodu neschválil, má ten, jehož práva byla porušena nebo ohrožena možnost domáhat se ochrany ve sporném soudním řízení. Předběžnost smírčího řízení spočívá v tom, že mu nemusí předcházet soudní řízení ve věci, nikoliv však v tom, že by naopak řízení smírčí muselo nutně předcházet spornému řízení ve věci. Možnost uzavření prétorského smíru má v oblasti sousedských práv velký význam, neboť tento způsob ochrany práv je myslitelný ve všech oblastech sousedských sporů. „*Navíc v rámci prétorského smíru lze dohodnout i celkové uspořádání poměrů mezi sousedy bez omezení, která platí pro řízení řádné, a odstranění rušivého zásahu a jeho důsledků se stane součástí uspořádání vedle dalších ujednání, kterými se mohou řešit i další sporné skutečnosti.*“¹⁰⁹

¹⁰⁸ Winterová, A. a kol.: Civilní právo procesní, 4. aktualizované vydání, Linde Praha, a.s., Praha, 2006, str. 356

¹⁰⁹ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 256

3.2 PŘEDBĚŽNÁ OPATŘENÍ

Institut předběžných opatření je v občanském soudním řádu zakotven na dvou místech, a to v ustanoveních § 74 – 77 pro předběžná opatření před zahájením řízení a v ustanoveních § 102 pak pro předběžná opatření v průběhu řízení. Předběžná opatření mají funkci jednak preventivní spočívající ve snaze řešit konflikt jinak, než ve sporném řízení, jednak funkci zajišťovací spočívající v umožnění rychlé a účinné ochrany práva tak, aby některému z účastníků nevznikla nepřiměřená újma. Smyslem institutu předběžných opatření je tedy předběžně upravit poměry účastníků, a předejít tak vzniku újmy, a dále zabránit tomu, aby byl ohrožen výkon soudního rozhodnutí. Obrovský důraz je kladen na pružnost a rychlost rozhodování, a to z toho důvodu, že s odkladem by bylo spojeno neúměrné ohrožení odůvodněných zájmů některého z účastníků. Předpokladem pro nařízení předběžného opatření je potřeba zatímně upravit poměry mezi účastníky tak, aby bylo ochráněno již porušené právo. Příslušný je ten soud, který je příslušný ve věci samé, a to věcně i místně. Aktivně legitimován k podání návrhu na nařízení předběžného opatření je ten, jehož právo bylo porušeno či ohroženo. Návrh musí obsahovat zákonem stanovené náležitosti a zároveň musí být u soudu složena jistota, která slouží k zajištění náhrady škody nebo jiné újmy, která by nařízením předběžného opatření mohla vzniknout žalovanému. Výše jistoty je pak občanským soudním řádem stanovena na 10.000,- Kč (v obchodních věcech na 50.000,- Kč) ovšem s tím, že soud může stanovit vyšší výši jistoty, pokud dospěje k názoru, že složená jistota zjevně nepostačuje k zajištění náhrady škody nebo jiné újmy, která by předběžným opatřením vznikla. Nejsou-li dány podmínky pro odmítnutí návrhu pro absenci náležitostí, či pro zastavení řízení například pro nedostatek podmínek řízení, soud se musí návrhem zabývat věcně. K rozhodnutí o návrhu na předběžné opatření stanoví občanský soudní řád lhůtu v ustanovení § 75c odst. 2, podle něhož musí soud rozhodnout bezodkladně, není-li tu nebezpečí z prodlení, pak až do uplynutí

sedmi dnů od podání návrhu. Soud z časových důvodů neprovádí složité dokazování, tvrzené skutečnosti mu však musí být osvědčeny a potřeba nařízení předběžného opatření mu musí být prokázána. Usnesením soud návrh buď zamítne, nebo předběžné opatření nařídí. Obsahem nařízeného předběžného opatření je uložení nějaké povinnosti, demonstrativní výčet těchto povinností stanoví občanský soudní řád v ustanovení § 76, pro oblast sousedských práv jsou z tohoto výčtu nejpodstatnější povinnosti nenakládat s určitými věcmi nebo právo a něco vykonat, něčeho se zdržet, něco snášet. Specifikem usnesení o nařízení předběžného opatření je, že vykonatelnost zpravidla předchází právní moc, neboť usnesení je vykonatelné doručením účastníkům, případně vyhlášením, zatímco odvolání proti takovému usnesení přípustné je. V sousedských sporech si lze představit například nařízení předběžného opatření ukládávajícího povinnost zdržet se činnosti, která má za následek působení trvalých či často se opakujících imisí na sousedově pozemku, když takové imise naprosto znehodnocují výkon sousedova práva k pozemku a vzhledem k intenzitě imisí nelze z časových důvodů čekat na výsledek sporného soudního řízení. Předběžným opatřením lze také uložit sousedovi, aby provedl určitá opatření, která zabrání vzniku škody na sousedově majetku, například půjde o případ, kdy hrozí, že se na sousedův pozemek zborší neudržovaná stará stodola, vlastník této stodoly odmítá situaci řešit a nelze čekat na výsledek sporného soudního řízení, které může trvat řadu měsíců, ba i let. Dále může být předběžným opatřením stanovena povinnost uložit věc, o kterou je mezi sousedy spor, do úschovy soudu. Předběžným opatřením však nelze předbíhat výsledku řešení sporu před soudem, nelze tedy uložit povinnost odstranění stavby nebo rozhodnout spor o hranice pozemku, to bude až předmětem sporného řízení. Již z povahy věci vyplývá, že trvání předběžných opatření je časově omezeno. Soud může již při jejich nařízení omezit dobu jejich trvání, zánik předběžných opatření pak stanoví ustanovení § 77 občanského soudního řádu, podle něhož předběžné opatření zanikne, jestliže navrhovatel nepodal v zákonné lhůtě nebo ve lhůtě soudem určené návrh na zahájení řízení; nebylo návrhu ve věci samé vyhověno; bylo návrhu ve věci samé vyhověno a

uplynulo patnáct dní od vykonatelnosti rozhodnutí o věci; uplynula určená doba, po kterou mělo trvat. Navíc jej může soud kdykoliv za trvání předběžného opatření zrušit, ukáže-li se, že pominuly důvody, pro které bylo nařízeno.

3.3 DRUHY ŽALOB

Z ustanovení § 7 odst. 1 občanského soudního řádu vyplývá, že, není-li zvláštní úprava, je pravomoc soudů dána i k ochraně susedských práv. Věcně příslušný pak bude dle ustanovení § 9 odst. 1 občanského soudního řádu soud okresní, místně příslušným soudem pak bude v některých případech obecný soud žalovaného dle ustanovení § 85 občanského soudního řádu, v řadě případů však bude dána místní příslušnost dle ustanovení § 88 písm. i) občanského soudního řádu, tedy místně příslušným bude ten soud, v jehož obvodu se nachází nemovitost, týká-li se řízení práva k této nemovitosti. Tato výlučná příslušnost bude dána v případech, jestliže jde o susedský spor, v němž se navrhovatel domáhá ochrany svého vlastnického práva k nemovitosti, případně tehdy, kdy návrh směřuje proti vlastníkovi či uživateli jiné nemovitosti. Vzhledem k tomu, že vlastníci a uživatelé susedících nemovitostí se mohou v průběhu času měnit, dochází i k tomu korelujícím změnám v osobách účastníků soudního řízení (tzv. procesní nástupnictví). V případě tzv. singulární sukcese dochází k převodu práva nebo povinnosti, o niž v řízení jde, na třetí osobu. V susedských sporech půjde typicky o převod vlastnického práva k nemovitosti na základě kupní či darovací smlouvy. Na rozdíl od tzv. univerzální sukcese zde nevzniká překážka, která by bránila pokračování v řízení, nicméně je nanejvýš vhodné, aby se tato hmotněprávní změna promítla i do procesního postavení účastníků. Soud postupuje podle ustanovení § 107a občanského soudního řádu, podle něhož návrhu žalobce na vstup nabyvatele práv na místo dosavadního účastníka vyhoví,

jestliže se prokáže, že po zahájení řízení nastala právní skutečnost, se níž právní předpisy spojují převod nebo přechod práva nebo povinnosti účastníka. V případě prodeje nemovitosti bude takovou právní skutečností povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nutný je pouze souhlas toho, kdo má vstoupit na místo žalobce, zcela logicky se nevyžaduje souhlas žalovaného či toho, kdo má vstoupit na místo žalovaného. Nový účastník pak přijímá takový stav řízení, který tu je v době jeho nástupu do řízení. Naproti tomu tzv. univerzální sukcese, tedy přechod práv či povinností z účastníka na jinou osobu, je spojena se ztrátou způsobilosti účastníka řízení. V sousedských sporech bude nejčastějším případem univerzální sukcese dědění. Zde pak musí rozhodující soud postupovat podle ustanovení § 107 občanského soudního řádu a posoudit podle povahy věci, zda může v řízení s právním nástupcem účastníka pokračovat. Neumožňuje-li povaha věci v řízení pokračovat, soud řízení zastaví. Pokud není možné v řízení pokračovat ihned, například proto, že není najisto postaveno, kdo se stane dědicem po zemřelém vlastníkovu nemovitosti, soud řízení přeruší, a to zpravidla do pravomocného skončení dědického řízení. Zde je třeba poznamenat, že některá dědická řízení mohou být zdlouhavá, čímž se může prodloužit i řízení o sousedském sporu. Připouští-li to povaha věci, soud usnesením rozhodne o tom, s kým bude v řízení pokračovat. I zde přijímá nastoupivší účastník stav řízení, který tu je. Od právního nástupnictví v důsledku singulární sukcese se postup dle ustanovení § 107 občanského soudního řádu liší zejména tím, že soud o procesním nástupnictví rozhoduje bez návrhu, a to proto, že je dána překážka bránící pokračování v řízení.

V sousedských sporech přicházejí v úvahu především tyto druhy žalob:

- a) žaloba na ochranu vlastnického práva proti jiným neoprávněným zásahům,
- b) žaloba na vydání věci a na vyklizení pozemku,
- c) žaloba na poskytnutí ochrany před hrozící vážnou škodou,
- d) žaloba určovací,

e) žaloba na určení průběhu hranic pozemku.

Ad a)

V sousedských sporech představuje žaloba na ochranu vlastnického práva proti neoprávněným zásahům, neboli negatorní, zápůrčí žaloba, nejvýznamnější a nejčastěji používaný typ žaloby. Negatorní žaloba je žalobou na plnění a směřuje proti jakémukoliv zásahu do práva vlastníka, které spočívá v jiném rušení, než je zadržování věci. Zápůrčí žalobu lze použít nejen k ochraně vlastnického práva, ale i k ochraně jiného práva. Tímto druhem žaloby se lze v sousedských sporech bránit například proti neoprávněnému přechodu či přejezdu přes pozemek, proti terénním úpravám, proti čerpání vody ze sousední studny apod. Zvláštním případem zápůrčí žaloby je pak žaloba podle ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku, aby se vlastník věci zdržel obtěžování jiného nad míru přiměřenou poměrům, tedy tzv. žaloba z imisí¹¹⁰.

Předpokladem pro úspěšné uplatnění negatorní žaloby je, že došlo k neoprávněnému zásahu do práva vlastníka. Proti tomu, kdo pouze vyhrožuje zásahem do práva, se nelze úspěšně bránit za pomoci zápůrčí žaloby. K tomu judikoval Nejvyšší soud¹¹¹, že takové vyhrožování nijak neruší vlastníka při výkonu jeho oprávnění, která jsou uvedena v ustanovení § 123 občanského zákoníku, podle kterého je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a nakládat s ním, takové vyhrožování není neoprávněným zásahem ve smyslu ustanovení § 126 odst. 1 občanského

¹¹⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2581/2011, ze dne 23.8.2012, www.nsoud.cz

¹¹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2492/99, ze dne 3.6.2001, www.nsoud.cz

zákoníku. V tomto případě lze však uplatnit žalobu určovací podle ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu a domáhat toho, aby soud určil, že žalovaný není oprávněn zásah, kterým hrozí, provést.

Neoprávněný zásah, proti němuž negatorní žaloba směřuje, nemusí trvat stále. Podle judikátu Nejvyššího soudu¹¹² přichází zákaz neoprávněného rušení vlastníka věci dle ustanovení § 126 odst. 1 občanského zákoníku v úvahu nejen tam, kde neoprávněné rušení vlastníka ze strany rušitele trvá, resp. pokračuje, ale i tam, kde sice již přestalo, avšak existuje konkrétní nebezpečí z jeho opakování v budoucnu. „*Pokud rušitel ruší vlastníka opakujícím se jednáním, lze, podobně jako v trestním právu, považovat toto jednání za jediný a nepřetržitý skutek.*“¹¹³ Tak bude možné bránit se negatorní žalobou například proti opakovanému neoprávněnému přecházení cizí osoby přes pozemek, byť se tato osoba nevyskytuje na pozemku nepřetržitě. „*Budou-li neoprávněné zásahy tvořit časově i místně určitou jednotu (např. narušitel chodí pravidelně každý den na stejném místě přes cizí pozemek), lze vycházet, obdobně jako v právu trestním z toho, že jde o jediné jednání a že tedy zásah a tím i negatorní právní vztah trvají, i když se momentálně na pozemku nenachází.*“¹¹⁴ Naopak neúspěšný bude ten žalobce, který se kupříkladu domáhá negatorní žalobou uložení povinnosti žalovanému zdržet se obtěžování hlukem za situace, kdy již několik měsíců k obtěžování hlukem nedochází a žalobce netvrdí konkrétní okolnosti, ze kterých by se podávala konkrétní obava, že se obtěžování hlukem bude v budoucnu opakovat¹¹⁵.

„Původně, jak ostatně napovídá jejich název, sloužily negatorní žaloby k popření práva zasahovat do žalobcova práva, později i k zákazu rušení. Dnes se

¹¹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 2 Cdon 1626/96, ze dne 12.4.1999, in Soudní rozhledy 7/1999

¹¹³ Spáčil, J.: Negatorní žaloba, in Ad Notam, 4/1993, str. 73

¹¹⁴ Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání. C.H.Beck, Praha, 2005, str. 13

¹¹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2581/2011, ze dne 23.8.2012, www.nsoud.cz

*lze negatorní žalobou domáhat i odstranění následků neoprávněného zásahu.*¹¹⁶ Pokud jde o žalobní návrh znějící na uložení povinnosti zdržet se rušivého chování, pak musí žalobce prokázat, že mu svědčí právo, o jehož ochranu usiluje, a že do něj žalovaný zasahuje. Neoprávněný zásah musí být v žalobě konkretizován, jeho zobecnění však může být vhodné, neboť příliš úzké vymezení zásahu by nemuselo pokrýt možné provádění zásahu jiným způsobem, ovšem se stejným výsledkem. Ruší-li například někdo výkon vlastnického práva vlastníka k pozemku tím, že na tomto pozemku skladuje neoprávněné stavební materiál, lze se domáhat uložení povinnosti zdržet se ukládání nejen stavebního materiálu, ale i jiných věcí na pozemku, neboť lze mít za to, že uložení kupříkladu míchačky či jiného stavebního stroje na pozemku, by výkon vlastnického práva rušilo stejně, byť se nejedná o stavební materiál. Lze se spokojit i s vymezením rušivé činnosti označené předmětem zásahu a uvedením negativního důsledku, ke kterému nesmí dojít. Žalovaný se může bránit tzv. námitkami proti vlastnické žalobě, tedy může tvrdit, že do vlastnického práva zasahuje oprávněně, tedy na základě svého práva, ať už věcného, obligačního či vyplývajícího ze zákona, přičemž důkazní břemeno zde leží na žalovaném. Směřuje-li negatorní žaloba k odstranění následků již vykonaných rušivých zásahů, uloží soud například povinnost odstranit z pozemku skládku či plot.

Jak již bylo uvedeno výše, zvláštním typem zápůrčí žaloby je tzv. žaloba z imisí. Při žalobách z imisí jde o kolizi důsledků vyplývajících z výkonu dvou vlastnických práv, kterou nelze řešit jinak než tak, že výkon jednoho z těchto práv bude omezen. Ochrany za pomoci žaloby z imisí se lze domáhat nejen proti vlastníkovi sousední nemovitosti, to vyplývá již z judikatury prvorepublikového Nejvyššího soudu¹¹⁷, podle něhož pro nepřímé zásahy (immisse) mohl býti

¹¹⁶ Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání. C.H.Beck, Praha, 2005, str. 125

¹¹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2.3.1939, sp.zn. Rv I 1970/38, Vážný, svazek XXI, ročník 1939, str. 191

žalován nejen vlastník sousední nemovitosti, ale i ten, kdo na sousední nemovitosti vykonává na základě právního poměru k ní nějaké úkony, které jsou jinak obsahem výkonu vlastnického práva. Petit žalob z imisí musí být formulován negativně, tedy lze se domáhat pouze povinnosti zdržet se určitého chování, nelze požadovat uložení povinnosti spočívající v konání. Soud však není povinen převzít do výroku svého rozhodnutí přesnou formulaci žalobního návrhu, postačí, když rozhodne tak, aby výrok rozhodnutí odpovídal jednak tomu, čeho se chtěl žalobce proti žalovanému domoci, jednak slovnímu vymezení odpovídající povinnosti stanovené zákonem. Tak lze dle rozhodnutí Nejvyššího soudu¹¹⁸ vyhovět žalobě na zdržení se vnikání chovaných zvířat na pozemek žalobců, i když se žalobci nepřesně domáhají, aby žalovaní zabránili vnikání těchto zvířat. V případě žalob z imisí soud zkoumá, zda k obtěžování žalobce dochází nad míru přiměřenou poměrům, přičemž se nemůže omezit jen na konstatování, že namítaný zásah je v souladu se stavem v místě obvyklým, ale musí vždy zohlednit míru přiměřenou poměrům (které by měly být)¹¹⁹. Jestliže soud zjistí, že dochází k obtěžování žalobce nad míru přiměřenou poměrům (případně že jde o vážné ohrožení výkonu jeho práva), žalobě vyhoví a v odůvodnění rozsudku vymezí míru obtěžování, která je v dané věci přiměřená poměrům, a míru obtěžování v dané věci¹²⁰. Nárok vlastníka na zdržení se rušivých zásahů do vlastnického práva se s ohledem na podstatu vlastnického práva nepromlčuje.

K negatorní žalobě má poměrně blízko žaloba na předcházení hrozícím škodám podle ustanovení § 417 odst. 2 občanského zákoníku, o které pojednám níže. Na tomto místě je však třeba uvést, že na rozdíl od žaloby na předcházení hrozícím škodám se negatorní žaloba týká již vykonaných zásahů. Jestliže však ohrožený vlastník uvede v návrhu na zahájení řízení skutkový stav tak, že to bude

¹¹⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 19/2007, ze dne 28.3.2007, www.nsoud.cz

¹¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 3532/2006, ze dne 19.2.2008, www.nsoud.cz

¹²⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 3532/2006, ze dne 19.2.2008, www.nsoud.cz

odůvodňovat jak žádost o zdržení se konkrétního zásahu, tak žádost o vhodné opatření k odvrácení škody, bude možné oba návrhy kumulovat¹²¹.

Ad b)

Žaloba na vydání věci neboli žaloba reivindikační či vindikační je žalobou vlastníka směřující proti tomu, kdo věc neprávem zadržuje. V této práci zahrnuji pod pojem reivindikační žaloby i žalobu jiné osoby oprávněné mít věc u sebe nežli je vlastník, a to přestože *stricto sensu* by žaloba oprávněného držitele měla být nazývána žalobou publiciánskou (*actio Publiciana*). Reivindikační žaloba směřuje proti neoprávněnému zadržování věci, negatorní žaloba pak směřuje proti ostatním neoprávněným zásahům do vlastnického práva. Oba typy žalob se tak liší v tom, že mají jiný skutkový základ podle toho, jakým způsobem žalovaný do vlastnického práva žalobce zasahuje. Není však vyloučeno oba žalobní návrhy v jedné žalobě kumulovat, tedy domáhat se toho, aby žalovaný žalobci vydal zadržovanou věc a současně se zdržel dalších rušivých zásahů do výkonu vlastnických práv žalobce, například nevstupoval na jeho pozemek¹²².

V kontextu sousedských práv je reivindikační žaloba uplatnitelná zejména v případech neoprávněného užívání cizího pozemku resp. jeho části nebo i jiné věci, dále v případě sporů o to, kdo je oprávněn mít věc u sebe, či ve sporech o vydání plodů neoprávněně zadržovaných sousedem. Prostřednictvím vindikační žaloby se lze domáhat vyslovení povinnosti, aby žalovaný vydal neoprávněně drženou věc žalobci, půjde-li o nemovitosti, je namístě domáhat se vyklizení

¹²¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 3777/2009, ze dne 13.10.2011, www.nsoud.cz

¹²² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2602/98, ze dne 15.11.2000, www.nsouu.cz

nemovitosti, případně odstranění stavby na pozemku. Jedním z předpokladů pro úspěšné uplatnění reivindikační žaloby je přesný popis věci, která má být vydána, tak, aby předmětná věc byla odlišitelná od jiných věcí téhož druhu. V některých případech nelze po žalobci rozumně požadovat, aby věc popsal způsobem, který by ji odlišil od všech existujících věcí téhož druhu. K tomu judikoval Nejvyšší soud¹²³, že postačí obecnější popis, pokud by však žalovaný tvrdil, že má v držbě (detenci) více věcí, které by odpovídaly takto obecně specifikované věci, leželo by na něm ohledně tohoto tvrzení důkazní břemeno; v případě, že by v řízení vyšlo najevo, že tomu tak skutečně je, musel by žalobce popis upřesnit. Dalším předpokladem je prokázání existence skutečností, na které je vázán vznik vlastnictví či jiného práva opravňujícího žalobce mít věc u sebe, tím je dána aktivní legitimace žalobce. Není povinností žalobce prokazovat, že žalovaný má věc ve své moci neprávem. Žalovaný se proti reivindikační žalobě může bránit tzv. námitkami proti vlastnickým žalobám, tedy tvrdit, že věc má u sebe či nemovitost užívá po právu. Může například namítat, že nemovitost vydržel, že mu svědčí právo z věcného břemene či že má k věci věcné či obligační právo. Lze tak v souladu s judikaturou¹²⁴ shrnout, že vlastnická žaloba o vydání věci může mít úspěch jen tehdy, prokáže-li žalobce své vlastnické či právo a dále prokáže-li se, že mu věc žalovaný zadržuje neprávem. Zavinění žalovaného není pro úspěch reivindikační žaloby významné. Pokud rušitel vlastnického práva však věc zadržuje zaviněně – ať již z úmyslu či z nedbalosti – vzniká rušenému vlastníku možnost domáhat se po něm též náhrady škody. Stejně jako u negatorních žalob se ani nárok vlastníka na vydání neoprávněně zadržené věci nepromlčuje.

¹²³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1474/2002, ze dne 3.10.2002, www.nsoud.cz

¹²⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR publikované ve Sborníku III., str. 273

Ad c)

Žaloba na poskytnutí ochrany před hrozící vážnou škodou představuje v sousedských vztazích další prostředek k ochraně vlastnického či užívacího práva k nemovitosti. Na rozdíl od negatorní žaloby je možné se v tomto případě domáhat i toho, aby soud uložil žalovanému povinnost něco konat, tedy provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody. Příkladem povinnosti, která může být takto uložena, je být povinnost žalovaného k odstranění zchátralého převisu střechy, který zasahuje nad sousedův pozemek a vzhledem k jeho špatnému stavu je dána hrozba vážné škody. Předpokladem úspěšného uplatnění žaloby na poskytnutí ochrany před hrozící vážnou škodou je existence hrozby vážné škody směřující proti žalobci. Vážnost hrozící škody je nutno posuzovat v každém jednotlivém případě individuálně a objektivně. Při absenci hrozby vážné škody se nemůže jednat o žalobu na poskytnutí ochrany před hrozící vážnou škodou. K tomu judikoval Nejvyšší soud¹²⁵ v tom smyslu, že domáhá-li se žalobce jako vlastník nemovitosti ochrany žalobou na uložení povinnosti žalovanému, aby něco pozitivního konal, například odstranil, přemístil nebo upravil určitým způsobem předmět svého vlastnictví, avšak netvrdí, že mu hrozí vážná škoda, nejde o žalobu podle ustanovení § 417 odst. 2 občanského zákoníku, nýbrž podle ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku, které nelze vyhovět. Obdobně, avšak z opačného úhlu pohledu, i další judikát Nejvyššího soudu¹²⁶, podle něhož domáhá-li se žalobce, aby soud žalovanému uložil povinnost provést určité opatření (nikoliv zdržet se určitého rušení), neboť žalobci hrozí vážná škoda, jde o žalobu podle ustanovení § 417 odst. 2 občanského zákoníku, nikoliv o vlastnickou žalobu podle ustanovení § 126 odst. 1 občanského zákoníku; podmínkou pro aplikaci ustanovení § 417 odst. 2 občanského zákoníku je vážné

¹²⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2466/2007, ze dne 7.10.2008, www.nsoud.cz

¹²⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 25 Cdo 259/2001, ze dne 12.3.2003, www.nsoud.cz

ohrožení žalobce anebo jeho majetku, přičemž není nutné, aby hrozilo nebezpečí bezprostředního vzniku škody, postačí, že v důsledku vážného ohrožení vznikne škoda v budoucnu. Vzhledem k určité podobnosti mezi žalobou zápůrčí a žalobou na poskytnutí ochrany před hrozící vážnou škodou může být pro žalobce obtížné někdy mezi těmito druhy žalob rozlišit. Při podání návrhu proto nemusí žalobce žalobu právně kvalifikovat, a pokud tak již učiní, není soud touto kvalifikací vázán. Je tedy na soudu, aby podle obsahu žalobních tvrzení a žalobního návrhu zvážil, o který druh žaloby jde. Navíc, jak jsem již uvedla výše, v některých případech je možné oba typy žalob kumulovat.

Ad d)

V kontextu sousedských sporů přichází do úvahy i uplatnění žaloby určovací podle ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu. „*Určovací žaloba má preventivní charakter a má místo jednak tam, kde její pomocí lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak, jednak v případech, v nichž určovací žaloba účinněji než jiné právní prostředky vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy, tvořící určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků.*“¹²⁷ Tímto typem žaloby se lze domáhat určení, zda tu právní vztah je nebo není, a to tehdy, má-li na tom žalobce naléhavý právní zájem. „*Určovací žalobu může podat i ten, kdo není subjektem práva, povinnosti nebo právního vztahu, které mají být určeny. Žalobce bude úspěšný v případě, že bude zjištěno, že má na požadovaném určení naléhavý*

¹²⁷ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 284

*právní zájem a že právo nebo právní vztah, jehož určení se domáhá, existuje.*¹²⁸

Tak například nájemce se může domáhat určení vlastnického práva pronajímatele, má-li naléhavý právní zájem na tom, aby bylo postaveno najisto, kdo je vlastníkem, a tím pádem i pronajímatelem věci. Má-li být žalobce úspěšný, musí prokázat, že má na požadovaném určení naléhavý právní zájem. „*S jistou licenci je možno říci, že naléhavý právní zájem zde nahrazuje věcnou legitimaci účastníků; pro úspěch ve sporu není nutné, aby účastníci byli subjekty práv a povinností, případně právního vztahu, které mají být určeny, ale podmínkou je, aby žalobce měl naléhavý právní zájem na určení, a to na určení proti žalovanému.*“¹²⁹ Naléhavost právního zájmu je třeba spatřovat zejména v tom, že bez požadovaného určení by bylo ohroženo právo žalobce anebo by se jeho postavení stalo nejistým. Lze mít za to, že i pouhé vyhrožování neoprávněným zásahem do práva nebo popírání práva subjektem odpovídající povinnosti, zakládá naléhavý právní zájem. Jak jsem již uvedla výše, nelze se proti výhrůžce neoprávněným zásahem do práva úspěšně bránit negatorní žalobou, nýbrž je na místě domáhat se ochrany prostřednictvím žaloby určovací. K tomu judikoval Nejvyšší soud,¹³⁰ že v případě, kdy někdo hrozí neoprávněným zásahem, nelze po vlastníkově požadovat, aby vyčkal provedení tohoto zásahu a teprve poté se u soudu domáhal ochrany; v takovém případě není možno uplatnit záporní žalobu, která je žalobou na plnění, ale lze se domáhat ochrany žalobou určovací, zejména lze žádat, aby soud určil, že žalovaný není oprávněn provést zásah, kterým hrozí, přičemž povinností soudu je zkoumat, zda žalobce má na takovém určení věci naléhavý právní zájem, tedy učinit skutkové zjištění, že žalovaný míní hrozbu vážně a je schopen ji uskutečnit – ať již sám anebo prostřednictvím třetí osoby. Absence naléhavého zájmu by vedla k zamítnutí určovací žaloby, pravomocné

¹²⁸ Spáčil, J., Bičovský, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, str. 283

¹²⁹ Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání. C.H.Beck, Praha, 2005, str. 28

¹³⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2162/99, ze dne 3.6.2001, www.nsouid.cz

zamítnutí určovací žaloby však netvoří překážku věci rozsouzené pro žalobu na plnění, naopak pravomocný rozsudek o žalobě na plnění v sobě zahrnuje řešení otázky existence či neexistence práva nebo právního vztahu, a vytváří proto překážku věci rozsouzené pro řízení o žalobě na určení za podmínky, že obě žaloby vycházejí ze stejného skutkového základu. Pravomocný určovací rozsudek je pro soud v následném sporu, jehož předmětem je plnění z určeného právního sporu, závazný. Z tohoto důvodu bývají určovací žaloby někdy označovány jako žaloby prejudiciální (*actio praeiudicialis*). V sousedských sporech mají význam především žaloby na určení vlastnického práva k nemovitosti.

Ad e)

Žaloba o určení hranic pozemku není v současné právní úpravě zakotvena, a to přesto, že se jedná o starý institut, který se v minulosti vždy vyznačoval určitými zvláštnostmi pramenícími z veřejného zájmu na vymezení hranic mezi pozemky. Většina takových sporů je řešena cestou odborného zaměření hranic pozemku, případně dalšími prostředky souvisejícími s vedením katastru nemovitostí. Soudní praxe¹³¹ zastává názor, že nelze žalovat na určení průběhu hranice, lze se však domáhat buď určení vlastnického práva ke sporné části pozemku, nebo vyklizení sporné části pozemku, s tím, že v obou případech musí být předmětná část pozemku přesně individualizována. Soudy tak o průběhu hranic mezi pozemky mohou rozhodovat jen nepřímou.

Nový občanský zákoník v ustanovení § 1028 nedostatek současné právní úpravy spočívající v absenci úpravy žaloby na určení hranic pozemku odstraňuje.

¹³¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2035/2003, ze dne 29.7.2004, www.nsoud.cz

Je však třeba odlišovat mezi případy, kdy je hranice mezi pozemky nejasná pouze subjektivně, a mezi případy, kdy je nejasná i objektivně. „*Problém nejasné hranice lze rozdělit na dva samostatné problémy, z nichž každý má jiné řešení. V úvahu přicházejí dva typy žalob. Tam, kde hranice je mezi sousedy subjektivně sporná, ale objektivně lze po provedeném dokazování její průběh určit, jde o „určení“ hranice mezi pozemky; problém se řeší určovací žalobou na určení vlastnického práva k vymezenému pozemku [§ 80 písm. c) občanského soudního řádu]; rozsudek je deklaratorní. Tam, kde hranici již nelze zjistit, je třeba její „stanovení“; tato žaloba se opírá o § 1028, rozsudek je konstitutivní.*“¹³² Znění ustanovení § 1028 nového občanského zákoníku však zřejmě mezi oběma právě uvedenými případy nerozlišuje. Nový občanský zákoník v ustanovení § 1028 po vzoru ABGB stanoví, že jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby, nelze-li ji zjistit, pak soud určí hranici podle slušného uvážení. Podle nového občanského zákoníku tedy bude možné, aby soud o průběhu hranic určil přímo, nikoliv prostřednictvím určení vlastnického práva ke sporné části pozemku či prostřednictvím uložení povinnosti část pozemku vyklidit. Je třeba poznamenat, že úprava obsažená v ustanovení § 1028 nového občanského zákoníku se týká pouze sousedů sousedících bezprostředně, neboť jen ti mají na určení hranice zájem. Určujícím hlediskem pro určení průběhu hranice mezi pozemky má být kritérium poslední pokojné držby. „*V celé řadě případů bude nicméně pokojná držba buď nezjistitelná, nebo vůbec existovat nebude. Typicky v případech, kdy vlastníci sousedních pozemků vlastnické právo ani držbu k pozemkům nevykonávají, například proto, že v rámci dědického řízení zdělili pozemky v nějaké horské oblasti (běžně nepřístupné), na tyto pozemky nikdy nevstoupili, neobhospodařovali je, apod.*“¹³³ Nebude-li tedy možné rozhodnout podle hlediska

¹³² Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976 – 1474), Komentář, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2013, str. 191

¹³³ Tégl, P.: Co přinese nový občanský zákoník soudcům, in Soudce, č. 6/2013, str. 30

poslední pokojné držby, určí soud hranici podle slušného uvážení. Kritérium slušného uvážení však nesmí znamenat libovůli soudce, musí být opřeno o relevantní základy. „*Velmi často se v této souvislosti uvádí, že by soud měl zkoumat také jiné okolnosti, ze kterých lze vlastnickou hranici dovodit. Tehdy může soud vyjít např. ze starých katastrálních map, může se spokojit s tím, že hranice je v terénu určitým způsobem fyzicky vyznačená – např. pomocí historických hraničních kamenů. Hranici lze určit též dle existující rozhrady (plotu, zdi, aleje stromů apod.). Soud rovněž může přihlídnout k výpovědi pamětníků historických poměrů, kteří jsou schopni prokázat, kudy vlastnická hranice vedla v minulosti atd.*“¹³⁴ Může se však stát, že nebudou existovat žádné důkazní prostředky o tom, kudy hranice v minulosti vedla. V takovém případě se jeví jako spravedlivé, aby soud rozhodl tak, že hranice povede přesně v polovině sporné plochy, takové uspořádání by zřejmě nejlépe odpovídalo spravedlivému a rozumnému uspořádání vztahů mezi sousedy. Lze si však představit i případy, kdy – například s ohledem na konkrétní podobu sporné části pozemku – nebude takové řešení vhodné. Pojmy „poslední pokojné držby“ i „slušného uvážení“ jsou dosti neurčité, poskytují velký prostor pro výklad. Mám za to, že vhodnost úpravy bude prověřena teprve časem, pojmy poslední pokojné držby a slušného uvážení v kontextu rozhodování o určení hranic mezi pozemky budou jistě vymezeny judikaturou.

¹³⁴ Tégli, P.: Co přinese nový občanský zákoník soudcům, in Soudce, č. 6/2013, str. 30

ZÁVĚR

Hlavním cílem této rigorózní práce bylo zjistit, v jakém rozsahu a jakým způsobem jsou sousedská práva v občanském zákoníku upravena. Současná právní úprava není nikterak rozsáhlá, to nejpodstatnější je obsaženo v několika málo ustanoveních. Skutečnost, že je určitý právní institut upraven stručně, však dle mého názoru nutně nemusí znamenat, že se jedná o úpravu nekvalitní, ba mnohdy naopak. Za nejpodstatnější považuji v kontextu sousedských práv tzv. generální klauzuli, která zajišťuje ochranu vlastníka před obtěžováním nad míru přiměřenou poměrům a před vážným ohrožením výkonu jeho práv. Generální klauzule je koncipována široce a s ohledem na to, že v ní obsažené skutkové podstaty jsou definovány pomocí neurčitých pojmů, je dán značný prostor pro výklad. Otázky imisí, ohrožení sousedovy nemovitosti úpravami pozemku nebo úpravami stavby a vstupu na sousedův pozemek jsou dle mého názoru v současném občanském zákoníku upraveny dostatečně, za nedostatečnou však považuji úpravu institutů rozhrad a nezbytné cesty, když prvně jmenovaný institut je v současném občanském zákoníku upraven značně kuse, zatímco v pořadí druhý není upraven prakticky vůbec.

Nový občanský zákoník, který vstoupí v účinnost k 1. lednu 2014, upravuje sousedská práva ve srovnání se současnou právní úpravou podrobněji, komplexněji a více systematicky. Za nejvýznamnější změnu, která se jistě projeví i v sousedských vztazích, považuji znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*, tedy zásady, která v českém právním řádu více než šedesát let chyběla a jejíž absence má za následek relativně vysoký počet případů, kdy vlastníkem stavby je osoba odlišná od vlastníka pozemku, na němž tato stavba stojí. Za velký přínos nové právní úpravy považuji i zakotvení institutu nezbytné cesty, neboť mám za to, že se jedná o institut velmi potřebný, když situace, kdy se nemůže vlastník na svůj pozemek dostat jinak než přes pozemek jiného vlastníka, a to často právě

v důsledku absence zásady *superficies solo cedit*, není bohužel výjimečná. Vesměs kladně hodnotím i – ve srovnání se současným občanským zákoníkem – komplexnější úpravu otázky rozhrad, přestože ji v některých částech považují za snad až příliš kazuistickou. Bezpochyby za zdařilé lze považovat i to, že nový občanský zákoník stanoví, komu náleží plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek. Mám za to, že stanovení takového pravidla přímo v zákoně bude eliminovat počet sousedských rozepří v této otázce.

Jako negativum nové právní úpravy pocítuji upuštění od možnosti domáhat se ochrany u správního orgánu, neboť zejména v oblasti sousedských sporů může být tato ochrana účinnější, a to zejména s ohledem na to, že obecní úřad má zpravidla k účastníkům řízení, případně k nemovitosti, jíž se porušování práva dotýká, blíže nežli soud. Zanedbatelný není ani aspekt časový, když lze očekávat, že správní orgán poskytne subjektu, jehož právo bylo porušeno, ochranu rychleji než soud. V některých částech lze nové právní úpravě zřejmě vytknout i jakousi kazuističnost, například v úpravě institutu rozhrad či v části zabývající se přípustností vzdálenosti sázení stromů od hranice pozemku, na druhou stranu jsem si však vědoma toho, že v tak rozmanité oblasti právní úpravy jakou sousedská práva bez pochyby jsou, je jistě velmi obtížné najít vhodné zobecnění, jež by postihlo všechny myslitelné případy, které mohou v praxi nastat. V porovnání s jinými oblastmi právní úpravy lze tvrdit, že úprava sousedských práv obsažená v novém občanském zákoníku nepředstavuje nikterak razantní či revoluční změnu oproti stavu současnému, jak je tomu například v právu dědickém.

Právní úprava sousedských práv obsažená v quebeckém občanském zákoníku v některých aspektech připomíná právní úpravu obsaženou v novém občanském zákoníku, je tedy patrné, že se autoři nové právní úpravy nechali quebeckou úpravou inspirovat. Co se týče kazuistiky, jde však quebecký občanský zákoník ještě mnohem dále.

Společným znakem současné i budoucí právní úpravy v oblasti sousedských vztahů je relativně vysoký počet neurčitých právních pojmů, je zde proto dán poměrně široký prostor pro právní teorii i judikaturu, aby obsah těchto pojmů postupně naplňovaly, precizovaly a dotvářely. S ohledem na již několikrát zmiňovanou rozmanitost sousedských vztahů, jakož i diverzitu sousedských sporů, považují takový přístup za velmi správný. Právní teorie a judikatura mohou pružně reagovat na nevyhnutelný společenský a technický vývoj a obsah neurčitých pojmů se tak může takovým změnám přizpůsobovat. Navíc je-li dán dostatečný prostor pro výklad, může soud rozhodující sousedský spor lépe přihlídnout ke konkrétním okolnostem daného případu. Lze tedy konstatovat, že judikatura, jakož i její vývoj, má v oblasti sousedských práv velký význam, neboť právní úpravu obsaženou v zákoně dotváří tím, že určuje obsah neurčitých právních pojmů. Lze předpokládat, že i budoucí právní úprava sousedských práv, tedy úprava obsažená v novém občanském zákoníku, bude postupně judikaturou precizována. Mám za to, že vzhledem k tomu, že v oblasti sousedských práv nedochází s novým občanským zákoníkem k příliš razantním změnám, bude řadu dosavadních judikátů možné použít i při výkladu nové právní úpravy.

Vzhledem k tomu, že prostor na naší planetě není neomezen, je nutné jednu ze základních lidských životních potřeb, a to potřebu bydlení, realizovat s vědomím, že tu samou potřebu mají i ostatní lidé a že někteří z nich ji budou realizovat v mé bezprostřední blízkosti jakožto mí sousedé. To úzce souvisí i s pojetím sousedských práv jakožto jednou z forem omezování (nejen) vlastnického práva. Při výkonu práv k pozemku, stavbě či bytu totiž nutně dochází k neustálým střetům těchto – nejčastěji vlastnických – práv s co do obsahu shodnými právy souseda. Bez právní regulace, tedy bez sousedských práv, by docházelo k neustálým kolizím mezi těmito právy a následně pak k sousedským sporům.

V drtivé většině případů nemá člověk možnost ovlivnit, kdo bude jeho sousedem. Vzhledem k jakémusi lidskému aspektu v oblasti sousedských vztahů,

který ve srovnání s některými jinými oblastmi právních vztahů vstupuje do popředí, by měl být kladen důraz na dohodu mezi sousedy, která v řadě případů může případným sousedským sporům předejít. Právní úprava nepochybně umožňuje, aby se od ní sousedé odchýlili či si upravili vzájemná práva a povinnosti, na které zákon nepamatuje, případně si nad rámec zákona stanovili bližší podmínky pro výkon práv a povinností. Mám však za to, že není možné odchýlit se od zákona v tom smyslu, aby bylo sousedovi umožněno, aby jiného obtěžoval nad míru přiměřenou poměrům nebo aby vážně ohrozil výkon jeho práv. Takovou dohodu by bylo třeba považovat za neplatnou, a to pro rozpor s dobrými mravy. Přestože tomu mnohdy realita neodpovídá, významnou roli by v sousedských vztazích měla hrát také slušnost, úcta a vzájemná tolerance.

Nepodaří-li se však sousedům vzájemným neshodám předcházet či již vzniklé spory vyřešit dohodou, poskytuje právní řád tomu, jehož právo bylo porušeno, ochranu, která je trojího druhu; jedná se o svépomoc, ochranu správními orgány a ochranu soudem. Jak jsem již uvedla výše, nový občanský zákoník s ochranou poskytovanou správními orgány ke škodě věci již nepočítá. Bohatost judikatury v oblasti sousedských práv svědčí o tom, že je ochrana poskytovaná soudem využívána hojně, a to přesto, že z hlediska časového může být poměrně náročná. Je třeba mít na paměti, že i po té, co je zahájeno řízení ve věci ochrany porušeného sousedského práva, ať již před správním orgánem či před soudem, je stále dán prostor pro smírné vyřešení sporu, přičemž rozhodující orgán by se měl snažit účastníky řízení k uzavření takové dohody dovést, byť v řadě případů nebude úspěšný.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY, INTERNETOVÝCH ZDROJŮ A JUDIKATURY

ODBORNÁ LITERATURA A ČLÁNKY

- Bělohávek, A., Černý, F., Jungwirthová, M., Klíma, P., Profeldová T., Šrotová, E.: Nový občanský zákoník, Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s.r.o., Plzeň, 2012
- Boguszak, J., Čapek, J., Gerloch, A.: Teorie práva, 2., přepracované vydání, ASPI Publishing, s.r.o., Praha, 2004
- Drápal, L., Bureš, J. a kol.: Občanský soudní řád I., § 1 až 200za, Komentář, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009
- Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání, Eva Rozkotová – IFEC, Praha, 2007
- Dvořák, J., Švestka, J., Zuklínová, M. a kol.: Občanské právo hmotné, svazek 1., Díl první: Obecná část, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2013
- Eliáš, K. a kol.: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou, Sagit, Ostrava, 2012
- Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník, Velký akademický komentář, 1. svazek, Linde Praha, a.s. – Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha, 2008
- Eliáš, K.: K článku JUDr. Stanislava Křečka „Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku“, in Bulletin advokacie č. 9/2008

- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M., a kol.: Občanský zákoník, Komentář, 9. vydání, C.H.Beck, Praha, 2004
- Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: Římské právo, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 1995
- Kindl, M.: Malé zamyšlení nad starým tématem (podrostů a převisů), in Právník, č. 5/1999
- Knapová, M., Švestka, J., Dvořák, J.: Občanské právo hmotné, svazek I., 4., aktualizované a doplněné vydání, ASPI, a.s., Praha, 2005
- Křeček, S.: Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku, in Bulletin advokacie č. 9/2008
- Macur, J.: Svépomoc v právním řádu České republiky, in Právní rozhledy, č. 3/1996
- Meritum, Občanské právo, 2., aktualizované a doplněné vydání, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2012
- Nykodým, J.: Ochrana pokojného stavu, in Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds): Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva, ASPI, Praha, 2006
- Pavlíček, V. a kol.: Ústavní právo a státověda, II. díl, Ústavní právo České republiky, část 2., Linde Praha, a.s., Praha, 2004
- Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, Masarykova univerzita, Brno, 2003
- Salač, J.: Rozpor s dobrými mravy a se zákonným zákazem, in Právní rozhledy, č. 6/2000
- Schelleová, I. a kol.: Sousedské spory a paragrafy, 1. vydání, Brno, Computer Press, a.s., 2007

- Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III., Věcná práva (§ 976 – 1474), Komentář, 1. vydání, Praha, C.H.Beck, 2013
- Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010
- Spáčil, J.: Negatorní žaloba, in Ad Notam, č. 4/1993
- Spáčil, J.: O žalobě na určení hranice mezi pozemky, in Ad Notam, č. 2/2001
- Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2., doplněné vydání, C.H.Beck, Praha, 2005
- Spáčil, J.: Podstata vlastnických žalob, in Časopis pro právní vědu a praxi, č. 4/2002
- Spáčil, J.: Věcná práva v návrhu nového občanského zákoníku, in Švestka, J., Dvořák, J., Tichý, L. (eds): Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva, ASPI, Praha, 2006
- Spáčil, J.: Vztah vlastnické žaloby na vydání věci k žalobám z některých jiných právních vztahů, in Právní fórum, č. 8/2005
- Tégl, P.: Co přinese nový občanský zákoník soudcům, in Soudce, č. 6/2013
- Tégl, P.: O dobrých mravech, in Bulletin advokacie, č. 7-8/2011
- Vlastník, J.: Některé připomínky k návrhu občanského zákoníku, in Bulletin advokacie, č. 11/2011
- Winterová, A. a kol.: Civilní právo procesní, 4.aktualizované vydání, Linde Praha, a.s., Praha, 2006

INTERNETOVÉ ZDROJE

- <http://obcanskyzakonik.justice.cz> (Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku)
- www.nsoud.cz (Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky)
- www.nssoud.cz (Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu)
- <http://nalus.usoud.cz> (Rozhodnutí Ústavního soudu České republiky)
- http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ_1991/CCQ1991_A.html (Quebecký občanský zákoník)

JUDIKATURA

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 37/1985
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 2 Cdon 1626/96, ze dne 12.4.1999, in Soudní rozhledy 7/1999
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1174/2001, ze dne 5.11.2002, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1233/99, ze dne 15.1.2001, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1281/2002, ze dne 5.11.2002, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1421/2003, ze dne 27.5.2004, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1474/2002, ze dne 3.10.2002, www.nsoud.cz

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1614/2005, ze dne 5.9.2006, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1629/99, ze dne 12.12.200, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1733/2004, ze dne 11.5.2005, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 19/2007, ze dne 28.3.2007, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1935/2003, ze dne 3.3.2003, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2019/2000, ze dne 29.4.2002, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2035/2003, ze dne 29.7.2004, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2108/2000, ze dne 3.10.2002, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 223/2005, ze dne 26.4.2006, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2466/2007, ze dne 7.10.2008, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2581/2011, ze dne 23.8.2012, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2602/98, ze dne 15.11.2000, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2808/2007, ze dne 30.8.2007, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 3281/2008, ze dne 24.11.2010, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 3532/2006, ze dne 19.2.2008, www.nsoud.cz

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 3777/2009, ze dne 13.10.2011, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 583/2011, ze dne 30.10.2011, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 25 Cdo 259/2001, ze dne 12.3.2003, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR publikované ve Sborníku III., str. 273
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu SR, Sbíрка soudních rozhodnutí a stanovisek 37/85, str. 142
- Rozsudek Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. 22 Ca 58/2000, ze dne 20.12.2000, in Soudní judikatura ve věcech správních pod č. 849/2001
- Rozsudek Městského soudu v Praze, sp.zn. 54 Co 390/2007, ze dne 30.1.2008
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp.zn. 7 As 17/2007, ze dne 21.8.2008, www.nssoud.cz
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp.zn. 8 As 35/2005, ze dne 11.4.2006, www.nssoud.cz
- Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1, sp. zn. 13 C 251/2006, ze dne 17.4.2007
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 1.2.1930, sp. zn. Rv II 211/29, Vážný, svazek XII, ročník 1930, str. 180
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. Rv I 3/31, Vážný, svazek XII, ročník 1930, str. 180
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2.3.1939, sp.zn. Rv I 1970/38, Vážný, svazek XXI, ročník 1939, str. 191
- Nález Ústavního soudu ČR, sp.zn. Pl. ÚS 14/98, ze dne 25.8.1998, <http://nalus.usoud.cz>
- Nález Ústavního soudu ČR, sp.zn. Pl. ÚS 44/06, ze dne 3.4.2007, <http://nalus.usoud.cz>
- Nález Ústavního soudu ČR, sp.zn. I. ÚS 451/11, ze dne 11.1.2012, <http://nalus.usoud.cz>

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn.22 Cdo 38/2005, ze dne 17.2.2006, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2162/99, ze dne 3.6.2001, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 2492/99, ze dne 3.6.2001, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 21 Cdo 992/99, ze dne 28.6.2000, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. Cdo 1897/2004, ze dne 20.7.2005, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1150/99, ze dne 5.9.2000, www.nsoud.cz
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 3 Cz 3/90, ze dne 31.1.1990, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 4/92

RESUMÉ

THE NEIGHBOURS' RIGHTS

The aim of my thesis is to ascertain the extent and the way the neighbours' rights are set in the current civil code, to analyse the quality of present legislation in the area of neighbours' rights and to find out what are the differences between the regulations contained in the current civil code and the civil code which will become effective on 1st January 2014. The reason for choosing this topic is that the issue of neighbours' rights represents a very important area of legislation which relates to almost everybody, since most people are neighbours to someone else. The quality of neighbours' relationships significantly influences the quality of human life. Methods used during my research were the logical method and the comparative method. The thesis is composed of five chapters that are divided into sections and the more extensive sections are subdivided into subsections.

Chapter one deals with the conception of the neighbours' rights, its subjects, objects and content, some important terms are defined there as well. There is a brief look back at the history of neighbours' rights in the chapter one too. The core of the first chapter is concerned with the so-called general clause, which represents the most important regulation for all of the neighbours' rights. There are some ill-defined terms used in the so-called general clause which provides a range for judicial authorities and doctrine to define the particulars themselves to suit their own needs.

Chapter two is concerned with the neighbours' rights as a form of restriction in proprietary rights. The main aim of this chapter is to point out that the neighbours' rights are not only regulations that protect neighbours from

breach of their rights but also restrict proprietary rights in order to prevent mutual collisions of proprietary rights of two or more neighbours.

Chapter three is focused on the execution of neighbours' rights, especially on proprieties and chicane in neighbours' rights. The proprieties have a very significant role in the neighbours' rights, especially due to the broad scope for interpretation of clauses in this area of legal regulation. The phenomenon of chicane concurs in neighbours' relationships quite often. The aim of neighbours' chicane is to bother or damage a neighbour by execution of a right.

Chapter four represents the core of the thesis and deals with particular institutes of neighbours' rights. The chapter is divided into five sections. The first section is focused on so-called immissions and deals with neighbourhood annoyances such as nuisance by smell, smoke or noise. The question of endangering neighbours' immovable by alterations to a land or a construction is described in section two. The third section is concerned with fences of all kinds. The fourth section deals with access to the land of another, especially to the land of a neighbour. Finally, section five focuses on the right of way.

The ways to defend against infringement of neighbours' rights are described in chapter five. The first section tackles the question of self-help, the second section is focused on protection provided by administrative authorities. Section three represents the core of this chapter and deals with protection provided by judicial authorities.

KLÍČOVÁ SLOVA

- soused
- nemovitost
- imise

THE KEY WORDS

- neighbour
- immovable
- immissions