

**Univerzita Karlova v Praze**

**Právnická fakulta**



# **SOUSEDSKÁ PRÁVA**

## **Diplomová práce**

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

Katedra občanského práva

Zpracovatel : **Lucie Havlíčková**

Chudenice 296, Klatovy 339 01

5. ročník

**Praha 2008**

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

V Praze dne 31.12.2008

---

Lucie Havlíčková

*Tímto bych ráda poděkovala Prof. JUDr. Jiřímu Švestkovi, DrSc. za jeho odborné vedení v průběhu psaní této diplomové práce.*

**OBSAH:**

<b>1. Úvod.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Sousedské vztahy jako vztahy právní .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Historický vývoj sousedských práv.....</b>	<b>10</b>
<b>3.1 Římské právo .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2 Středověk.....</b>	<b>12</b>
<b>3.3 Zakotvení sousedských práv v ABGB .....</b>	<b>13</b>
<b>3.4 Občanský zákoník, zák. č. 141/1950 Sb.....</b>	<b>14</b>
<b>3.5 Občanský zákoník, zák. č. 40/1964 Sb.....</b>	<b>15</b>
<b>4. Stávající úprava sousedských práv a jejich zakotvení .....</b>	<b>17</b>
<b>4.1 Ústavněprávní rámec .....</b>	<b>17</b>
<b>4.2 Ustanovení §127 občanského zákoníku .....</b>	<b>17</b>
<b>5. Jednotlivé druhy zásahů do sousedských práv .....</b>	<b>25</b>
<b>5.1 Ohrožení susedovy stavby nebo pozemku.....</b>	<b>25</b>
<b>5.2 Imise – pojem, klasifikace, nepřípustnost .....</b>	<b>27</b>
5.2.1 Hluk.....	32
5.2.2 Prach, popílek, kouř, plyny a páry.....	33
5.2.3 Pachy .....	34
5.2.4 Pevné a tekuté odpady .....	34
5.2.5 Světlo a vibrace .....	35
5.2.6 Stínění.....	35
<b>5.3 Vnikání chovaných zvířat na susedící pozemek .....</b>	<b>37</b>
5.3.1 Včely .....	38
<b>5.4 Podrosty a převisy .....</b>	<b>40</b>
<b>5.5 Ploty .....</b>	<b>46</b>
5.5.1 Povinnost plotit.....	46
5.5.2 Vlastnictví, užívání a údržba .....	48
5.5.3 Právo postavit plot.....	49
<b>5.6 Vstup na susední pozemky a stavby – zákonné (legální) břemeno .....</b>	<b>49</b>
<b>6. Ochrana susedských práv.....</b>	<b>53</b>
<b>6.1 Svépomoc.....</b>	<b>54</b>

<b>6.2 Ochrana proti zásahům do pokojného stavu poskytovaná správními orgány .....</b>	<b>55</b>
<b>6.3 Ochrana poskytovaná soudem .....</b>	<b>57</b>
6.3.1 Činnost soudu před zahájením řízení.....	59
6.3.2 Jednotlivé žaloby na ochranu sousedských práv .....	60
6.3.2.1 Žaloby negatorní.....	60
6.3.2.2 Žaloby na vydání věci (reivindikační).....	62
6.3.2.3 Žaloby na pozitivní plnění podle §417 odst.2 občanského zákoníku .....	63
6.3.2.4 Žaloby určovací.....	64
<b>7. O návrhu připravovaného občanského zákoníku a úvahy de lege ferenda v jeho     <i>intencích</i>.....</b>	<b>66</b>
<b>8. Závěr.....</b>	<b>76</b>
 <b><i>Seznam použité literatury</i> .....</b>	<b>77</b>
<b>Publikace, monografie a časopisecké stránky.....</b>	<b>77</b>
<b>Právní předpisy .....</b>	<b>78</b>
<b>Judikatura.....</b>	<b>79</b>
<b>Elektronické a internetové zdroje.....</b>	<b>79</b>
 <b><i>Resumé</i> .....</b>	<b>80</b>

## 1. Úvod

Sousedské vztahy a práva a povinnosti z nich vycházející tvoří od počátků vývoje společnosti významnou součást jak vztahů existujících mezi lidmi navzájem, tak právních řádů jednotlivých států vůbec. Objektívni právo se vždy snažilo postihnout a právně řešit různorodé situace, které by mohly vyústit v konflikty ve společenských vztazích a těmto situacím předcházet, popř. v případě sporu již vzniklého je pokud možno spravedlivě řešit. Aktuálně platná úprava sousedských vztahů tak platila v různé míře i v obdobích minulých. Sousedská práva jsou v současnosti zakotvena v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a mají v našem právním řádu zcela nezastupitelné místo.

Důvodem, proč jsem si vybrala pro diplomovou práci právě oblast sousedských práv je to, že občanské právo hmotné vůbec představuje můj současný i budoucí zájem v právní praxi a neposledně i to, že s mnohými případy řešení konfliktů z této oblasti jsem se setkala i díky možnosti pozorování každodenního života v menším městě i na malých obcích. Musím konstatovat, ač přes převážně neměnnou a poměrně úzkou úpravu sousedských práv, mě překvapila skutečnost, že sousedská práva a povinnosti, tak, jak je upravuje litera zákona, často v obecném povědomí občanů „sousedů“ chybí. Dochází tak k situacím, kdy souseď má naprosto odlišnou představu o právní úpravě sousedských vztahů, chce se za každou cenu proti nastalé konfliktní situaci bránit a vznikají tak mnohdy absurdní spory, které když se začnou řešit právní cestou, vyvedou souseďa z omylu, že zákon stojí na jeho straně. Domnívám se však, přestože soudy řeší mnoho kauz z oblasti sousedských vztahů, jak dokládá stále narůstající počet judikátů, že převážná většina těchto sporů je řešena jinak než cestou soudní, tj. zejména cestou projednání před správním orgánem dle §5 o.z., cestou svépomoci, popř. vyjednáváním za účasti právních zástupců účastníků sporu, kteří jsou si plně vědomi toho, že soudní spory tohoto typu, zejména po letech „soudních tahanic“ při neústupnosti a neobjektivitě náhledu účastníků na spornou otázku, v neposlední řadě při současném vydání finančních prostředků i energie, neznamenaají v konečném důsledku vítězství ani pro jednu stranu sporu.

Nelze též opomenout i skutečnost, že obsah sousedských práv je vymezen poměrně úzce a nelze pod něj podřadit taková jednání, jako např. spory o vlastnictví k části sousedního pozemku, vyhrožování a urážky mezi sousedy a jiné obdobné případy, které v očích laické veřejnosti pod pojem sousedských práv spadají, nikoliv však v právní teorii a praxi.

Sousedská práva spadají do oblasti práv věcných a jsou spojeny s problematikou práva vlastnického. Představují jednu z oblastí zákonných omezení vlastnictví, které je nutné a nezbytné v zájmu všech vlastníků. Vlastník věci musí, chce-li vykonávat svá práva, strpět určitá omezení ve prospěch výkonu stejných práv sousedního vlastníka a ten naopak musí respektovat jeho výkon práv v mezích stanovených zákonem. Vlastnické právo představuje v každém právním systému jedno z nejzákladnějších práv, jež je deklarováno normami nejvyšší právní síly.

Jedná se tak o velmi citlivou oblast, protože i zdánlivě malý problém, který stojí mezi sousedy na počátku, může zavdat příčinu nesvárům narůstajícím a trvajícím několik generací nastupujícím po původcích sporu a k nimž mohou přistoupit další konfliktní situace, které nakonec ani s občanským právem nesouvisí a je nutno je zařadit např. do práva přestupkového či dokonce trestního.

Svoji diplomovou práci jsem systematicky rozdělila celkem do osmi hlavních kapitol. Pominu-li úvodní a závěrečnou kapitolu, ve druhé kapitole jsem se snažila vymezit pojem sousedských vztahů obecně podle různých definicí učiněných současnou právní teorií i tak, jak jsou vnímána veřejností.

Třetí kapitola alespoň stručnou formou nastiňuje historický vývoj sousedských práv, jdoucí od římskoprávních základů přes středověk až po současnost.

Základ mé práce tvoří kapitola čtvrtá, pátá a šestá, v nichž se zabývám vlastní, současně platnou občanskoprávní úpravou sousedských vztahů. Ve čtvrté kapitole popisují místo sousedských práv v našem právním řádu, konkrétně zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, včetně ústavněprávního rámce. Pátá kapitola obsahuje popis jednotlivých zásahů do sousedských práv a šestá možnosti, které jsou k ochraně sousedských práv poskytnuty.

V sedmé kapitole se zabývám připravovaným návrhem občanského zákoníku, čímž nastiňuji možný vývoj sousedských práv a řešení v této oblasti de lege ferenda.

Byla bych ráda, kdyby tato práce přispěla k tomu, aby oblast sousedských vztahů a z nich vyplývajících práv a povinností byla veřejnosti více srozumitelná a dostala se tak do obecného povědomí, a aby se tato práce mohla stát případným vodítkem k předcházení možných sporů, popř. napomohla jejich zdárnému vyřešení.



## 2. Sousedské vztahy jako vztahy právní

Sousedské vztahy a právní vztahy s nimi související se dotknou snad každého člověka v průběhu jeho života. Zejména tehdy, vykonává-li soused své vlastnické právo způsobem jiného souseda ohrožujícím či vážně poškozujícím. Pokud v takovýchto společenských vztazích vzniknou rozpory, které nevyřeší smírná domluva, musí nastoupit nástroj, který zaručí zákonné a spravedlivé řešení těchto konfliktů. Tímto nástrojem je právní úprava tzv. sousedských práv.

Samotný pojem „sousedská práva“ platná právní úprava přímo neobsahuje, lze jej najít pouze v důvodové zprávě k občanskému zákoníku s označením „tak zvaná“. Je tomu proto, že definování tak složitých různorodých vztahů, které vznikají mezi sousedy, by bylo velmi složité a jednoduše vymezit nejdou.

Stanislav Zdobinský ve své knize s názvem Sousedské právo uvádí: „Jsou to právě tzv. sousedská práva, jež určují povinnosti vlastníků, která vlastníky (nás i sousedy) omezují. Z úpravy sousedských práv se dovídáme jako vlastníci-sousedé, co smíme a co nesmíme, kdy smíme a jak smíme, nebo kdy a jak nesmíme, nebo kdy a co musíme, a také kdy a co nemusíme, ale můžeme...“.<sup>1</sup>

V komentáři k občanskému zákoníku od autorů Švestky, Spáčila, Škárové, Hulmáka a kol. je sousedské právo vymezeno jako soubor právních norem, které tvoří souhrn občanskoprávních norem upravujících vztahy vlastníka a třetích osob při užívání věci, pokud jde o účinky užívání věci na tyto osoby, popř. jejich majetek. V oblasti sousedského práva jde o to, zda a kdy lze žádat ochranu proti výkonu vlastnického práva, jehož důsledky přesahují hranice vlastníkově věci.<sup>2</sup>

Sousedské vztahy tak v první řadě nejsou specifickými vztahy právními, ale jde o existující stav, který se dostává do roviny právní pouze při faktickém ohrožení, porušení nebo omezení vzájemných práv. Sousedská práva jsou tedy souhrnem právních předpisů o omezení práva vlastnického v zájmu dobrého sousedského spoluzití.

---

<sup>1</sup> Zdobinský, S.: Sousedské právo, 1. vyd. NUGA, vydavatelství a nakladatelství Praha – Pacov, 1992

<sup>2</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 1. vydání 2008, C.H. Beck, Praha 2008

Pokud budeme na sousedské vztahy pohlížet jako na vztahy právní, lze je vymezit prostřednictvím jejich struktury, kterou tvoří subjekty, objekt a obsah, tj. práva a povinnosti. Tzv. sousedská práva jsou konkrétně upravena v ustanovení §127 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Subjekty občanskoprávních vztahů a v jejich rámci i sousedských vztahů jsou fyzické a právnické osoby. V soukromém právu platí zásada rovnosti subjektů, což se samozřejmě promítá i ve vztazích sousedských. Důležitou skutečností je, že sousedem se přitom nerozumí jen skutečně bezprostřední soused, ale každý, kdo je výkonem jeho práva dotčen.<sup>3</sup>

Sousedský vztah může být dvoustranný, ale také vícestranný, přičemž na jedné či druhé straně či na obou může být více vlastníků, kteří jsou bezprostředně dotčeni. Je-li upravena mez práva vlastnického ve vzájemném vztahu vlastníků (jiných stejně oprávněných) věcí, platí to naprosto i pro každého spoluvlastníka.<sup>4</sup>

Objektem sousedských vztahů jakožto vztahů občanskoprávních jsou obecně věci, a jak stanoví občanský zákoník, pokud to jejich povaha připouští, též práva nebo jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory.

Věci rozlišuje občanský zákoník na movité a nemovité. Hlavním předmětem sousedských vztahů jsou pak v převážné většině věci nemovité.

*Nemovitosti* definuje §119 odst. 2 o.z. jako pozemky nebo stavby spojené se zemí pevným základem. Za určitých okolností je nemovitostí i byt nebo nebytový prostor.

*Pozemek* je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku.<sup>5</sup>

Pro oblast občanského práva nelze použít vymezení *stavby* provedené stavebním zákonem. Stavební předpisy chápou pojem stavba „dynamicky“, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností směřujících k uskutečnění díla (někdy

---

<sup>3</sup> Madar, Z. a kol. : Slovník českého práva, 2. vyd., Linde Praha 1999

<sup>4</sup> Bičovský, J., Fiala, J., Holub, M. : Občanský zákoník. Komentář, 12. vyd., Linde, Praha 2006

<sup>5</sup> § 27 písm. a zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění

ovšem i jako toto dílo samotné). Naopak pro účely občanského práva je pojem stavba nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.<sup>6</sup> Stavba, která není věcí podle §119 o.z., je součástí pozemku a vlastnictví k ní nabývá vlastník pozemku přírůstkem. Občanské právo tak uznává za stavbu jen objekt v určitém stadiu rozpracovanosti, který může být předmětem právních vztahů.

„Stavba jako věc ve smyslu práva vzniká v okamžiku, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrně alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží“.<sup>7</sup> Od tohoto okamžiku se tedy stává předmětem právních vztahů a lze ji relativně nezávisle na pozemku převádět a jinak s ní nakládat.

*Bytem* se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.<sup>8</sup>

Obsahem sousedských vztahů jsou práva a povinnosti subjektů těchto vztahů vznikajících v důsledku právních skutečností, na základě kterých normy občanského práva vznik, změnu a zánik těchto vztahů předpokládají.

Sousedské právní vztahy vznikají a odvozují se z právních vztahů vlastnických neboli z práv a povinností vlastníků.

Vlastnické právo je jako jedno ze základních lidských práv zabezpečeno a chráněno Listinou základních práv a svobod<sup>9</sup>, která ve svém čl. 11 odst. 1 mj. stanoví, že každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.

I přesto, že vlastnické právo je právem absolutním, musí vlastník respektovat určitá omezení výkonu svého vlastnického práva.

Omezení vlastnického práva lze v zásadě připustit pouze se souhlasem vlastníka nebo na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu.

---

<sup>6</sup> R NS 3Cdon 265/96

<sup>7</sup> §27 písm. j zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění

<sup>8</sup> § 2 písm. b zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění

<sup>9</sup> Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České Republiky

Omezením se rozumí právní omezení dovolenosti jeho výkonu neboli zákonná mez výkonu vlastnictví, při jejím překročení se tento výkon stává nedovoleným, tj. stává se protiprávním úkonem<sup>10</sup>, popř. jednáním, jenž je jednou z hlavních právních skutečností vedoucí ke vzniku právních vztahů mezi sousedy.

Omezení výkonu vlastnického práva v intencích sousedských vztahů lze zároveň považovat za jedno z jeho historicky nejstarších omezení.

---

<sup>10</sup> Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol. : Občanské právo hmotné. 1.svazek, 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha ASPI 2005

### **3. Historický vývoj sousedských práv**

#### **3.1 Římské právo**

Sousedské vztahy a spory zaujímají své místo v soukromém právu již od dob starověkého Říma. Obecné pojmy z oblasti věcných práv se však objevují až v období recepcce římského práva a za svůj vznik vděčí právním vědám vzniklým na podkladě římskoprávních pramenů, pozdějším středověkým a dalším římskoprávním školám.

Na vlastnictví bylo ve starověkém Římě nazíráno jako na právní panství („dominium“), které je všeobecné, přímé a výlučné. Všeobecnost znamenala stav, kdy vlastník, jenž je pánem své věci, mohl s touto věcí nakládat jakkoli, jakýmkoli myslitelným způsobem. Vedle faktického ovládnání věci a jejího užívání či požívání (těží z ní plody) je nutno do vlastníkovy působení na věc zahrnout i to, že mohl věc zničit, jakožto vyjádření mocenského vztahu k ní.

V římském právu byl právní institut vlastnictví chápán poněkud v širším smyslu než v současnosti, vlastnické právo bylo chápáno jako absolutní a z jeho působení bylo možno vyloučit každého, kdo k dané věci neměl oprávnění, avšak nebylo neomezené. Jeho omezení spočívala buď v tom, že k věci měl jisté oprávnění věcněprávního charakteru někdo jiný či v tom, že vlastník při výkonu svého vlastnictví narážel na stejně neomezená práva druhých vlastníků k předmětům jejich vlastnictví.

Římští právníci si dostatečně uvědomovali potřebu jistých normativních pravidel, která by upravovala tyto vzájemné střety vlastníků. Již zákon 12 desek upravoval některé zásady pro jednotlivá omezení vlastnického práva. Existovaly v zásadě dva typy omezení vlastnictví. Prvním typem byly povinnosti, které vlastníku ukládaly normy římského právního řádu v zájmu veřejném (tzv. zákonné neboli legální služebnosti), z nichž se vyvinula úprava odpovídající dnešním předpisům práva správního, zejména stavebního. Druhým typem pak byly povinnosti, které omezovaly vlastnické právo v zájmu soukromém, tedy v zájmu jiných vlastníků. Tyto povinnosti byly ve většině případů stanoveny jako pravidla omezující vlastníka pozemku ve prospěch jeho sousedů. Souhrnným označením pro tato pravidla byl pojem právo sousedské.

V sousedském právu římském byla významnou otázkou tzv. *immissi*, která je aktuální dodnes. Vlastník nemovitosti byl chráněn proti vnikání prachu, kouře, zápachu či hlomozu na svůj pozemek, kterými se překročila míra běžného užívání. Vlastník pozemku musel naopak snášet vyborcení sousedovy zdi do prostoru nad svým pozemkem, pokud nepřesahoval rozměr půl stopy. Byla zaznamenána dokonce i ustanovení o přesahu větví na sousední pozemek a o povolení přístupu sousedovi na svůj pozemek každý druhý den, aby si mohl sebrat plody tam přepadané; dále vlastník pozemku nesměl měnit ani přirozený odtok dešťové vody k újmě svého souseda atd.

Výše uvedená práva a povinnosti se dala vynutit zvláštními žalobami, u kterých bylo nutné pečlivě sestavit a přesně formulovat žalobní petit, a to vždy s ohledem na konkrétní spor, přesněji řečeno, na ochranu konkrétního hmotněprávního oprávnění. Jednou z takových žalob na ochranu vlastnického práva byla tzv. *actio aquae pluviae arcendae*, řešící spory, jež vznikly změnou přirozeného odtoku dešťové vody proto, že vlastník učinil na svém pozemku takové úpravy, jež sousední pozemky ohrožovaly. Aktivně legitimován k jejímu podání byl vlastník ohroženého pozemku, pasivně legitimován byl vlastník pozemku, na němž došlo ke změně. Cílem žaloby bylo odstranění závadného stavu.<sup>11</sup>

Sousedské vztahy byly od nepaměti problémem, který často znesvářel celé rodiny a často vedly k rozkolům končícím u soudu, kde se pro malichernost prosoudily celé grunty. Možná právě z těchto důvodů již římské právo stanovilo, že vlastník byl povinný snášet pronikání zápachu, dýmu, vody, páry, hluku, prachu a pevných látek ze sousedního pozemku, jen když to nepřekročilo obvyklou míru. Problém sousedských vztahů je dnes samozřejmě širší, než tomu bylo ve starém Římě, protože se ne vždy týká pouze sousedících vlastníků nemovitostí, ale velice často širšího spektra dotčených subjektů.

---

<sup>11</sup> Kincl, J., Urfus, V., Škrejpek, M.: Římské právo, 2.vyd., C.H.Beck, Praha 1997

### **3.2 Středověk**

Ve středověku byly četné soukromoprávní normy obsaženy v nařízeních panovníků (statuta, dekreta atd.) a poté i v zákonech přijímanými rodícími se parlamenty a sněmovních usneseních. K této praxi přistoupila i různá městská statuta či předpisy vytvořené rozhodovací činností soudů. Hlavní oblastí úpravy právních vztahů práva soukromého představovala práva věcná vycházející z římskoprávní koncepce.

Omezení vlastnického práva pak bylo možné jen ze dvou důvodů, a to z veřejného (např. regální práva, neuznání vlastnictví, vyvlastnění) a soukromého (sousedská práva, imise). Nejdůležitějšími byla omezení vlastnického práva k nemovitosti, která existovala v mnohem širší podobě než v právu římském, protože na vlastníka pozemku byla přenesena spolu s pozemky část veřejné moci a vlastnictví nebylo založeno na principu výlučnosti.<sup>12</sup>

Středověké právo a jemu odpovídající morální normy vyžadovaly, aby vlastník pozemku a domu nenarušoval při uplatňování svých práv práva sousedů. V českém právu, jak dokládá Koldín, byla zakotvena konkrétní pravidla pro sousedské vztahy. Pokud se souseď rozhodl postavit na svém pozemku stavbu, nesměla tato skutečnost vést ke zhoršení vztahů s ostatními sousedy. Příkladem lze uvést zákaz imisí dýmem, zápachem, kouřem, dešťovou vodou a jejich zdroje (např. pece, hnojové jámy) se nesměly zřizovat poblíž souseďova obydlí. Zajímavý byl i zákaz vybourání oken ve vlastní zdi, pokud měla směřovat do souseďova dvora. Je dokládáno též tzv. „právo na přívěs“, které znamenalo, že pokud převislé větve či kořeny ze souseďova pozemku způsobily vlastníku souseďícího pozemku škodu, mohl je uřezat a přivlastnit si je. S tím blíže souvisí i tzv. „právo na přepad“, kdy spadané ovoce náleželo vlastníku pozemku, kam spadlo. Existovalo též „právo na nutnou cestu“, které znamenalo, že vlastník byl povinen souseďovi dovolit cestu k jeho pozemku za účelem jeho obhospodaření, a to buď zdarma, nebo za určitou náhradu. Na

---

<sup>12</sup> Bílý, J.: Právní dějiny na území ČR, Linde, Praha 2003

uvedené právo navazovalo „právo souvrati“, kdy soused mě právo vstoupit na cizí pozemek, aby mohl obrátit potah nebo pluh.<sup>13</sup>

Recepce římského práva posléze tato pravidla vztahů mezi sousedy ještě dále rozšířila, prohloubila a většinou i kodifikovala.<sup>14</sup>

### **3.3 Zakotvení sousedských práv v ABGB**

Všeobecný zákoník občanský (ABGB) byl vyhlášen patentem z 1. června 1811 s platností pro všechny země tehdejšího rakouského císařství (vyjma zemí koruny uherské) a nabyl účinnosti 1. ledna 1812. Tento byl po vzniku Československé republiky převzat tzv. recepční normou (zák.č.11/1918Sb., o zřízení samostatného státu československého) do našeho, tehdy nově vzniklého, právního řádu a zůstal v platnosti až do roku 1950, kdy byl nahrazen zákonem č.141/1950Sb.

Všeobecný občanský zákoník ve svém původním znění obsahoval pouze velmi obecnou úpravu sousedských práv v základním § 364 ABGB a na dalších místech, v ustanoveních o držbě, o nabývání vlastnictví a v hlavě o společenství vlastnictví.

První odstavec výše uvedeného § 364 zněl: „*Vlastnické právo lze vůbec vykonávat jen potud, pokud se tím nesahá v práva třetí osoby, ani nevystupuje z mezí zákony předepsaných k zachování a zvelebení obecného blaha.*“

Druhý odstavec výše uvedeného § 364 zněl: „*Vlastník pozemku může sousedovi zakázati, aby z jeho pozemku neobtěžoval odpadovými vodami, kouřem, plyny, teplem, zápachem, hřmotem a otřesy podobnými, pokud to převyšuje míru podle místních poměrů obvyklou a podstatně ztěžuje užívání pozemku v místě obvyklé. Přímé přivádění bez zvláštního právního důvodu je za všech okolností nepřipustno.*“

Důležitým pojmem, který byl obsažen v § 364 ABGB, jenž se v současnosti v jen částečně modifikované podobě stal zásadní částí

---

<sup>13</sup> Adamová, K.: Dějiny soukromého práva ve střední Evropě, C.H.Beck, Praha 2001

<sup>14</sup> Kadlecová, M. a kol.: Dějiny českého soukromého práva, nakl. Aleš Čeněk, Praha 2007



terminologie týkající se sousedských práv, byl zákaz obtěžování uvedenými imisemi „nad míru podle místních poměrů obvyklou“. Dnešní právní řád pracuje s pojmem „nad míru přiměřenou poměrům“.

Tato míra obvyklá dle místních poměrů pak rozdělovala imise na obyčejné a kromobyčejné. Kromě uvedeného členění bylo možné imise členit na přímé a nepřímé, jejichž další rozvádění by bylo nad rámec této diplomové práce a proto zůstanu pouze u konstatování jen výše uvedeného.

Přirozeným důsledkem úpravy sousedských vztahů byly též žaloby, směřující k ochraně sousedských vztahů. Jednalo se o žaloby vlastnické. Aktivně legitimován k podání žaloby byl pouze vlastník sousedního pozemku (nikoli osoba věcně či obligačně oprávněná). Tento pozemek však nemusel být nutně bezprostředně sousedícím. Pasivně legitimovaným byl vlastník pozemku, odkud zásah vycházel, bez zřetele na osobu původce. Nerozhodovalo zavinění a žaloba směřovala k zákazu dalšího obtěžování. Legitimaci bylo nutno posuzovat podle stavu vlastnictví v době rozhodování soudu první instance.

V této souvislosti lze též poznamenat, že výše uvedené žaloby byly vyloučeny v případě svolení vlastníka ohrožovaného či obtěžovaného pozemku se sousedovou činností.<sup>15</sup>

### **3.4 Občanský zákoník, zák. č. 141/1950 Sb.**

Zákon č.141/1950 Sb., občanský zákoník, byl přijat dne 25. října 1950 a účinnosti nabyl 1. ledna 1951. Vlivem sovětského vzoru zde byla právní úprava sousedských práv, oproti Všeobecnému občanskému zákoníku z roku 1811, výrazně zjednodušena. Narozdíl od dosavadního pojetí sousedských práv, jsou zde povinnosti uloženy nejen vlastníkům věcí nemovitých, ale i věcí movitých.

Sousedskými právy se zabýval pouze § 109, podle kterého se vlastník věci musel zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval své sousedy nebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv. Nesměl zejména zbavit sousedovu stavbu nebo půdu náležitě opory, aniž by provedl jiné dostatečné

---

<sup>15</sup> Rouček, F., Sedláček, J. a kol.: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému, Praha 1935

upevnění, nebo nešetrně nebo v nevhodné roční době vytrhat ze své půdy kořeny cizího stromu nebo takto oklestit přesahující větve.

V této úpravě chybí výslovný zákaz imisí. Lze jej však vyčíst z tzv. generální klauzule § 109, která obsahuje povinnost vlastníka věci zdržet se všeho, co by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovalo vlastníka sousední věci či vážně ohrožovalo výkon jeho práv.

### **3.5 Občanský zákoník, zák. č. 40/1964 Sb.**

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který nabyl účinnosti dne 1. dubna 1964, vycházel ze stejných principů a zásad jako jeho předchůdce – občanský zákoník z roku 1950, které dále rozvíjel. Ve svém původním znění, a to až do novelizace provedené zákonem č. 131/1982 Sb., zřejmě vlivem významného oslabení individuálního vlastnictví, úpravu sousedských práv vůbec neobsahoval. Absentovala zde navíc i ustanovení upravující držbu, vydržení, věcná břemena apod.

Ochranu sousedských práv tak bylo možno dovodit jen z obecných zásad stanovených v člancích VI. a VII., podle nichž výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů musel být v souladu s pravidly socialistického soužití a nikdo nesměl zneužívat svých práv proti zájmům společnosti nebo spoluobčanů či se na jejich úkor obohacovat.

Změnu výše uvedeného stavu přinesla až novela, která byla provedena zákonem č.131/1982 Sb., která úpravu sousedských práv zakotvila do §130a. Tzv. velká novela občanského zákoníku, zákon č.509/1991 Sb., přesunula text §130a do §127 a zpřesnila jeho odstavce 2 a 3. Novelizovaná úprava stojí na principu reciprocity, tzn. že sousedská práva mohou být uplatňována jen na základě vzájemnosti. Ochrana poskytovaná právům vlastníka jedné věci nesmí být v nepoměru ke spravedlivé ochraně, která náleží právům vlastníka druhé věci, a to věci movité i nemovité.

Tato úprava byla reakcí na změnu politických, společenských a ekonomických poměrů v našem státě. Stanovila jednotnou formu vlastnického práva společnou pro všechny právní subjekty.

Text zákona bez větších korektur poté již odpovídal současnému znění § 127 platného občanského zákoníku, proto z tohoto důvodu odkazuji na kapitolu čtvrtou mé diplomové práce, která se zabývá dalším rozbohem aktuální úpravy.

## **4. Stávající úprava sousedských práv a jejich zakotvení**

### **4.1 Ústavněprávní rámec**

Současná právní úprava sousedských práv obsažená v §127 o.z. blíže rozvádí zásady zakotvené v čl. 11 Listiny základních práv a svobod.<sup>16</sup> Pro sousedská práva jakožto zákonná omezení práva vlastnického jsou rozhodující následující ustanovení:

*Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*

*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*

Jedná se o nejvyšší možnou, tj. ústavní rovinu, která je základem pro legislativní řešení sousedských práv.

### **4.2 Ustanovení §127 občanského zákoníku**

Text občanského zákoníku termín „sousedská práva“ přímo nepoužívá, lze ho však nalézt v důvodové zprávě ke zmíněnému kodexu, i když s označením „tak zvaná“. Základní problematika sousedských práv je zakotvena v § 127 o.z., který obsahuje 3 odstavce.

První odstavec ve své první větě obsahuje tzv. generální klauzuli a stanovuje zákaz výkonu takové činnosti vlastníka věci, jíž by obtěžoval či vážně ohrožoval výkon práv jiného vlastníka. Je zde tak vyjádřena povinnost každého vlastníka věci nerušit výkon práv jiných vlastníků, ať se jedná o věci movité či nemovitosti.

Druhá a třetí věta prvního odstavce dále rozvádí generální klauzuli a demonstrativním výčtem uvádí konkrétní omezení vlastnických práv. Jedná se

---

<sup>16</sup> Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

o zákaz stavebních či pozemkových úprav, které by ohrožovaly sousední nemovitosti, zákaz tzv. imisí (rušebních zásahů), povinnost zabránit vniknutí chovaných zvířat na sousední pozemek a zákaz nevhodného odstraňování podrostů a převisů stromů přesahujících na vlastníkův pozemek.

Druhý odstavec obsahuje eventuální možnost soudu ve svém rozhodnutí uložit vlastníkovu pozemku povinnost pozemek oplotit.

Za účelem nezbytné údržby a obhospodařování sousedících pozemků a staveb odstavec 3 stanoví povinnost vlastníků takovýchto sousedících nemovitostí umožnit vstup na ně. Zabývá se i otázkou náhrady škody, která by zmíněnou činností byla eventuálně způsobena.

Důvodová zpráva k novele občanského zákoníku, zákon č. 131/1981 Sb., hovoří o tom, že nová úprava v oblasti tzv. sousedských práv podrobněji rozvádí to, co obecně obsahují články VI. a VII. o.z. Vychází ze zásady, že sousedská práva mohou být účinně uplatňována jen na základě principu vzájemnosti, tzn. ochrana poskytovaná právům vlastníka jedné věci nesmí být v nepoměru ke spravedlivé ochraně, která náleží právům vlastníka druhé věci. Tento názor byl vysloven i v soudní judikatuře.<sup>17</sup>

Uvedené ochrany pak odpovídají i vzájemné povinnosti, které jsou uvedeny v důvodové zprávě příkladmo. Jejich výčet má napomoci k tomu, aby ustanovení o sousedských právech bylo možno vykládat a aplikovat na rozmanité situace, které mohou v sousedských vztazích nastat. Nutno zmínit i tu skutečnost, že nemusí jít o sousedy bezprostřední, mohou být dotčeni i sousedé vzdálenější (např. imisemi jako je hluk, kouř atd.)

Proti jiným zásahům než těm, které jsou uvedeny v §127 o.z. se dá použít obecného ustanovení §126 o.z.:

---

<sup>17</sup> R 37/85

*„(1) Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může vymáhat vydání věci na tom, kdo ji neprávem zadržuje.*

*(2) Obdobné právo na ochranu má i ten, kdo je oprávněn mít věc u sebe.“*

Jedná se o úpravu tzv. vlastnických žalob, tj. žalob na ochranu vlastnického práva, o kterých se dále zmíním v části o možnostech ochrany sousedských práv.

### **Generální klauzule**

Podle generální klauzule §127 odst.1 o.z., se *vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.*

Tato dikce zákonného textu má hned několik úskalí a zajímavostí, na něž je třeba upozornit.

Zákon volbou termínů „*vlastník věci*“ a „*jiného*“ umožňuje extenzivní výklad těchto pojmů v tom směru, že v oblasti sousedských práv se bude jednat o ochranu a povinnost nejen bezprostředních sousedů. „*Vlastníkem věci*“ se rozumí kterýkoli vlastník věci a slovem „*jiného*“ zákon chrání jakoukoli osobu, která by mohla být obtěžována nebo jejíž výkon práva by mohl být vážně ohrožen. Nutno zmínit, že takovým subjektem mohou být osoby fyzické i osoby právnické, včetně obce.<sup>18</sup>

§127 o.z. se v praxi týká spíše nemovitostí, ale zmíněnou „*věcí*“ může být samozřejmě i věc movitá (například situace, kdy vlastník výkonné magnetofonové soustavy obtěžuje hlasitou produkcí vlastníky okolních nemovitostí v jejich pokojném užívání).

---

<sup>18</sup> Rozhodnutí NS 2 Cdon 330/97

Povinnost „*zdržet se*“ uložená vlastníkovu v citovaném ustanovení je bezpodmínečná a omezuje ho ve výkonu jeho práv. Jde o povinnost vlastníka věci, aby zvážil při výkonu svých vlastnických oprávnění, zda tím nedochází k nepřipustné míře obtěžování sousedů. Není však rozhodující jeho subjektivní názor, ale názor objektivizovaný, při konfliktu eventuálně poté formulovaný soudem.

Termín „*všeho*“ znamená v této souvislosti „všeho při užívání vlastněné věci“. Jde o užívání i zdržení se užívání (čili neužívání) a lze z této formulace dojít k výkladu, že povinnost zdržet se se netýká jen zdržení se činnosti (komisivního jednání), ale i nečinnosti (jednání omisivního), a to za předpokladu, že taková nečinnost naplňuje skutkovou podstatu generální klauzule. Například vlastník věci by měl učinit opatření, aby voda z okapů netekla na pozemek souseda, nebo opravit plot, aby např. zabránil vniku jeho chované zvěře na sousední pozemek, čili vyvinout určité aktivní jednání. Neučiní-li tak, chová se pasivně.

Generální klauzule obsahuje dvě skutkové podstaty:

- *obtěžování jiného* a
- *vážné ohrožení výkonu jeho práv*.

„*Obtěžování jiného*“ lze chápat jako působení na jiný subjekt, které zapříčiňuje vznik situace pro něj nepříznivé a nepříjemné, nutící ho něco konat, něčeho se zdržet či něco strpět, a ke které by bez tohoto obtěžování nedošlo.

Autoři komentáře k občanskému zákoníku, Švestka, Jehlička, Škárová, Spáčil a kol., definují obtěžování jako „výkon vlastnického práva k věci, jehož důsledky fyzicky přesahují věc samu, a působí buď na jiné osoby, anebo na věci ve vlastnictví někoho jiného, a to prokazatelně negativně“. Dále uvádějí, že obtěžování (na rozdíl od ohrožování) vlastnímu výkonu práva nebrání, ale činí jej obtížným, resp. nepříjemným.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 10.vyd., C.H.Beck 2006

Významnou otázkou zůstává, zda na takový chráněný subjekt máme pohlížet objektivně jako na obecný jednotný typ, bez ohledu na rozličné osobní vlastnosti nebo vždy zcela konkrétně.

Osoby sousedů jsou různé a každý jednotlivec může různou měrou pociťovat ono působení, které by mohlo být označeno za obtěžování. Je samozřejmé, že se u sousedních nemovitostí a subjektů projevují vzájemné vlivy, které jsou v každodenním životě běžné. Jedná se o imise z normálního užívání nemovitostí, které je každý povinen snášet. Na druhé straně existují i sousedé přecitlivělí, vytýkající i docela běžné věci a maličkosti. Ke všedním maličkostem v zásadě nelze přihlížet, ale i tato méně podstatná rušivá jednání mohou opakovaním ve svém souhrnu znamenat šikanózní jednání, výkon práva v rozporu s dobrými mravy.

Obtěžování, tak jak jej míní §127 odst. 1., věta 1 o.z., nelze izolovaně vyložit bez navazujícího spojení „*nad míru přiměřenou poměrům*“. Právě tato míra bude rozhodující, zda se jedná o běžné únosné působení vlivů nebo již o obtěžování vyvolávající potřebu právní ochrany.

Uvedenou problematikou se zabýval již bývalý Nejvyšší soud ČSR, který uvedl, že přiměřenost zásahu do vlastnického práva, právě tak jako vážné ohrožení výkonu práva ve smyslu dnešního §127 odst. 1 o.z., musí být hodnocena se zřetelem ke všem okolnostem případu zásadně z objektivních hledisek. Poté ale dodal, že nelze vyloučit, aby se přihlédlo i k okolnostem tkvícím v osobě nebo poměrech vlastníka, který se ochrany proti neoprávněnému zásahu domáhá.<sup>20</sup> V tomto případě šlo o ochranu souseda – alergika před včelami, které jej ohrožovaly, byť nešlo o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům.

Novější judikatura<sup>21</sup> uvádí: „Musí jít o rušení nad míru přiměřenou poměrům, zákon tedy nesmí sankcionovat imise, které nejsou podstatné, tj. běžná chování, která jsou sousedé povinni si navzájem trpět.“ Nepopírá, že žalobce jako alergik je značně ohrožen, ale musí přihlédnout k tomu, v jaké lokalitě žije (zóně intenzivního letu včel v okruhu několika kilometrů) a uzpůsobit tomu své chování a způsob života.

---

<sup>20</sup> R 3/1988

<sup>21</sup> Rozsudek Krajského soudu v Plzni 10 Co 742/95



Domnívám se, že je zapotřebí citlivě nacházet hranici mezi pokojným sousedským soužitím a situacemi, kdy již dochází k nepřiměřenému obtěžování. V zásadě je třeba vycházet z objektivizovaného pohledu a k subjektivním zvláštnostem případu přistoupit jen u situací hodných zvláštního zřetele.

Daný termín „*míra přiměřená poměrům*“ vylučuje všechna chování, která jsou jinak mezi sousedy obvyklá a vzájemnými sousedskými potřebami tolerovaná. Jak uvádí R37/85, pokud jde o zásah nepřekračující míru přiměřenou daným poměrům a společensky únosné hranice, není to neoprávněný zásah ve smyslu §127 odst. 1 o.z.<sup>22</sup> V takových případech není možné se dovolat soudní ochrany.

*Obtěžování jiného* je tak právně relevantní jen tehdy, pokud dosahuje určité již nepřipustné intenzity, a to „*nad míru přiměřenou poměrům*“.

Tento termín je formulací pružnou a neurčitou, a proto při stanovení toho, zda jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, bude hrát vždy významnou roli uvážení soudu a kladen důraz na řádné odůvodnění tohoto uvážení v rozsudku. Soud v první řadě stanoví, jaká je vůbec v dané věci ona míra přiměřená poměrům. Nemusí jít jen o poměry místní, ale i o poměry vztahující se k určitému druhu činnosti. Po zjištění míry přiměřené poměrům je třeba učinit skutkové zjištění<sup>23</sup> ohledně míry obtěžování v dané věci a poté oboje porovnat.<sup>24</sup>

Je tak třeba přihlížet k místním poměrům, existujícím v době rozhodování soudu. Jinak se bude posuzovat účinek chovu včel ve městě či na venkově či hluk diskotéky v neobydlené části města a v obytné čtvrti. Jedním z vodítek pro rozhodnutí, zda jde o podstatnou imisi, může být zjištění, že v jejím důsledku klesla cena nemovitosti, na kterou působí. Svoji roli může

---

<sup>22</sup> R37/85

<sup>23</sup> R 3/88 Při interpretaci pojmů „míra přiměřená poměrům“ a „vážné ohrožení práv“ se soudy nespokojují se subjektivním stanoviskem žalobců a provádějí zjištění, která mohou být podkladem pro objektivní výklad uvedených pojmů (důkazy např. znaleckými posudky, zprávami hygienických stanic, místním ohledáním atd.)

<sup>24</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 10.vyd., C.H.Beck, Praha 2006

hrát i roční období a čas vůbec, protože leckteré názory se mění se společenským rozvojem a s tím souvisejícími názorovými proměnami.<sup>25</sup>

„Vážné ohrožení výkonu práv“ se týká přímo výkonu práv chráněného subjektu anebo dokonce jejich existence. Je třeba za něj považovat zejména poškozování cizí věci, ohrožující vlastnické právo bez ohledu na míru přiměřenou poměrům (otázka míry přiměřené poměrům je zde bez právního významu). Jedná se tak o neoprávněný zásah podle §127 odst.1 o.z.<sup>26</sup>

Nejvyšší soud výše uvedené konstatoval v souvislosti s případem, kdy soud nižší instance zamítl žalobu týkající se věci, kdy v důsledku svádění vody na sousední pozemek docházelo k podmáčení domu žalobkyně a k ohrožení stavby, mimo jiné s odůvodněním, že systém odvodnění je v místě běžný a obtěžování žalobkyně nepřevyšuje míru přiměřenou poměrům. Nejvyšší soud pak tento rozsudek zrušil a uvedl, že je-li ohrožena samotná existence vlastnického práva k věci (hrozí jeho zánik v důsledku zániku věci nebo alespoň hrozí, že jej žalobkyně nebude moci řádně vykonávat), jde o vážné ohrožení výkonu jejího vlastnického práva, kde soulad rušení s mírou přiměřenou poměrům je nevýznamný.

Nejvyšší soud<sup>27</sup> vážné ohrožení výkonu práv dle §127 odst.1 o.z. definoval jako jednání vlastníka na jeho pozemku, jehož důsledkem nemusí být imise, ale ohrožení práv jiného, a to v takové míře, že z něj v budoucnosti může vzejít nezanedbatelná újma (zejména škoda) anebo že ohrožené právo bude možno vykonávat jen v podstatně omezeném rozsahu. Takové jednání vlastníka zatím nemá negativní dopad na výkon práva jiného, je však značně pravděpodobné, že v budoucnosti bude v důsledku tohoto jednání výkon práva souseda vážně omezen nebo znemožněn. V takovém případě nelze po ohroženém požadovat, aby se domáhal soudní ochrany až jeho právo bude vážně narušeno.

---

<sup>25</sup> Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech, 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006, Linde, Praha 2006

<sup>26</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1953/2003

<sup>27</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1733/ 2004

Dá se konstatovat, že vztah ustanovení §127 odst. 1 o.z. je vztahem speciálního ustanovení k obecnému k ustanovení §417 odst. 2 o.z. v tom ohledu, že obě zajišťují ochranu před vážným ohrožením výkonu práv tak, že umožňují oprávněné osobě se domáhat, aby se jiná osoba zdržela vážně ohrožující činnosti. Není však vyloučena ochrana uskutečněná současně prostřednictvím obou ustanovení, a to domáhání zdržení se vážného ohrožování práv a současně i provedení vhodného a přiměřeného opatření k odvrácení hrozící škody.

Jak „*míra přiměřená poměrům*“, tak „*vážné ohrožení*“ jsou pružnými neurčitými pojmy, které je třeba objektivně posoudit vždy ve vztahu ke konkrétnímu případu a s uplatněním již zmíněné zásady vzájemnosti – totiž, že ochrana práv vlastníka jedné věci nesmí být v nepoměru ke spravedlivé ochraně práv vlastníka věci druhé.

Ochrany se tak dle tohoto ustanovení můžeme dovolat, až pokud nastane obtěžování, které přesahuje míru, jež je v daných poměrech přiměřená anebo ji sice nepřekračuje, ale vážně ohrožuje výkon práv jiného vlastníka.

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

§127 odst.1 o.z. po úvodní generální klauzuli demonstrativním (příkladným) výčtem uvádí, jaké jsou povinnosti vlastníků sousedních nemovitostí. Jde v zásadě o tři oblasti:

- ochrana pozemku či stavby,
- imise, nepřípustné zásahy do výkonu práv sousedů plynoucí z výkonu vlastnického oprávnění na vlastních nemovitostech,
- problematika podrostů a převisů.

### **5.1 Ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku**

Občanský zákoník v §127 odst. 1, věta druhá, stanoví: *„vlastník věci nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku.“*

Účel této právní úpravy lze spatřovat především ve funkci preventivní, tzn. proti předcházení škodám. Do pozadí tak ustupuje ochrana před obtěžováním v podobě přímých zásahů (jako je tomu v případě imisí).

Uvedená úprava se uplatní především v oblasti práva stavebního, avšak ustanovení stavebně právních předpisů touto úpravou dotčena nejsou.

Vlastník věci, tzn. pozemku či stavby (tyto pojmy nelze zaměňovat s pojmem „nemovitosti“; podle §119 odst. 2 o.z. je pozemek nemovitostí vždy, avšak stavba pouze tehdy, je-li spojena se zemí pevným základem), který provádí pozemkové či stavební úpravy, je povinen zdržet se takového výkonu těchto činností, které by byly s to ohrozit sousedovu stavbu či pozemek. Jedná se tak o preventivní povinnost zdržet se určitého jednání tak, aby k rušebnímu zásahu vůbec nedošlo. Míra takového ohrožení není podstatná, může se v zásadě jednat o ohrožení jakékoli intenzity. Důležité je, že uvedená činnost vlastníka věci je vůbec schopná ohrožení sousedovy stavby či pozemku vyvolat, bez ohledu na výši tohoto nebezpečí.

Zákon termín „*úpravy pozemku a stavby*“ dále nespecifikuje, proto lze dojít k závěru, že se může jednat o jakékoli aktivní činnosti, které jsou způsobilé ohrozit sousední pozemek či stavbu. Nejsou však ihned rušebním aktem, tím se stávají až při vzniklém ohrožení. Půjde např. o nevhodné vyhloubení příkopu, který může způsobit sesuv půdy na sousedově pozemku, odstranění sousední opěrné zdi, nevhodné vyhloubení odtoku dešťové vody, která bude ohrožovat zaplavováním sousední pozemek, záměr postavit stavbu takového charakteru, která by nevhodně zastínila stavbu sousední atd.

Shrnu-li uvedenou problematiku, pozemkové a stavební úpravy jsou tímto ustanovením omezeny ve smyslu povinnosti vlastníka věci, který úpravy provádí, učinit dostatečná opatření, aby sousedův pozemek či stavbu takovou činností neohrozil. Jde o posouzení skutečnosti, zda při stavebních či pozemkových úpravách vlastník věci, jenž takové úpravy činí, neohrožuje pozemky či stavby sousední a zda v této souvislosti učinil všechna dostatečná opatření.

V praxi samozřejmě dochází ke sporům, zda příslušná opatření byla dostatečná či nikoliv, záleží proto na posouzení každého konkrétního případu jednotlivě. Často je zapotřebí i posouzení odborným znaleckým posudkem.

Roli určité pojistky tu hraje stavební úřad, který vydává pro stavební a pozemkové činnosti zásadnějšího významu stavební povolení, v němž vymezuje, jaká opatření je nutno provést. Pokud se stavebník podmínkami obsaženými ve stavebním povolení neřídí, dotčený soused se může bránit několikerým způsobem. Může jednak podat podnět příslušnému stavebnímu úřadu, aby tento sjednal nápravu nebo podat návrh na vydání předběžného opatření podle §74 a násl. o.s.ř. Tento druhý případ však v praxi přináší překážku pro navrhovatele v podobě povinnosti složit u soudu jistotu ve výši 50.000,- Kč. Soud navíc musí vycházet z obsahu již vydaného povolení v souladu s §135 odst. 2 o.s.ř. Jestliže již však stavební úřad nařídil některá opatření, soud na nich nic měnit nemůže, může je jen ze svého stanoviska v souladu požadovanou dostatečností opatření doplnit. Častěji je tak využívána ochrana u stavebního úřadu, kde k nápravě dochází snadnější a rychlejší cestou. Ochrana

soudní zůstává nevyužívána a judikatura k tomuto ustanovení prakticky neexistuje.<sup>28</sup>

Jestliže k určité činnosti došlo neoprávněně (např. černá stavba), soud není vázán žádným správním rozhodnutím, avšak správní orgán bude ve svém rozhodnutí vázán názorem soudu na dostatečná opatření k upevnění stavby nebo pozemku a zda a za jakých podmínek úpravy povolí. Vedle toho může správní orgán uložit další podmínky, zpravidla přísnější.<sup>29</sup>

Ohledně možného vzniku škody platí, že pokud její vznik ve smyslu vážného ohrožení teprve hrozí, může soud podle §417 odst. 2 o.z. nařídit provedení vhodného a přiměřeného opatření k odvrácení hrozící škody, např. to, aby se určitá osoba zdržela určité činnosti, z níž by škoda mohla vzniknout.

Vedle této soudní ochrany je třeba i připomenout i §417 odst. 1 o.z. upravující možnost a zároveň i povinnost osoby, které škoda hrozí, zakročit, aby ke škodě nedošlo (tzv. zakročovací povinnost).

Pokud však v důsledku prováděných úprav ke škodě již došlo, je třeba aplikovat ustanovení §420 a §442 o.z. o náhradě škody.<sup>30</sup> Vedle majetkového plnění, především poskytnutím peněz, se připouští náhrada škody i naturální restitucí dle §442 odst. 2 o.z., tedy uvedením do předešlého stavu, ale jen tehdy, jestliže je to možné a účelné.

## **5.2 Imise – pojem, klasifikace, nepřipustnost**

Problematiku tzv. imisí řeší občanský zákoník ve svém §127, větě druhé, a to v návaznosti na obecnou generální klauzuli takto: „*vlastník věci nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi*“.

---

<sup>28</sup> Spáčil J., Sousedské právo, Ad Notam 2001, č.1, str.5

<sup>29</sup> Holub M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech, 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006, Linde, Praha 2006

<sup>30</sup> Srov.rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn.25 Cdo 1754/2001

Imise pochází z latinského slova imission, které v překladu znamená „vnikání“, „vpuštění“, popřípadě „vhánění“.

Imisí se zpravidla rozumí pronikání účinků činnosti konané na jedné nemovitosti na nemovitost druhou (viz. R 37/1985).<sup>31</sup> Nejde ale samozřejmě vždy jen o nemovitosti, protože imisí může být i obtěžování jiných osob vlastníkem (či uživatelem) účinky, které vznikly v důsledku užívání či neužívání vlastní věci (nemovité i movité).<sup>32</sup>

Občanský zákoník vypočítává různé druhy imisí jen demonstrativním způsobem (příkladem), ale lze konstatovat, že vyčerpává případy nejdůležitější. Pod uvedené ustanovení tak budou spadat i některé případy další, např. výhled přes sousedův pozemek. Jednotlivými druhy imisí se budu zabývat v následujících bodech diplomové práce.

Jak jsem již uvedla, zdrojem imisí může být nemovitost i věc movitá. Škodlivý zásah v podobě imise může být způsoben činností i nečinností vlastníka zdroje imise, který se škodlivým způsobem projevuje na sousední stavbě či pozemku. Přitom se nemusí jednat jen o sousední nemovitosti s bezprostředně společnou hranicí, ale i o objekty vzdálenější (např. kouř způsobený nevhodným spalováním může ovlivnit čistotu ovzduší v celé obci).

Současná právní úprava rozeznává jen takové imise, které jsou nad míru přiměřenou poměrům a které nikoli a diferencuje imise na přípustné a nepřípustné, resp. podstatné a nepodstatné.

Další kategorizace je, kromě historické právní úpravy (přímé a nepřímé, obyčejné a kromobyčejné), záležitostí teoretické roviny.

Rozlišují se tak imise materiální (fyzické, např. pevné odpady) a nemateriální (ideální); za příklad ideální imise může být ve zvláštních případech považováno např. obtěžování pohledem. Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1150/99 uvádí: „Obtěžování pohledem je možno považovat za imisi jen v mimořádném případě, pokud je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; při

---

<sup>31</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 10.vyd., C.H.Beck, Praha 2006

<sup>32</sup> Spáčil, J.: Sousedské právo, Ad notam, 2001, číslo 5-6, str.103; R 37/ 1985

posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení.<sup>33</sup> Autoři komentáře k občanskému zákoníku Švestka, Spáčil, Škárová a kol. k tomu uvádějí, že judikatura ne zcela správně považuje extrémní příklady nahlížení do soukromí za imise. Tyto zásahy by se měly posoudit jako zásahy do práva na ochranu osobnosti, resp. soukromí (§11 o.z.).<sup>34</sup>

Dále lze rozlišovat imise pozitivní a negativní (např. stínění); imise způsobené činnostmi (např. hluk) či nečinnostmi (např. pronikání zvířat ze sousedního neudržovaného pozemku); trvalé, opakující se či jednorázové imise.

Každá imise, ať podstatná či nepodstatná, znamená zásah do sousedových práv. V případě nepodstatných imisí se jedná fakticky o dovolený výkon činnosti vlastníka sousední nemovitosti či věci movité, který jsou sousedé běžně povinni si navzájem strpět (R 50/1985). Každý je povinen snášet imise z obvyčejného, normálního užívání pozemku.<sup>35</sup>

Právo poskytuje vlastníkovi ochranu jen před takovými imisemi, které považuje za právně relevantní, tedy před takovými, které překračují míru přiměřenou poměrům.

Termín „míra přiměřená poměrům“ je velmi důležitým interpretačním vodítkem pro posuzování celé oblasti sousedských práv. Je obsažena v generální klauzuli i následně u výčtu konkrétních imisí. Podle ní se posuzuje skutečnost, zda se tvrzený škůdce skutečně dopouští protiprávního jednání či nikoliv.

Imisní zásahy je mnohdy nutné hodnotit i za použití ustanovení §3 o.z., protože mezi právně relevantní zásahy spadají i takové, které odporují dobrým mravům nebo znamenají šikanózní výkon práv.

---

<sup>33</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.22 Cdo 1150/99

<sup>34</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 10.vyd., C.H.Beck, Praha 2006

<sup>35</sup> Jehlička, J., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 6.vydání, C.H. Beck, Praha 2001



§3 odst. 1 o.z. stanoví: „*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.*“

Šikanózní výkon práva představuje výkon práva činěný úmyslně a záměrně za účelem poškození jiného.

Je nutno přihlížet nejen k intenzitě zásahů, ale také k jejich četnosti. Může se vyskytnout v určitém časovém úseku více škodlivých zásahů, které, posuzujíc se samostatně, míru přiměřenou poměrům nepřekročí, ale ve svém souhrnu již ano nebo mohou znamenat zmíněný šikanózní výkon práv.

Ochrana se tak imisemi postiženým sousedům poskytuje tam, kde jde o překročení společensky únosné hranice dané dobrými mravy nebo (a to nejčastěji) při překročení míry přiměřené poměrům. Otázkou výkladu „*míry přiměřené poměrům*“ a „*obtěžování*“ jsem se zabývala již v kapitole 4.2 této diplomové práce.

V rámci uvedeného obtěžování nemusí jít jen o sousedního vlastníka samotného. Např. imise jako je pach, hluk, kouř atd. mají charakter osobního obtěžování a jsou jimi postiženi samozřejmě i ostatní členové jeho rodiny či domácnosti, popř. osoby, které se svolením nemovitost užívají. Jiné imise spíše ovlivňují nemovitost samu, např. odpady, stínění. Některé druhy imisí mohou mít význam jak přímo pro osoby, tak i pro nemovitosti.

Imise jsou objektivní kategorií a nezávisí na zavinění vlastníka. Imise může způsobovat i osoba omezená (či dokonce zbavená) ve způsobilosti k právním úkonům a i proti takové osobě lze s úspěchem podat žalobu z imise. Dotčený vlastník věci tak nemusí u škůdce prokazovat úmysl ani nedbalost, které vedly k pronikání imisí nad míru přiměřenou poměrům na jeho pozemek či stavbu. Škůdce za takové jednání, ať spočívá v činnosti i nečinnosti, odpovídá bez ohledu na své zavinění. Ochrana zde má podobu ochrany represivní, tj. žaloba je možná až tehdy, nastal-li škodlivý účinek.

Nemá-li škodlivý zásah původ v obvyklém užívání vlastníka věci, nejedná se o imisi, ale o zásah do práva jiného ve smyslu §126 o.z. (např. pokácení stromu na sousedním pozemku). Toto rozlišení je v praxi velmi

významné pro poskytnutí soudní ochrany. Jde-li o vážné ohrožení práva nebo zásah do vlastnického práva podle §126 o.z., je třeba vlastníku poskytnout soudní ochranu, a to bez ohledu na míru přiměřenou poměrům. Jinak je tomu u imisí, které představují pouhé obtěžování a míra přiměřená poměrům je tak pro posouzení přípustnosti ochrany určující.

Mezi poměrně sporné otázky patří institut promlčení a vydržení v oblasti sousedských práv, konkrétně v případech jednotlivých imisí. V judikatuře se objevil názor, že nárok bránit se proti jednotlivým imisím se promlčuje v obecné tříleté promlčecí lhůtě podle §101 o.z. S tímto názorem soudu odborná literatura převážně nesouhlasí.<sup>36</sup> V praxi by bylo i velmi obtížné stanovit počátek promlčecí doby; situaci, kdy dochází k imisím by totiž mohl poškozený nějakou dobu tolerovat, ale v určitém okamžiku by mu tato situace začala vadit. Může se jednat např. o malý stromek zasazený blízko plotu na sousedním pozemku. S plynutím času a s nabýváním stromku na jeho objemu i výšce vyvstane potřeba řešit nově nastalou situaci ve smyslu nadměrného rušení, např. stíněním, nadměrným spadem ovoce nebo prorůstáním kořenů do sousedního pozemku. Námitka promlčení by tedy měla být bez významu.

Vydržet právo odpovídající věcnému břemeni podle §151 o.z. na imisní činnost dlouhodobým strpěním této činnosti ze strany souseda by bylo možné jen za určitých předpokladů. Muselo by jít o imisi, která připouští opětovný nebo trvalý výkon a může tak být předmětem držby a pokud oprávněný držitel práva (v našem případě rušitel) by byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že má věcné právo k imisím, že mu tedy toto právo patří (jedná se o oprávněného držitele). Stojí za připomenutí, že i zde musí být dán soulad s obecnou právní zásadou – požadavkem dobrých mravů.

---

<sup>36</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 1.vydání 2008, C.H. Beck, Praha 2008 nebo Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech, 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006, Linde, Praha 2006

### 5.2.1 Hluk

Nadměrný hluk patří mezi nejčastěji se vyskytující případ imise. Může se tak dít v podobě hlučného používání televizních, magnetofonových nebo strojních mechanických zařízení, motorových vozidel, provozem restauračních zařízení atd. Pro posouzení míry přiměřené poměrům se musí zejména přihlídnout k prostředí, ve kterém se tak děje. Jinak se bude posuzovat hluk v rezidenční čtvrti a průmyslové zóně nebo vesnici a větším městě. Dále je důležité, zda se jedná o hlučení jednorázové či soustavné nebo dokonce úmyslné a v jaké intenzitě se tak děje. Úmyslné obtěžování hlukem patří mezi nejčastější případy šikany mezi sousedy. Intenzitu hluku lze dnes spolehlivě měřit přístroji, což usnadňuje objektivní posouzení i případné vypracování odborného znaleckého posudku nebo odborného vyjádření kompetentních orgánů.

Hlukovou imisí může být i hra na hudebná nástroj. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 3 Cz 4/87<sup>37</sup> je v tomto případě třeba klást důraz na oprávněný zájem obou účastníků. Při posuzování, zda hra na klavír nepřesahuje míru přiměřenou poměrům, je třeba vzít v úvahu délku hraní i denní dobu, po kterou se hraje. Musí být vzat zřetel rovněž na skutečnost, že klavír je užíván v souladu s určeným účelem.

Ochrana před hlukem není poskytována jen podle ustanovení §127 o.z., ale prolíná se i s ochranou podle práva přestupkového: zákon č. 200/1990Sb., o přestupcích; např. §47 odst. 1 písm. b) – rušení nočního klidu, případně dalších správních odvětví: např. §§30-36 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví; vyhláška č. 13/1977 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu, ukládá povinnosti subjektům vyvíjejícím činnosti, u kterých je dán předpoklad, že budou zdrojem hluku, aby učinily opatření k zabránění rušení výkonu práv vlastníků sousedících pozemků. Vyhláška stanoví požadavek, že stavba musí odolávat škodlivému působení vlivu hluku a vibrací. Stavba musí zajišťovat, aby hluk a vibrace působící na lidi a zvířata byly na takové úrovni, která neohrožuje zdraví, zaručí noční klid a bude vyhovovat pro obytné a pracovní prostředí, a to i na sousedících pozemcích a stavebách.

---

<sup>37</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 3 Cz 4/87

Ochrany proti rušení hlukem (popř.i vibracemi) podle § 127 odst.1 o.z. se může domáhat i obec, jako vlastník sousední nemovitosti. Obec je veřejnoprávní korporace, jejíž faktický základ tvoří občané. Občané mají schopnost vnímat uvedené imise a jsou-li jimi rušeni při oprávněném užívání nemovitostí ve vlastnictví obce, je jimi při výkonu svého vlastnického práva rušena i obec. Obec se tak může vůči vlastníku věci, jejímž užíváním vzniká hluk či vibrace, právem domáhat, aby se těchto imisí zdržel.<sup>38</sup>

### **5.2.2 Prach, popílek, kouř, plyny a páry**

Jde o druh imisí, které se šíří zejména z nemovitostí vlastníků, např. kouř a popílek z ohňů, kotlů atd. Míru přiměřenou poměrům jistě nepřekračují zahrádkáři, kteří jedenkrát do roka spalují na zahradách uschlé listí, ale jinak tomu bude již v situaci, kdy souseď bude soustavně topit nevhodným palivem a způsobovat štiplavý kouř celou topnou sezonu. Daleko závažnější dopad však mohou mít tyto imise v případě různých nadměrných a poškozujících exhalací průmyslových podniků a továren, které mají mnohem širší dosah než je pouhé obtěžování susedů. Ochrana před takovými exhaláty se stává veřejným zájmem a spadá do oblasti ekologické a sféry práva životního prostředí; projednává se i na úrovni mezinárodní spolupráce. Roli tu ovšem hrají již jiná kritéria, než je míra přiměřená poměrům.

Jako praktická se v těchto případech jeví spíše ochrana v rámci správního práva, např. zákonem č. 17/1992 Sb., o životním prostředí či zákonem č.86/2002 Sb., o ochraně ovzduší.

Jestliže se provoz podniků děje na základě úředního povolení, pro ochranu susedů v případě soudního postupu se zde uplatní ustanovení §135 odst. 2 o.s.ř.; soud musí respektovat obsah rozhodnutí příslušného správního orgánu. To však neznamená, že v takovém povolení je povoleno i obtěžování imisemi nad míru přiměřenou poměrům. Při posuzování konkrétní situace musí být brán zřetel na poměry místní i poměry druhu činnosti, kterou podnik vykonává. Pokud soud dojde k závěru, že žalovaný podnik svojí imisní činností míru přiměřenou poměrům překračuje, může uložit příslušné odpovědné

---

<sup>38</sup> R 6/2001

osobě, aby se zdržela nadměrných imisí, ale není oprávněna tuto činnost zakázat.<sup>39</sup>

### **5.2.3 Pachy**

Příčinou tohoto druhu imisí mohou být např. odpadové skládky, kanály, žumpy, hnojiště a komposty. Také obtěžování pachem, pokud se děje nad míru přiměřenou poměrům, znamená nepřípustnou imisi.<sup>40</sup> Podle judikatury<sup>41</sup> se lze však u soudu domáhat jen vyslovení příkazu zdržet se takového zásahu a není možné spojit s tímto požadavkem také povinnost odstranit nebo přemístit odtokové a odpadní kanály, žumpy apod. (tedy odstranit příčiny těchto zápachů). Proto lze doporučit, aby se takovéto zdroje pachů neumísťovaly blízko sousedních hranic pozemků.

Také zde se můžeme dostat opět do oblasti ekologické, např. v případě pachů z průmyslového podniku vyrábějícího chemikálie, které mohou být i zdraví škodlivé a představovat riziko pro přírodu.

### **5.2.4 Pevné a tekuté odpady**

Vznik pevných a tekutých odpadů doprovází každé užívání nemovitosti a je s nimi neodmyslitelně spojeno. Mezi tekuté odpady můžeme zařadit odpadovou vodu z okapů nebo i unikání močůvky ze zemědělských areálů, které zasahují do sousedových práv vtékáním na jeho pozemek, obtěžují pachy nebo mohou vyvolat znečištění podzemních vod. Pevnými odpady rozumíme již zmíněné komposty, žumpy či různé skládky. Z těchto se pak mohou šířit i hlodavci a hmyz, kteří jsou taktéž imisí. Stále platí i u těchto odpadů, že musí jít o obtěžování souseda nad míru přiměřenou poměrům. Jednotlivé případy je třeba posoudit v širších souvislostech s ohledem na charakter lokalit, v zemědělské vesnici budou jiná měřítká než ve městě. V extrémních případech se bude hledět i na estetičnost takových odpadů. Půjde potom o tzv. ideální imisi, které však §127 o.z. ochranu patrně neposkytuje.

---

<sup>39</sup> Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech, 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006, Linde, Praha 2006

<sup>40</sup> R 37/85, s.148, odst.2 a 4

<sup>41</sup> R 50/83, s.239 odst.2

Přímé přivádění odpadů (např. vyústění kanalizace) na sousední pozemek je vždy nepřipustné. Jinak je tomu u přirozeného odtoku dešťové vody, ale jen pokud přirozené odtokové poměry zůstaly nezměněny.

Poškozený vlastník nemovitosti se může domáhat, stejně jako v předchozích případech, aby se soused zdržel takového obtěžování, zejména aby přemístil nebo zlikvidoval uvedené odpady či jejich zdroje.

Otázka odvádění dešťových a povrchových vod z pozemků a jejich vnikání na pozemky sousedící, jež může vést až např. k podmáčení pozemku a ohrožení stavby na něm nebo erozi půdy, je velmi významná. Občanský zákoník ve svém § 127 odst.1 vyslovuje povinnost vlastníků pozemků a staveb provést taková opatření, aby k zásahům do práv vlastníka sousedící nemovitosti vůbec nedošlo.

### **5.2.5 Světlo a vibrace**

Novela občanského zákoníku, která byla provedena zákonem č. 509/1991 Sb., zařadila do výčtu imisí další dvě, a to světlo a vibrace.

Termínem *světlo* je myšleno především oslňování a jiné osvětlování z umělých zdrojů, pomocí reflektorů, zrcadel, ale i odražení nebo soustředění slunečních paprsků např. v důsledku použití určitého materiálu na sousedově stavbě, střešní krytině atd.

*Vibracemi* rozumíme především mechanické vibrace, vyvozené různými stroji. Přípustné limity vibrací jsou regulovány v předpisech práva správního.

Soud v případě poskytování ochrany může stanovit pouze zákaz nadměrného obtěžování, nemůže tak konkrétní opatření přikázat, pouze jej eventuelně v rozsudku naznačí.

### **5.2.6 Stínění**

Jedná se o druh zásahu do sousedských práv, který je opakem předchozího oslňování a projevuje se v bránění přístupu světla na sousední pozemek či stavbu, někdy i v bránění ve výhledu do krajiny.

Stínění může nastat v důsledku růstu stromů a keřů, anebo ve spojitosti s budovou na sousedově pozemku.

V případě budov zacházíme do oblasti práva stavebního, které stanoví normy pro vzdálenost jednotlivých budov. Pokud je stavba postavena v souladu se stavebně-právními předpisy, nelze vytýkat to, že způsobuje zastínění sousedního pozemku či stavby.

Problematika stínění je upravena ve vyhlášce č. 137/1998 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu. Zde se v ustanovení §24 nazvaném „Proslunění“ uvádí, že prosluněny musí být obytné místnosti a ty pobytové místnosti, které to svým charakterem a způsobem využití vyžadují. Přitom musí být zajištěna zraková pohoda a ochrana před oslněním, zejména v pobytových místnostech určených pro přesné činnosti. Všechny byty musí být prosluněny. Byt je prosluněn, je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností. Při posuzování proslunění se vychází z normovaných hodnot.

Ochrana před tzv. černými stavbami (tj. stavbami bez stavebního povolení) je poskytována cestou správní i soudní. Avšak při poskytnutí soudní ochrany zde musí být překročena opět ona míra přiměřená poměrům. Pokud se chce někdo bránit před stíněním teprve zamýšlenou stavbou, je třeba postupovat dle stavebního zákona a své námitky uplatnit ve stavebním řízení. V soudním řízení totiž nelze poskytnout ochranu proti imisím, které teprve hrozí, ale pouze proti imisím již nastalým.

Komplikovanější situace vzniká v případě stínění vzniklým narůstajícími stromy nebo keři, protože se většinou vyvíjí postupně. U vzrostlých stromů pak může být stínění kombinované i s problematikou tzv. podrostů a převisů (podrobněji viz. dále), kdy kořeny nebo i větve stromu mohou poškozovat sousední budovy a pozemky. Při posuzování situace musíme přihlídnout opět k místním poměrům a přihlídnout k právům a oprávněným zájmům obou účastníků sporu a zvážit tak újmu, která na jedné straně představuje stínění apod. a na straně druhé pokácení již vrostlého stromu např. plodícího ovoce určité hospodářské hodnoty.

Co se týče tohoto druhu imisí, je na místě doporučit především preventivní opatření. Při sázení keřů a stromků je třeba vycházet z jejich

konečné podoby a tak by je vlastníci nemovitostí měli sázet raději dále od hranic sousedních pozemků.

### **5.3 Vnikání chovaných zvířat na sousedící pozemek**

§127 odst. 1, druhá věta, o.z. v návaznosti na první větu stanoví: „*vlastník věci nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek*“. Jde hlavně o vlastníka sousedícího pozemku, ale může se to týkat i jen vlastníka zvířat samých.

Chovaná zvířata nemusí být ve vlastnictví toho, koho stíhá povinnost nenechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek. Může tak jít o zvířata, která chová nebo opatruje jako vlastnictví jiné osoby.<sup>42</sup>

Také není důležité, zda je sousedův pozemek oplocen či nikoli. Postavením oplocení se vlastník pozemku nemůže vyvinut z případného porušení tohoto ustanovení.

Pojem „*chovaná zvířata*“ je velmi široký. Pod něj zahrnujeme vše, co lze z hlediska přírodovědného označit za zvíře a co se na pozemku chová bez ohledu na druh a účel chovu (může jít o chov hospodářských zvířat, jako jsou koně, krávy, kozy nebo drůbež; chov domácích zvířat – psů, koček, holubů nebo se může jednat i o chov exotických plazů, ptáků atp.).

Chovatel má absolutní zákaz obtěžovat souseda, vlastníka sousedícího pozemku nebo stavby nad míru přiměřenou poměrům tím, že nechá vnikat chovaná zvířata na sousedící pozemek.

Z jazykového výkladu slova „*vnikat*“ lze říci, že zákon za rušební akt považuje pouze vnikání opakované, resp. soustavné, nikoli pouze jednorázové výjimečné vniknutí.

Je třeba rozlišit situaci, kdy vnikáním zvířat zatím žádná škoda nevznikla a kdy již vznikla nebo její vznik hrozí. Z hlediska soudní ochrany je v prvním případě vhodná žaloba negatorní, tzn., že vlastník nemovitosti, jenž je obtěžován, se bude žalobou domáhat zdržení se rušení vnikáním zvířat. Podle

---

<sup>42</sup> Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech, 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006, Linde, Praha 2006, str.167



rozhodnutí soudu<sup>43</sup> má soudní výrok při rušení vnikáním zvířat znít na vyslovení povinnosti „zdržet se rušení vnikáním zvířat a ...“. A nikoli na vyslovení povinnosti „zabránit vnikání...“. Pasivně legitimovaným (žalovaným) je ten, kdo rušení způsobil a kdo mu může zamezit, tedy ten, z jehož pozemku nebo z jehož činnosti rušení vychází, nikoliv souseď rušeného subjektu, přes jehož pozemek zvířectvo proniká.<sup>44</sup>

Pokud ke škodě již došlo, je účelná žaloba na náhradu škody, nejlépe v kombinaci se žalobou negatorní. Pokud škoda hrozí, použije se ustanovení §417 o.z., o kterém se zmiňuji v bodu 6.3.2.3 mé práce.

Je-li to přiměřené okolnostem, může ohrožovaný vlastník použít i svépomoc dle §6 o.z. (k tomu blíže výklad v části týkající se ochrany sousedských práv). Není tak vyloučeno např. chycení a zavření zvířete na nezbytnou dobu a přiměřeným způsobem. Vlastník zvířete však musí být o takovém zásahu okamžitě vyrozuměn, protože jde o zásah do jeho vlastnictví (§126 o.z.).

V extrémnějších situacích lze uplatnit i ustanovení §418 o.z. o zproštění odpovědnosti za škodu, např. při ohrožení nebo napadení souseďovým psem. Jedná se o tzv. krajní nouzi a pokud se souseď brání útoku takového zvířete za splnění zákonných podmínek (nebezpečí nebylo možné za daných okolností odvrátit jinak a způsobený následek není zřejmě stejně závažný nebo ještě závažnější než ten, který hrozil), může zvíře i zranit nebo usmrtit a odpovědnosti za škodu na zvířeti bude zproštěn.

Je třeba připomenout, že při všech naznačených postupech musí být chování vlastníka rušeného pozemku v souladu s dobrými mravy.

### **5.3.1 Včely**

Otázka vnikání včel na souseďní pozemek je problematičká již svým nejednoznačným zařazením pod tento bod. Odpovědi na otázku, zda i v případě včel jde o „chované zvíře“, se totiž různí. Pokud by bylo možné včely pod tento pojem podřadit, vztahuje se i na ně ustanovení § 127 odst. 1 o.z.; pokud ne, jsou samostatnou imisní kategorií a spadají do působnosti generální klauzule – věty první, ale stále v rámci § 127 odst. 1 o.z.

---

<sup>43</sup> R 3/1988, s.13

<sup>44</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu, sp.zn. 22 Cdo 1233/99

Včely jsou na jedné straně pro člověka velmi užitečné, ale na straně druhé mohou znamenat značné nepříjemnosti při užívání pozemku, pokud např. soused chová větší množství včelstev nebo včelstva na svém pozemku nevhodně umístí a v důsledku toho včely nalétávají na okolní pozemky ve velkém množství. V extrémních případech může hrozit i závažná škoda, pokud je dotčená osoba alergická na včelí jed a bodnutí jí přivádí vážné zdravotní komplikace.

Tato oblast je proto předmětem mnoha odborných diskuzí a určitá stanoviska jsou vyjádřena i v judikatuře soudů.

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11.8.1998, sp. zn. 19 Co 740/97, se staví k uvedenému tématu takto: „Dojde-li k obtěžování včelami nad míru přiměřenou poměrům, může soud podle ustanovení §127 odst. 1 o.z. uložit včelaři (vlastníku včelstev), aby se zdržel přesně vymezeného rušivého jednání při chovu včel. Je pak na včelaři samotném, aby rozhodl, jak takové povinnosti vyhovět (např. přemístit včelstva, vybudovat překážku, vzdát se chovu). V případě vážného ohrožení (např. u alergiků) není vyloučeno použití ustanovení §417 odst. 1 o. z., podle něhož lze uložit povinnost něco konat nebo odstranit věc, lze-li to považovat za opatření vhodné a přiměřené k odvrácení hrozící vážné škody. Tyto případy však budou velice řídké. V případě včel soud používá jako důkazu zejména znalecký posudek z oboru včelařství, a to zejména tehdy, je-li v okolí více chovatelů včel.“<sup>45</sup>

Soud při posuzování situace musí zvážit, jaká je v dané lokalitě s přihlédnutím k jiným obdobným lokalitám přiměřená míra zalétávání včel na sousední pozemky a jaká je míra takových emisí v konkrétním případě. Jestliže soud zjistí, že dochází k obtěžování žalobce nad míru přiměřenou poměrům, popřípadě, že jde o vážné ohrožení výkonu jeho práv, žalobě vyhoví. V řízení o výkonu rozhodnutí pak bude zkoumat, zda obtěžování žalobce se snížilo na míru přiměřenou poměrům, uvedenou v odůvodnění vykonávaného rozsudku.<sup>46</sup>

Pokud jde o osobu, která je alergikem, a hrozí jí závažná škoda, lze se domáhat opatření podle § 417 odst. 2 o.z., v jehož rámci může soud uložit vlastníku včelstev i povinnost něco konat. Otázkou zůstává úhrada nákladů na splnění takové povinnosti – zda ji bude nést vlastník včelstev, který však nijak

---

<sup>45</sup> 19 Co 740/97

<sup>46</sup> 22 Cdo 1421/2003

neporušil platné právo, nebo ohrožený soused. Dá se říci, že i nemovitost včelaře je tímto omezením částečně znehodnocena, jelikož na ní nelze, alespoň dočasně, mít včelstva. Ohrožený má však možnost škodě zabránit, a to tím, že by se odstěhoval z lokality, kde je chov včel běžný. Jestliže soud po zvážení okolností dojde k závěru, že po ohrožovaném nelze spravedlivě požadovat, aby sám odvrátil škodu vhodným opatřením, včetně odstěhování, měl by hledat způsob, jak by vzniklou újmu majiteli včelstev kompenzoval, zřejmě per analogiam dle § 419 o.z.<sup>47</sup>

Zajímavou problematikou týkající se včelstev je jejich přilet a stíhání roje. Tuto situaci nelze podřadit pod pojem obtěžování nad míru přiměřenou poměrům a ani nejde o vážné ohrožení výkonu práv souseda. Roj je považován za přírůstek v majetku včelaře, který je povinen se o roj postarat. Vlastník nemovitosti, kde se roj usadil, je povinen umožnit včelaři vstup na svou nemovitost k odstranění a zabezpečení roje. Dále je povinen zdržet se všeho, co by roji uškodilo. V současné úpravě dopadá na tuto situaci ustanovení §135 odst. 1 o.z., podle kterého: *„kdo najde ztracenou věc, je povinen vydat ji vlastníkov. Není-li vlastník znám, je nálezce povinen odevzdat ji příslušnému státnímu orgánu.“* Uvedená úprava je v tomto případě zjevně velmi nepraktická, potažmo i nepoužitelná; je zřejmé, že v praktickém životě by při striktním dodržení litery zákona mohla vést k velmi absurdním situacím.

#### **5.4 Podrosty a převisy**

V § 127 odst. 1 in fine o.z. je uvedeno: *„vlastník věci nesmí nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.“*

Pokud nastane situace, že kořeny stromů a jiných vzrostlých rostlin podrůstají na sousedící pozemek, mluvíme o problematice tzv. podrostů. Podrůstající kořeny jsou skryté, mohou odebírat ze sousedního pozemku vláhu a živiny, ale i narušovat zdivo plotů a budov.

Tzv. převisy, tzn. větve přesahující na sousední pozemek, jsou viditelné a obtěžují především stínem, padající listím nebo ovocem, popřípadě brání spadu deště.

---

<sup>47</sup> Spáčil, J.: Sousedské právo, Ad notam 2002, č.1, s. 2-3

K těmto situacím dochází, pokud jsou stromy zasázeny blízko hranic bezprostředně sousedících pozemků, proto bych tak jako v jiných oblastech sousedských práv, doporučila především preventivní opatření. Konkrétně pak nesázet mohutnější stromy v blízkosti plotů sousedů, aby se těmto neoprávněným zásahům předešlo.

Co se týče vlastnictví stromů, stromy jsou součástí pozemku a ve vlastnictví vlastníka toho pozemku, ze kterého vyrůstají. §2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě) stanoví, že vlastník pozemku je vlastníkem porostů na něm vzešlých. Ovšem i zde je možné najít zákonné výjimky. Pokud kmen vyrůstá na obou pozemcích, patrně půjde o podílové spoluvlastnictví. U stromů pocházejících z doby před 31.12.1950 případné řešení vlastnictví spadá do režimu § 421 obecného zákoníku občanského z roku 1811, podle něhož se vlastnictví stromů určovalo podle kmene, který vyrůstá, a stojí-li strom na hranicích, je společný vlastníkem příslušných pozemků.<sup>48</sup>

Výše uvedené ustanovení je třeba vykládat v souvislosti s v větou první §127 odst. 1 o.z. Vlastník pozemku je sice oprávněn odstranit kořeny či větve stromu přesahující na jeho pozemek, ale musí tak učinit za splnění dvou podmínek, tzn. *šetrně a ve vhodné roční době*.

*Šetrnost* provedení zásahu je především otázkou odbornou. Avšak domnívám se, že i bez odborných znalostí v tomto ohledu si je každá osoba vědoma, že šetrnost bude patrně spočívat v co nejmenším zásahu a nejnutnějším rozsahu s ohledem na životnost stromu. Je zapotřebí vzít v úvahu nejen pouze strom samotný, ale také hledisko poměrů obou účastníků a společnosti. Stromy jsou totiž chráněny nejen z hlediska jejich užítkovosti, ale také z důvodů ekologických, krajinných atd. (např. památný strom), kdy k jejich pokácení je zapotřebí úředního povolení a jejich ochrana je veřejným zájmem.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech, 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006, Linde, Praha 2006, str.170-171

<sup>49</sup> K uvedené ochraně slouží např. zákon č. 114/1922 Sb., o ochraně přírody a krajiny, který mj.zakotvuje ochranu dřevin před jejich poškozením a ničením.

K pojmu *vhodnosti doby* k odstranění kořenů a větví je nutno uvést, že pro každou dřevinu může být vhodná jiná roční doba. Nejvhodnější bude zřejmě období vegetačního klidu, ale opět jde o záležitost především odbornou, kterou je vhodné prokonzultovat s příslušným specialistou.

Podle judikatury se za „šetrný“ považuje takový výkon práva (zásah), který je přiměřený a za „vhodnou“ roční dobu soud považuje nejčastěji období vegetačního klidu.<sup>50</sup>

Ještě před započítím zákroků bude na místě zvážit, zda konkrétní převisy či podrosty obtěžují souseda nad míru přiměřenou poměrům. Jistě se uplatní i hledisko dobrých mravů a posouzení otázky, zda např. uřezáním větví nebo usekáním kořenů nejde o pouhou šikanu, ale o výkon oprávnění, které je odůvodněné a potřebné.

Odborníci na sousedská práva doporučují v případě, kdy již došlo k tomu, že kořeny nebo větve začnou podrústat či přesahovat, je od počátku postupně odstraňovat, než zmohutní a než jejich odstraňování bude spojeno s určitým ohrožením samotného stromu.

Vlastník pozemku, kterému se dle tohoto ustanovení dostává oprávnění svépomocí odstranit kořeny nebo větve stromu, zasahuje tímto způsobem do cizího vlastnictví. Uvedené oprávnění může uplatnit kdykoli, podle své vůle. Avšak i zde bych doporučila pro předejití případných konfliktů celou záležitost nejprve sousedsky projednat a nestavit souseda před hotovou věc. Pokud soused nebude s provedením zásahu souhlasit, neodebírám nic na oprávnění provést zákrok dovolenou svépomocí, ale na oprávněném bude ležet veškerá odpovědnost za posouzení situace, zda provedení zásahu proběhlo v rámci zákona. Pokud by oprávněný špatně odhadl situaci, mohlo by dojít k neoprávněnému zásahu do práv vlastníka stromu podle §126 odst. 1 o.z. a k možné odpovědnosti za způsobenou škodu podle §420 o.z.

Poté, co dojde k odstranění kořenů či větví stromů, vyvstává otázka, kdo bude vlastníkem takové věci. V odborné veřejnosti se názory různí. Jeden názor

---

<sup>50</sup> R 50/1985, s.238 odst. 4

se přiklání k použití ustanovení §135a o.z., který stanoví, že vlastníku věci náleží i přírůstky věci, i když byly odděleny od věci hlavní. Odstraněné kořeny či větve tak zůstávají ve vlastnictví toho, kdo je vlastníkem pozemku, na kterém strom nebo dřevina rostou. M. Kindl se ve svém článku naopak přiklání k tezi, že podrosty a převisy jsou vlastnictvím vlastníka pozemku, nad kterým visí, resp. do nějž prorůstají. Argumentuje tím, že porosty vysázené na pozemcích jsou součástí toho kterého pozemku a podrosty a převisy (potažmo i ovoce na nich) pak nelze považovat za součást stromu, ale součást pozemku, a to z toho důvodu, že již samotný strom je součástí pozemku a součást v právním slova smyslu nemůže mít ještě další součást. Autor vychází z pojmu pozemek, který zahrnuje prostor pod a nad určenou částí zemského povrchu. Podrosty a převisy jsou tak podle něj vlastnický přefaty kolmicemi na vlastnických hranicích pozemku a tudíž patří vlastníku pozemku pod nebo nad nímž jsou.<sup>51</sup>

Osobně s některými v článku uvedenými názory pana Kindla nesouhlasím a dovolím si oponovat. Vycházím z toho, že strom vyrůstající na pozemku je celistvou věcí a na podrosty a převisy, tzn. větve a kořeny, nelze nahlížet jako na součást stromu ne z důvodu, že právně součást věci nemůže mít ještě další součást, ale z důvodu, že na strom je třeba hledět jako na jeden celek a jako takový ho i vlastnický vnímat. Přesahující kořeny a větve nemohou beze stromu samostatně fakticky existovat a tudíž ani právně. §127 o.z. poskytuje ochranu před specifickými neoprávněnými zásahy do vlastnického práva sousedů. I podrosty a převisy jsou takovým druhem zásahu, protože přesahují (resp. podrůstají) na sousední pozemek a určitým způsobem tak vlastníka tohoto pozemku omezují v jeho pokojném užívání. Poslední věta prvního odstavce §127 proti převisům a podrostům stanoví možnost užití zvláštního druhu svépomoci. Tato svépomoc je zde vyjádřena negativním způsobem, tzn. co oprávněná osoba nesmí (odstranit větve a kořeny nešetrně a v nevhodné roční době). A contrario, pokud oprávněná osoba tyto podmínky splní, jde o svépomocný zásah zákonem dovolený. Je ochranou vlastnictví vlastníka pozemku v podobě oprávnění zákonem vymezeným způsobem zasáhnout do vlastnictví vlastníka stromu, protože dochází k určitému rušebnému zásahu. Institut svépomoci jako takový nelze užít vůči předmětu

---

<sup>51</sup> Kindl, M.: Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů), Právník, 1999, číslo 5, str. 474

svého vlastnického práva. (Převisy a podrosty tak nemohou být „mým“ vlastnictvím, protože do svého vlastnického práva nemohu „zasahovat“ svoji vlastní věcí).

O. David na zmíněný článek svého kolegy reaguje tím, že celou problematiku zasazuje do běžné soudní praxe. Dospívá víceméně k souhlasnému stanovisku a doplňuje argumentaci tím, že občan, který by vysekal podrosty, by musel složitě nalézt jejich vlastníka a podrosty mu vrátit, aby mu nevzniklo bezdůvodné obohacení. Z toho důvodu jsou podle něj podrosty ve vlastnictví toho vlastníka pozemku, pod nímž se nalézají, protože opačný výklad by vedl k absurdnostem. Jsem toho názoru, že v této situaci by se o bezdůvodném obohacení nedalo vůbec hovořit. Jak se vyjádřili autoři publikace *Sousedská práva*, jsou separované podrosty a převisy věcí takřka bezcennou, nepředstavují tedy žádný majetkový prospěch. Skutková podstata bezdůvodného obohacení jako majetkového prospěchu na úkor jiného, by nemohla být v žádném případě naplněna.

Autoři publikace *Sousedská práva* dále uvádějí, že kořeny či větve odstraněné při zásahu byly sice součástí stromu a tedy ve vlastnictví vlastníka stromu, avšak za nejvhodnější považují posouzení věci tak, že ten, kdo je oprávněn kořeny odstranit, se touto separací stává vlastníkem odstraněných kořenů (větví) a může s nimi nakládat podle svého. Patrně však půjde o věci bezcenné a otázka vlastnictví bude z toho důvodu lhostejná.<sup>52</sup> K závěru, že právo větve a kořeny odstranit zahrnuje i právo si odstraněné přivlastnit, dochází i odborníci další.<sup>53</sup>

Za nejlepší vyřešení této situace v praxi považuji domluvu mezi sousedy, kterou lze jen vřele doporučit. Postačující je i konkludentní (mlčky provedený) souhlas se stavem věci. Podle mého názoru, zda právo kořeny a větve odstranit zahrnuje i právo si odstraněné automaticky přivlastnit, a to bez dalšího, zůstává otázkou otevřenou dalším diskuzím.

---

<sup>52</sup> Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J. : *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*, 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006, Linde, Praha 2006

<sup>53</sup> Viz Spáčil, J.: *Sousedské právo*, Ad notam 2002, č.1 nebo Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář*, 1.vydání 2008, C.H. Beck, Praha 2008

S problematikou převisů je dále spojena otázka vlastnictví ovoce a jiných plodin na převisích. §127 o.z. tuto otázku neřeší a je tedy nutné vycházet z jiných ustanovení občanského zákoníku. Plody jsou součástí stromu a patří tak do vlastnictví vlastníka pozemku, z něhož strom vyrůstá. Pokud se plody oddělí a spadnou na sousedův pozemek, přestávají být sice součástí stromu a stávají se věcí samostatnou v právním slova smyslu, ale jejich vlastník se nemění. Vlastník plodů je oprávněn požadovat od souseda tyto plody (ovoce) spadlé na jeho pozemek a vlastník pozemku je povinen mu je vydat. Vlastník pozemku není povinen tak učinit sám, ale v tom případě musí dát vlastníkovi plodů možnost, aby si je sebral a odnesl. Tato povinnost má oporu i v § 127 odst. 3 o.z., jehož výklad je obsažen v kapitole ...mé práce. Podle tohoto ustanovení jsou vlastníci sousedících pozemků povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Strom je součástí pozemku a sklizení jeho plodů lze za obhospodařování pozemku považovat, při extenzivním výkladu je do tohoto pojmu zahrnuto i česání plodů z převisů.

Pokud by si vlastník nemovitosti, kam přesahují větve ze sousedního pozemku, ovoce ponechal, může se vlastník těchto plodů bránit reivindikační žalobou (žalobou na vydání věci) nebo žalobou na vydání bezdůvodného obohacení. Dá se říci, že o těchto variantách řešení sporu můžeme uvažovat převážně jen v teoretické rovině. Vlastník ovoce by totiž musel unést důkazní břemeno a prokázat, že jeho ovoce spadlo, že jej nemohl odnést, že bylo v určitém množství a mělo určitou hodnotu atd. Pokud by byl soudní spor vůbec možný (soud ho nezamítl jako tzv. spor bagatelní), stejně by věc, o kterou jde (plody), ztratila na své původní kvalitě. Na místě je tedy opět vhodné doporučit dohodu vlastníků sousedních pozemků o povolení vstupu za účelem sesbírání spadlého ovoce nebo o tom, že si ovoce ponechá vlastník pozemku, kam ovoce spadlo, případně, že tento vlastník ovoce sesbírá a odevzdá je vlastníku stromu.

V praxi se též často řeší případ spadaného listí. Stejně jako plody, i spadané listí je nutné považovat za oddělenou součást věci a je tudíž ve vlastnictví vlastníka stromu. Spadané listí na sousedův pozemek je třeba podle



mého názoru považovat za nedovolenou imisi a lze se proti ní bránit, samozřejmě přiměřeným způsobem.

## **5.5 Ploty**

### **5.5.1 Povinnost plotit**

§127 o.z. se ve svém 2. odstavci zabývá problematikou případného oplocení pozemku takto: „ *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.*“

Jak vyplývá z uvedeného, povinnost plotit není stanovena přímo na základě zákona<sup>54</sup>, ale je dána možnost soudu takovou povinnost v odůvodněných případech nařídit. Takové rozhodnutí soudu má konstitutivní povahu.

Soudní řízení se v tomto případě zahajuje pouze na návrh. Aktivně legitimován (stranou žalující) je ten, v jehož zájmu je, aby k oplocení došlo, tzn. vlastník sousedícího pozemku, který se domáhá, aby jeho sused plot postavil. Z volby termínu „sousedící“ lze dovodit, že jde o vztah mezi sousedy bezprostředními. Pasivně legitimován (stranou žalovanou) je vlastník sousedícího pozemku, kterému může být stanovena povinnost pozemek oplotit. Tato povinnost mu ukládá provedení aktivní činnosti, jež je v podstatě omezením trvalého rázu, resp. do té doby, dokud budou trvat poměry, pro které k jeho zřízení došlo. Vlastníkovi jsou postaveni na roveň oprávnění držitelé podle §130 odst. 2 o.z.

Soud může nařídit oplocení vlastníku pozemku pouze za splnění následujících podmínek:

*Za prvé, oplocení se jeví jako potřebné a za druhé, oplocení nebude vadit účelnému využívání sousedících pozemků nebo staveb.*

Kdy je dána potřeba oplocení je záležitostí konkrétního posouzení a je nutné vycházet z objektivních hledisek.<sup>55</sup> Je třeba zvážit především polohu,

---

<sup>54</sup> Povinnost oplotit pozemek byla stanovena ex lege přímo právním předpisem v.o.z. z r. 1811 s účinností do 1.1. 1951.

<sup>55</sup> R 3/1988, s.14

povahu pozemku, jeho využití, sousedské vtahy a tak podobně. Musí jít o potřebnost, nikoli jen vhodnost nebo přání účastníků.

V praxi tento postup bude zřejmě vhodný a účelný zejména v případech pronikání chovaného zvířectva na sousední pozemky, aby se tak zabránilo opakovanému nepřipustnému pronikání takových „imisií“.

Co se týče výkladu předmětného ustanovení, podmínka účelného využívání sousedících pozemků nebo staveb je otázkou vzájemnosti obou sousedů. Vlastník pozemku, který se domáhá oplocení pozemku sousedícího, tak usiluje především o obranu svého vlastnického práva a účelné využívání svého pozemku. Do konfliktu se tak opět dostávají dvě vlastnická práva a při jeho řešení je nutné uvažovat nad mírou a účelností jejich vzájemných omezení.<sup>56</sup> Účelným využíváním pozemku rozumíme využívání podle oficiálního zařazení do katastru nemovitostí (např. zahrada, pole).

Soud při rozhodování zjišťuje stanovisko příslušného stavebního úřadu, ale vázán jím není. V praxi jej však bude potřeba respektovat s ohledem na skutečnost, že jinak by následně stavební úřad mohl v povolovacím(či ohlašovacím) řízení takovou stavbu plotu zamítnout (např. pokud by pro plot bylo vybráno místo, kde podle stavebně-právních předpisů být postaven nesmí).

Konkrétní způsob oplocení vymezí stavební úřad ve svém rozhodnutí, včetně parametrů plotu a dodržení odstupů od jednotlivých staveb. Žalobce se tak nemůže v rámci občanskoprávního řízení domáhat vůči žalovanému konkrétní podoby oplocení.

V soudním řízení lze popsat a vymežit budoucí plot jen velmi obecně tak, aby to odpovídalo řádné ochraně narušených sousedských práv a vztahů; soudní rozhodnutí nenahrazuje stavební povolení, ani pravomoc stavebního úřadu při ohlášení stavby.

Soud tak posuzuje uvedenou problematiku z hlediska čistě občanskoprávního, zejména zda je oplocení potřebné k zabezpečení občanskoprávního subjektu, zda stavebník má k pozemku vlastnické popř.j jiné právo opravňující ho pozemek oplotit atd.; stavební úřad z hlediska administrativně-právního.

---

<sup>56</sup> Např. R 37/1985, R 65/1972

Co se týče termínu „plot“, není tento nikde definován. Lze jím chápat věc, která je způsobilá provést oddělení pozemků či jejich částí od sebe vertikálním způsobem tak, aby byl znemožněn vstup na takto oddělenou část pozemku. Může tak být věcí movitou i nemovitou, v případě, že je spojen se zemí pevným základem. V závislosti na jeho stavebně-technických parametrech, bude třeba u příslušného stavebního úřadu jeho stavbu ohlásit či zažádat o stavební povolení.

Jako na jistý problém pohlíží autoři publikace Sousedská práva<sup>57</sup> na skutečnost, proč by měl soud stanovovat povinnost oplotit pozemek sousedovi, když si žalobce může postavit plot sám. Podle mého názoru tato otázka zůstává spornou jen do toho okamžiku, kdy se zde objeví např. nějaký druh imisí, který bude vlastníka sousedícího pozemku ohrožovat nad míru přiměřenou poměrům. V tomto ohledu by plot měl postavit soused, jehož jednání způsobující imise by mu mělo jít k tíži.

Pokud povinný nesplní dobrovolně to, co mu pravomocné soudní rozhodnutí ukládá, oprávněný se může obrátit na soud ve věci výkonu rozhodnutí či případně i exekuce podle §350 o.s.ř. Oprávněný by tak postavil nebo dal postavit plot sám na náklady povinného. Další možností je §351 o.s.ř. pojednávající o vymožení splnění nepeněžitě povinnosti prostřednictvím ukládání peněžitých pokut. Otázka procesního režimu je v tomto případě velmi diskutovaným problémem a názory na řešení situace pomocí těchto ustanovení se různí.<sup>58</sup>

### **5.5.2 Vlastnictví, užívání a údržba**

Oplocení, které si vlastník postaví na svém pozemku, se stává jeho vlastnictvím. Judikatura (R 10/74) uvádí, že pokud by takový plot nebyl postaven vlastníkem na vlastním pozemku, ale pouze uživatelem pozemku,

---

<sup>57</sup> Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech, 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006, Linde, Praha 2006

<sup>58</sup> Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech, 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006, Linde, Praha 2006, str.179,180

stává se plot, není-li součástí budovy nebo pozemku, vlastnictvím stavebníka. Stavebníkem je pak od počátku stavby ten, kdo plot staví pro sebe nebo ho pro sebe dá postavit.

Vlastník plotu je oprávněn plot užívat v mezích daných občanským zákoníkem, šíří tohoto oprávnění stanoví §123 a násl. o.z. a za současného respektování i ostatních předpisů, zejména z oblasti práva stavebního.

Vlastník sousední nemovitosti je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by do vlastnického práva k oplocení zasahoval (nemůže si o takový plot např. opírat své věci)

Vlastník oplocení je povinen udržovat oplocení v řádném stavu. Pokud by vyvstala potřeba vstupu na sousedův pozemek za účelem opravy oplocení, je soused povinen tento vstup umožnit.

### **5.5.3 Právo postavit plot**

Pokud jde o právo postavit si na vlastním pozemku plot, z hlediska občanskoprávních předpisů tomu nic nebrání. Jde vlastně o pouhé užívání předmětu vlastnictví jeho vlastníkem. Samotná stavba plotu a s ní jeho ohlášení, popř. stavební povolení patří do oblasti práva stavebního.

## **5.6 Vstup na sousední pozemky a stavby – zákonné (legální) břemeno**

Poslední, třetí, odstavec §127 o.z. se týká problematiky vstupu na sousední pozemky a stavby. Jde o poměrně významné omezení vlastníka nemovitosti.

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

Z dikce zákona lze vyvodit, že půjde o údržbu a obhospodařování pouze staveb či pozemků sousedících přímo a bezprostředně. Ovšem nikoli každá údržba či obhospodařování zakládá právo vstupu na sousední pozemek či stavbu; musí totiž takový vstup nezbytně vyžadovat. Nezbytnost se v tomto

případě posuzuje z objektivního hlediska. V praxi půjde např. o opravu střechy domku, plotu nebo i potřebu sklizně ovoce z převisů (avšak nelze se takto domáhat vstupu za účelem spadáných plodů).

Způsob vstupu je omezen tím, že se musí jednat v zásadě o vstup *na nezbytnou dobu a v nezbytné míře*. Nezbytnost je zde opět třeba posuzovat objektivně.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1281/2002 stanoví, že kritériem pro posouzení nezbytnosti této doby a míry není to, jak bude vlastník sousedící nemovitosti omezen ve svém právu, ale výhradně objektivní potřeba toho, kdo se práva podle uvedeného ustanovení dovolává. Ovšem i tato úvaha má své meze. Pokud by míra nezbytnosti dosáhla takového stupně, že by se omezení vlastnického práva souseda blížilo či prakticky rovnalo povinností založeným právem odpovídajícím věcnému břemeni, přiznat právo vstupu na sousední pozemek nelze.<sup>59</sup>

Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 2019/2000 je třeba vstupem na sousední pozemek za účelem údržby a obhospodařování sousedních pozemků a staveb rozumět nejen samotné vstoupení, tedy překročení hranice sousedova pozemku, ale též pobyt na něm, omezený účelem vstupu. Vstupem na sousedův pozemek ve smyslu tohoto výroku je tak i pobyt po dobu nezbytnou k provedení úkonu, jež si vyžaduje údržba nebo obhospodařování vlastního pozemku. Nelze jím rozumět trvalé právo průchodu nebo dokonce průjezdu motorovými vozidly.<sup>60</sup> Další rozhodnutí<sup>61</sup> uvádí, že se nemusí jednat o vstup pouze jednorázový, ale i o vstup tolikrát opakovaný, kolikrát to nezbytně vyžaduje příslušná údržba. Nemusí se jednat ani o povolení pouze ve prospěch osoby sousedního vlastníka, ale i osob dalších, které pro souseda údržbu či obhospodařování provádějí, např. řemeslníků objednaných vlastníkem k provedení dané činnosti.

Podstatnou skutečností je to, že vstup může být realizován jen se souhlasem vlastníka sousední stavby či pozemku (vyplývá to z dikce „povinni umožnit“), nikoliv svémocně. Pokud nastane situace, že souhlas ke vstupu soused nedůvodně odmítne, přichází v úvahu soudní řešení podáním žaloby,

---

<sup>59</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1281/2002

<sup>60</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2019/2000

<sup>61</sup> Rozhodnutí bývalého Nejvyššího soudu SSR, sp.zn. Cpj 67/84

kteřou se žalobce bude domáhat toho, aby rozhodnutí soudu nahradilo neposkytnutý souhlas žalovaného. Toto rozhodnutí by mělo dostatečně vymezit podmínky vstupu, jeho obsah a způsob, účel a rozsah povolení, popřípadě časové a jiné omezení. Při existenci odpovídajícího pravomocného rozsudku soudu je pak možno uvedený vstup vynutit soudní cestou v rámci řízení exekučního či řízení o výkon rozhodnutí.

Jde-li o zhotovení nových staveb nebo děl, které vyžadují ohlášení nebo povolení stavebního úřadu, není takové povolení vstupu v pravomoci soudu, ale rozhoduje o něm příslušný stavební úřad.

Občanskoprávní úprava se však netýká speciálních regulací vstupu na soukromé pozemky řešené zejména právem správním. Pokud bylo vydáno stavební povolení na provedení prací na již existující stavbě, je možné, aby se vlastník této stavby domáhal vstupu na sousední pozemek soudní cestou, ale zcela jistě praktičtější bude řízení u stavebního úřadu dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

Důležité je také odlišit ustanovení §127 odst. 3 o.z. od §128 o.z., který říká: „*Vlastník pozemku je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li účelu dosáhnout jinak.*“ Jde o výjimku z ustanovení §126 odst. 1 o.z. zasahující do vlastnických práv kteréhokoli vlastníka, avšak za přísného dodržení všech zákonných podmínek, tj. „stav nouze“ či „naléhavý veřejný zájem“, dále použití na „nezbytnou dobu“, „v nezbytné míře“ a „za náhradu“, a to vše za podmínky subsidiarity, „nelze-li účelu dosáhnout jinak“. V praxi se bude jednat o situace, kdy ke vstupu na sousedův pozemek dojde např. při živelných pohromách jako jsou požáry, povodně atd. a jiných mimořádných událostech, jež jsou upraveny předpisy práva správního.<sup>62</sup> Bližší komparace těchto ustanovení jde však již nad rámec této diplomové práce.

Jestliže v souvislosti se vstupem na sousední pozemek či stavbu dojde ke vzniku škody, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit. Jde o zvláštní skutkovou podstatu odpovědnosti za škodu (obecná odpovědnost podle §420

---

<sup>62</sup> Bližší např. zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a změně některých zákonů; zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů

o.z. se zde neuplatní) založené na koncepci absolutní objektivní odpovědnosti. Tzn. že odpovědnost je zde dána za výsledek bez zřetele na zavinění a bez možnosti liberace (zproštění) odpovědného subjektu. Pokud jde o způsob a rozsah náhrady škody, je třeba vycházet z ustanovení §442 a násl. o.z. Škoda se zásadně hradí pouze v případě, že o to poškozený požádá a je-li to možné a účelné, uvedením do předešlého stavu (naturální restitucí).

Pojem „*ten, kdo škodu způsobil*“ je vykládán tak, že jde o osobu, v jejíž prospěch byl vstup povolen (typicky půjde o vlastníka sousedícího pozemku či stavby); nikoli osoba, která škodu fakticky způsobil (např. dělník, který provádí opravu nemovitosti). Domnívám se, že smyslem výše uvedeného, je usnadnit poškozenému, tedy tomu, na jehož pozemek byl vstup povolen, jeho postavení v řízení o náhradě škody a to hlavně v otázce pasivní legitimace (označení žalovaného). Na okraj zmiňuji, že tímto samozřejmě není dotčen regresní nárok takto povinného vlastníka nemovitosti domáhat se náhrady škody vůči tomu, kdo škodu svým jednáním fakticky způsobil.

## 6. Ochrana sousedských práv

Pokud dojde k porušení či ohrožení sousedských práv, tedy zejména §127 o.z., existuje několik možností, jak se těmto situacím bránit. Ochrana sousedských práv souvisí i s problematikou odpovědnosti, která kromě podoby občanskoprávní, může zasahovat i do práva správního či trestního. V následujících kapitolách se budu zabývat způsoby ochrany sousedských práv, které poskytuje občanský zákoník.

Jedná se o tyto způsoby ochrany:

- 1) Svépomoc dle §6 o.z.
- 2) Ochrana proti zásahům do pokojného stavu poskytovaná příslušným obecním úřadem dle §5 o.z.
- 3) Soudní ochrana dle §4 o.z.

Je nutné doplnit, že nad rámec těchto ustanovení může dotčený subjekt využít některý ze smírných typů mimosoudního urovnání sporu (tzv. alternativní řešení k řešení soudnímu). Dále se může dovolávat ochrany u příslušného správního orgánu v rámci státní správy na podkladě norem správně-právních, popřípadě podnětem k příslušné přestupkové komisi pro podezření ze spáchání přestupku podle přestupkového zákona. Ochrana sousedských práv je tak zajištěna i řadou norem veřejného práva a do jisté míry se s ochranou soukromoprávní překrývá.

Domnívám se, že v každém případě je nutno pečlivě zvolit rozsah a způsob ochrany před zásahem a zvolit k tomu také adekvátní formu právní ochrany. Nejideálnějším řešením by bylo zajisté respektování principu prevence kladoucí důraz na předcházení každého ohrožení či porušení právních povinností.<sup>63</sup> Domluva mezi samotnými účastníky sporu pak bude řešením nejmírnějším, ale praxe přináší mnohé konfliktní situace, které je již třeba řešit i s poskytnutím právní pomoci advokáta.

---

<sup>63</sup> Princip prevence nachází své vyjádření v občanském zákoníku hned na několika místech, např. § 415 jako generální prevenční ustanovení před vznikem škody na zdraví, majetku, přírodě a životním prostředí; dále např. § 3 odst. 2 nebo § 417.



## 6.1 Svépomoc

Subjekt, který využívá institutu svépomoci jako způsob ochrany narušených susedsko-právních vztahů, jedná samostatně vůči tomu, kdo nebo co jej ohrožuje. Je však nutné dodržet zákonem stanovené podmínky, aby se poškozený pohyboval v mezích zákonnosti.

Dikce §6 o.z. zní: „*Jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.*“

Podmínky užití svépomoci vyplývající z tohoto ustanovení jsou následující:

- *Jde o zásah do určitého existujícího subjektivního práva.*
- *Zásah, proti kterému svépomoc směřuje, je neoprávněný.*

Pokud některý právní předpis určitý zásah do vlastnického či užívacího práva dovoluje, nelze se takovému úkonu bránit svépomocí, přestože zde k omezení vlastnických práv dochází. Je tomu tak např. v případě vstupu na susední pozemek podle §127 odst. 3 o.z. za splnění zákonných podmínek.

- *Svépomoc může vykonávat pouze ten, jehož právo je ohroženo.*

K jednání je tak oprávněn pouze ohrožený subjekt, popř. jeho zákonný či zmocněný zástupce. Ohroženým nemusí být pouze vlastník věci, ale např. i ten, jemuž svědčí právo držby.

- *Zásah hrozí bezprostředně.*

Jedná se o zamezení zásahu do určitého subjektivního práva, bezodkladně po zjištění ostatních skutečností opravňujících užití svépomoci, v době, kdy se zásah buď chystá, anebo byl již započat a zatím neukončen, popřípadě reálně hrozí jeho opakování do budoucna. Jinými slovy svépomoc nelze užít v případě, že zásah byl již ukončen a nehrozí ani jeho opakování.

- *Svépomoc musí být provedena přiměřeným způsobem.*

Nesmí zde dojít k hrubému nepoměru mezi způsobem porušení práva a způsobem jeho ochrany a to z hlediska intenzity ochrany, volby použitých prostředků i jejího rozsahu. Např. k zamezení přístupu susedova psa na náš pozemek neužijeme střelnou zbraň proti zvířeti, ale např. zatlučeme díru v dřevěném plotu, ačkoli je plot ve vlastnictví suseda.

Vedle obecné svépomoci v §6 o.z. zakotvuje občanský zákoník i některé další zvláštní případy ochrany práva svépomocí se speciální povahou a určením. Jedná se o §417 odst. 1 o.z. upravující preventivní zákrok proti hrozící škodě, §418 o.z. upravující jednání učiněná v krajní nouzi a nutné obraně a konečně i §127 odst. 1 o.z., který upravuje možnost odstranění podrostů a převisů ze sousedova pozemku za splnění zákonných podmínek. V konkrétních případech mají přednost tato speciální ustanovení před ustanovením obecným v §6 o.z.

Pokud jde o posouzení přípustnosti či nepřípustnosti zásahu a užití svépomoci v konkrétním případě, jde o otázku, pro obyčejného člověka, jakožto laika v této oblasti, jistě nelehkou. Kvalifikované posouzení by musel zpětně podat soud nebo jiný k tomu povoláný orgán, zohledňující vždy podmínky každé konkrétní situace.

## **6.2 Ochrana proti zásahům do pokojného stavu poskytovaná správními orgány**

Dotčený soused má mimo jiné též možnost dovolat se předběžné ochrany proti zásahu do pokojného stavu u orgánu státní správy na základě §5 o.z., který zní: *„Došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy. Ten může předběžně zásah zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Tím není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu.“*

*„Příslušným orgánem státní správy“* se míní obecní úřady (a jim na roveň postavené orgány místní samosprávy), což vyplývá ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Místně příslušným je ten orgán, v jehož obvodu došlo k porušení práva. Funkčně je příslušný ten odbor orgánu státní správy, do jehož činnosti spadá řešení otázky podobného druhu vzhledem k předmětu ochrany a povaze porušení. Jde čistě o návrhové řízení, které nelze zahájit na základě zásady oficiality (tzn. z moci úřední), a které se v procesních otázkách řídí zák. č. 500/2004 Sb., správním řádem.

Podle §50 správního řádu se musí provést správná a úplná skutková šetření zaměřená na otázky významné z hlediska §5 o.z., tj. na zjištění

posledního pokojného výkonu práva, zda došlo k zásahu do tohoto výkonu a zda zásah splňuje podmínky v §5 o.z. pro řešení. Rozhoduje se vydáním správního rozhodnutí, ve kterém se zásah do pokojného stavu buď zakáže nebo uloží opatření k odstranění závadného stavu, či které kombinuje oba postupy. Podstatnou skutečností je to, že správní orgán zde neřeší právní stránku věci, nemůže konstitutivně uspořádat vztahy sousedů na novém základě. Před tímto správním orgánem také mohou strany sporu uzavřít smír v rámci správního řízení dle §141 s.ř.

Subjektivnímu oprávnění vyplývajícímu z občanskoprávní normy je tak výjimečně poskytována ochrana správním orgánem a nikoliv soudem z důvodu zajištění větší operativnosti, rychlosti a účinnosti při řešení konfliktů. Obecní úřad je v takovýchto případech orgánem, který je účastníkům sporu nejbliže a obvykle lépe zná místní poměry a jehož zásah může přijít bezprostředně nebo ve velmi krátké době. Při zvolení tohoto způsobu ochrany však možnost podat žalobu kdykoli v budoucnu nebo i současně spolu s návrhem na rozhodnutí podle §5 o.z. není vyloučena. V takovém případě není soud rozhodnutím příslušného správního orgánu nikterak vázán.

Dřívější dikce tohoto ustanovení (před novelou provedenou zákonem č. 500/1991 Sb.) obsahující sousloví „*zásah do práva*“, byla nahrazena pojmem „*zásah do pokojného stavu*“. Tak vznikla situace, kdy by eventuelně mohla být poskytnuta ochrana i pokojnému stavu, který je protiprávní.<sup>64</sup> Jde o to, že správní orgán nezkoumá např. oprávněnost titulu držby, ale zjišťuje, kdo např. držel danou věc po určitou dobu zpětně od zásahu a podle toho pak rozhoduje. Může tak vlastně ochránit držbu, která je neoprávněná, nicméně ale pokojná. Není rozhodné, zda bylo porušeno něčí právo, ale zda byl změněn pokojný stav.

Co se týká výkladu samotného pojmu „*pokojný stav*“, pokusil se o jeho vyložení profesor Knapp v článku publikovaném v časopise Právník.<sup>65</sup> Pan profesor v tomto článku tvrdí, že pokojným stavem zákon nepochybně rozumí stav faktický a nikoli právní. Stav faktický může být stavem právním i protiprávním. Aby byla ochrana poskytnuta, musí být tento stav právně

---

<sup>64</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp.zn. 16 Ca 425/98

<sup>65</sup> Knapp, V.: *Quieta non movere* (§5 obč.z.), Právník 1993, č.5

relevantním a splňovat tak podmínky pro poskytnutí ochrany podle §5 o.z. „Pokojným stavem“ rozumí takový stav, který není po určitou dobu nikým rušen a ani nikoho neruší.

„Zřejmým zásahem“ má zákonodárce na mysli zásah takového charakteru, že je proveden zcela nepochybným způsobem, tzn. poslední pokojný stav byl zcela jasně porušen. Řízení podle §5 o.z. má navíc smysl jen v tom případě, že takový zásah trvá nebo hrozí jeho opakování.

Ochrany se lze zásadně domáhat proti jakémukoli rušiteli pokojného stavu (nejen vlastníka sousední nemovitosti). Rušitel se nemůže bránit námitkou, že měl k zásahu právo a to ani tou, že druhá strana neměla právo pokojný stav vytvořit (např. složí-li někdo odpadky na sousedův pozemek, který soused pokojně drží a užívá, nelze uplatnit námitku, že vlastníkem pozemku je on a že soused užívá pozemek neoprávněně). Proti takovýmto „svémocným“ zásahům se lze úspěšně u obecního úřadu dle §5 o.z. bránit, i když správní orgán např. nemá pochyb o právu narušitele.

Jestliže účastníci dobrovolně nerespektují rozhodnutí správního orgánu, může dojít k výkonu rozhodnutí správní či soudní cestou a to na návrh jednoho z nich.

### **6.3 Ochrana poskytovaná soudem**

Ochrana narušených práv je a musí být zajištěna především soudně. Tento princip vyjadřují zásady obsažené v čl. 90 Ústavy nebo čl. 36 odst.1 Listiny základních práv a svobod, jejichž porušení by znamenalo nežádoucí odepření spravedlnosti. Blíže jsou tyto zásady rozvedeny v zákoně č. 99/1963 Sb., občanském soudním řádu, v platném znění a v intencích této diplomové práce také v §4 občanského zákoníku, kde je stanoveno:

*„Proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem soud.“*

Pravomoc soudů k ochraně sousedských práv vyplývá z §7 o.s.ř., podle kterého projednávají a rozhodují soudy mj. věci vyplývající z občanskoprávních vztahů. Projednání právního sporu v nalézacím soudním řízení je tak nejdůležitější a nejobecnější formou ochrany ohrožených a porušených práv občanskoprávní povahy.

Projednávání sousedských sporů se řídí obecnými ustanoveními občanského soudního řádu o řízení v prvním stupni (§79 a násl.). Toto řízení se zahajuje zásadně na návrh, který se podává u soudu věcně a místně příslušného.<sup>66</sup> Takovým soudem je v první řadě tzv. obecný soud žalovaného, tj. okresní soud, v jehož obvodu má žalovaný bydliště (právní osoba sídlo). Pro řízení týkající se práva k nemovitosti se uplatní tzv. výlučná příslušnost (§88 písm. g o.s.ř.), tzn. že příslušným bude soud, v jehož obvodu se nemovitost, o níž ve sporu jde, nachází. Okruh účastníků vymezuje §90 a násl. o.s.ř. tak, že účastníky řízení jsou žalobce a žalovaný.

Jako základní podmínku úspěchu žalob, které se týkají vlastnického práva, lze shledat prokázání tohoto vlastnického práva na straně žalobce a tím i aktivní legitimaci v soudním řízení.

Ochrana sousedských práv poskytovaná soudem, zejména ve smyslu §127 odst. 1 o.z., obecně náleží každému, kdo je v důsledku výkonu vlastnického práva jiného omezován nad míru přiměřenou poměrům anebo vážně ohrožován ve výkonu svých práv. Nejčastěji se však projeví ve vztazích mezi dvěma vlastníky nemovitostí, jejich držiteli, popřípadě osobami, které od nich svá práva odvozují.<sup>67</sup> Pokládám za důležité zdůraznit, že odpovídající povinnost chování souladného se zákonem v oblasti sousedských práv má nejen vlastník, ale i spoluvlastník, držitel, detentor či např. nájemce. Pokud jsou např. nadměrným hlukem obtěžováni nájemníci sousední nemovitosti, může se ochrany kromě nich domáhat i vlastník nemovitosti, dokonce i v případě, že sám takovou imisí obtěžován není. Vlastnickou žalobu může podat proti třetí osobě i jeden z podílových spoluvlastníků věci, o jejíž ochranu jde; obdobná práva platí také v případě společného jmění manželů.<sup>68</sup> Další

---

<sup>66</sup> K věcné příslušnosti viz § 9 a násl., místní příslušnosti § 84 a násl. o.s.ř.

<sup>67</sup> Rozhodnutí bývalého Nejvyššího soudu SSR R 37/1985 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek

<sup>68</sup> Rozsudek nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 2 Cdon 1794/96

výhodou je skutečnost, že pokud bude rušitelem uživatel věci, který není jejím vlastníkem, lze žalobu podat jak proti vlastníku, tak proti uživateli věci.<sup>69</sup> Uplatní se tím spíše u případů, kdy závadný stav je vyvolán jednáním více osob, vlastník se pak může dovolávat ochrany proti kterékoliv z nich.

Ochrana poskytovaná soudem má různé formy, z nichž nejdůležitější a nejobecnější formou ochrany je projednání právního sporu v soudním řízení nalézacím. Jinou formou představují tzv. předběžná řízení (smírčí řízení, předběžná opatření, zajištění důkazu).

### **6.3.1 Činnost soudu před zahájením řízení**

I při řešení sporů vyplývající ze sousedských práv a povinností přicházejí před samotným nalézacím soudním řízením v úvahu některé formy tzv. předběžných řízení, upravených v §67 a násl. o.s.ř.. Mají charakter preventivní nebo zajišťovací.

Charakter procesní prevence, tzn. snahu řešit vzniklý konflikt zejména prostředky výchovného působení nebo smírnou cestou, má *smírčí řízení* (§67 a násl. o.s.ř.). Jedná se o tzv. smír prétorický, uzavřený ještě před zahájením soudního řízení (se stejnými účinky jako smír uzavřený v průběhu řízení), jehož předběžnost spočívá v tom, že mu vlastní soudní řízení ve věci nemusí předcházet. Projednávající soudce rozhoduje o schválení smíru a posuzuje jej z hlediska souladu s právními předpisy. Schválený smír nahrazuje v plném rozsahu rozsudek ve věci a má stejné účinky co do právní moci i vykonatelnosti. Dojde-li soud k závěru, že smír je v rozporu s právními předpisy, neschválí ho a nezbývá než podat návrh na zahájení soudního řízení ve věci. Občanský soudní řád soudům ukládá, že mají o uzavření smíru mezi účastníky usilovat (§99 odst. 1 o.s.ř.).

Preventivní i zajišťovací funkci mají *předběžná opatření* (§74 a násl. o.s.ř.). Ať jsou nařízena soudem před zahájením vlastního řízení nebo v jeho průběhu, jedná se o instituty řešící situaci pružně a rychle v případech, kdy je

---

<sup>69</sup> Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 9.vydání, C.H.Beck, Praha 2004, str. 443

třeba zatímně upravit poměry účastníků (pokud určitý zásah do práva byl již realizován), nebo je-li zde obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen. Vhodné bude podání tohoto návrhu tam, kde dochází ke zřejmému zásahu do sousedských práv, a to opakovaně, přičemž s každým dalším zásahem se situace zhoršuje a hrozí zde nebezpečí vzniku škody, popř. tato škoda již vzniká (např. imise vodou, která zaplavuje a znehodnocuje tak sousední nemovitosti). Pokud by žalobce vyčkával až do pravomocného rozhodnutí soudu ve věci, mohla by nastat situace, že uvedení v předešlý stav, resp. jiná možná náhrada by byla jen obtížně realizovatelná. Předběžná rozhodnutí jsou vydávána ve formě usnesení a jejich obsahem je uložení určité povinnosti (§76 odst. 1 o.s.ř. je vyjmenovává jen příkladmo) bez ohledu, že pravomocné rozhodnutí ve věci dosud vydáno nebylo. V rámci sousedských vtaů může jít mj. o povinnost něco vykonat, něčeho se zdržet či něco snášet, zákaz imisí, příkaz vykonat opatření proti hrozící škodě atd. Velikou nevýhodu a v podstatě i nedostupnost této formy ochrany pro „obyčejného“ člověka spatřuji v tom, že tato možnost je spojena s povinností složení tzv. jistoty ve výši 50.000,- Kč.

Při řešení sousedských sporů by se nepochybně mohl v praxi uplatnit i institut zajištění důkazu, upravený v §78 a násl. o.s.ř. Sousedské vztahy podléhají neustálým změnám a je mnohdy užitečné zajistit daný stav v určitém okamžiku (půjde např. o ohledání pozemku bezprostředně poté, co na něm byla způsobena škoda).

### **6.3.2 Jednotlivé žaloby na ochranu sousedských práv**

#### **6.3.2.1 Žaloby negatorní**

Žaloby negatorní (zápůřčí) jsou nejčastějším typem žalob při ochraně sousedských práv soudem. Typově se jedná o žaloby na plnění, které směřují proti jakýmkoli jiným zásahům do vlastnického práva, než je zadržování věci.

Soud touto žalobou zakáže rušiteli jednání v rozporu se zákonem nebo dobrými mravy tak, že mu uloží *povinnost zdržet se přesně vymezených zásahů*. Výrok rozsudku nemůže směřovat k povinnosti pozitivního konání a ukládat tak konkrétní opatření, které má žalovaný provést. Způsob, jakým povinný subjekt splní povinnost stanovenou ve výroku rozsudku, je tak zcela na jeho zvážení a spadá do jeho kompetence.

V praxi se tento typ žaloby využívá zejména v případech všech typů imisí (rušivých zásahů spadajících pod generální klauzuli a demonstrativně uvedených v §127 odst. 1 o.z.), v situacích neoprávněného přecházení přes pozemek vlastníka, u přesahů oken či okapů na sousední pozemek a také při ohrožení susedovy stavby či pozemku úpravami na susedních nemovitostech.

Žalobní petit musí být formulován negativně, tzn. znít na uložení povinnosti zdržet se přesně označeného a vymezeného jednání. Judikatura navíc dospěla k závěru, že negatorní žalobou se lze domáhat i *odstranění následků* takových neoprávněných zásahů (dá se tak dokonce „obejít“ promlčení nároku na náhradu škody, protože podle soudní praxe se podání této žaloby nepromlčuje).<sup>70</sup>

Ochrana pomocí negatorní žaloby je ochranou represivní, tzn. ji je možno podat až tehdy, nastal-li škodlivý účinek. V zásadě je připuštěno, aby činnost, kterou má soud zakázat, byla v petitu žaloby vymezena šíře a zahrnula i zásahy, ke kterým zatím nedošlo, ale které jsou obdobné, popř. které lze v důsledku již uskutečněných zásahů bezprostředně očekávat.<sup>71</sup> Aby byla žaloba přípustná, zásah nemusí trvat v době podání žaloby anebo mít ráz opakovatelnosti či soustavnosti. Není vyloučeno podat žalobu jen na základě jednoho zásahu do práva, pokud jeho provedení svědčí o tom, že opakování vyloučit nelze.<sup>72</sup>

Rozsudkem, který zní na povinnost něčeho se zdržet, se může žalobce bránit i proti každému dalšímu neoprávněnému rušení téhož druhu a vést na jeho základě výkon rozhodnutí. Důležité je, aby v odůvodnění rozsudku bylo výslovně uvedeno, jaká je míra obtěžování v konkrétním případě, protože z těchto údajů se následně vychází v řízení o výkonu rozhodnutí či řízení exekucím v otázce posouzení, zda výrok rozhodnutí soudu byl ze strany povinného dodržen či nikoliv.<sup>73</sup>

---

<sup>70</sup> Blíže viz Soubor rozhodnutí NS, sv. 15, č. C 1076

<sup>71</sup> R 65/1972

<sup>72</sup> Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech, 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006, Linde, Praha 2006, str.234

<sup>73</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. Zn. 22 Cdo 1421/2003



Ze zásady nepřipustnosti návrhů na stanovení povinnosti pozitivního konání v rámci žalob vyplývajících ze sousedských vztahů jsou připuštěny některé výjimky. V první řadě je tomu tak v případě ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku úpravami pozemku nebo stavby na pozemku zřízené bez učinění dostatečných opatření na upevnění stavby nebo pozemku ve smyslu §127 odst. 1 o.z., kdy je možno uložit rušiteli povinnost konat (např. provést potřebné stavební zabezpečení).

S žalobou negatorní může být spojeno uložení jiné povinnosti, nejčastěji navrácení do předešlého stavu, dále např. odstranění následků již provedených rušivých zásahů a také otázka náhrady škody.

Žaloby negatorní lze kombinovat i s žalobami na pozitivní plnění založené na §417 o.z. směřující na uložení pozitivního plnění žalovanému provedením určitých a vhodných opatření, kterými se má zabránit hrozící škodě nebo jinému vážnému ohrožení sousední nemovitosti.<sup>74</sup> V praxi tak může jít např. o žaloby v případě ohrožení stavby podmáčením vodou pronikající ze sousedního pozemku.

Negatorní žaloba dle §127 o.z. je ve vztahu speciality k případné negatorní žalobě dle §126 o.z.. Ochrana vlastnického práva proti neoprávněným zásahům dle §126 o.z. je mnohem širší (výklad viz. dále).

### **6.3.2.2 Žaloby na vydání věci (reivindikační)**

Žaloba na vydání věci patří do skupiny žalob znějících na plnění, je žalobou vlastníka, popř. jiné osoby oprávněné mít věc u sebe (např. držitel, viz §126 odst. 2 o.z.), proti každému, kdo věc neprávem zadržuje. Věcí se tu rozumí věc movitá i nemovitá, ale v posledním případě se hovoří o tzv. žalobách na vyklizení nemovitosti.<sup>75</sup>

V praxi se tato skupina žalob uplatní zejména u neoprávněného užívání cizí nemovitosti, u sporů, jejichž předmětem je to, kdo je oprávněn mít věc u sebe a u movitostí např. v případě požadavku na vydání plodů, které soused neoprávněně zadržuje.

---

<sup>74</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. Zn. 22 Cdo 1599/99

<sup>75</sup> Rozsudek nejvyššího soudu ČR, sp. Zn. 2 Cdon 302/97

V žalobním návrhu je vždy zapotřebí přesně specifikovat a označit věc, jejíž vydání se vyžaduje. Petit tak směřuje k vyslovení povinnosti, aby žalovaný určitou movitou věc vydal žalobci nebo aby žalovaný vyklidil určitou nemovitost (nebo její část). Movitosti se identifikují tím způsobem, aby nebyly zaměnitelné s jinými věcmi téhož druhu, nemovitosti v souladu s §5 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, v platném znění. Žalobce musí prokázat své vlastnictví k dané věci a žaloba musí směřovat proti tomu, kdo má skutečně věc u sebe. V praxi může a dochází k situaci, kdy neoprávněný držitel věc zcizí či zničí, proto se tyto žaloby podávají preventivně s petitem in eventum formulovaným tak, že pro případ, že žalovaný u sebe již věc nemá, je povinen zaplatit žalobci částku odpovídající obvyklé ceně věci.

Žalobce nemusí dokazovat, že žalovaný zadržuje určitou věc neoprávněně nebo že neoprávněně užívá jeho nemovitost. Dokázat existenci právních skutečností zakládajících tato oprávnění je totiž věcí žalovaného. V této souvislosti se hovoří o tzv. námitkách proti vlastnickým žalobám. V praxi se nejčastěji vyskytující námitkou je to, že žalovaný nemovitost nebo její část vydržel, nebo že vydržel právo odpovídající věcnému břemeni.

Žaloba na vydání věci může konkurovat s jinými typy žalob, v rámci sousedských vztahů například s žalobami na náhradu škody, popř. na vydání bezdůvodného obohacení atp.

### **6.3.2.3 Žaloby na pozitivní plnění podle §417 odst.2 občanského zákoníku**

Dikce §417 odst. 2 o.z. zní: „*Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.*“

Tento typ žalob směřuje k tomu, aby bylo žalovanému uloženo provedení určitých vhodných a přiměřených opatření, kterými se má zabránit hrozící škodě anebo jinému vážnému ohrožení sousední nemovitosti, které by omezovalo žalobce ve výkonu jeho práv.<sup>76</sup> Tento typ žalob lze též kombinovat s žalobami negatorními.

Ve srovnání s žalobou podle §126 o.z., kterou se lze domáhat zásahů již vykonaných, jež trvají nebo u nichž hrozí jejich opakování, žalobou podle §417

---

<sup>76</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. Zn. 22 Cdo 1599/99

o.z. se lze domáhat pouze zákazu zásahů, které teprve hrozí. K úspěchu žaloby podle §417 odst. 2 o.z. je třeba, aby žalobci hrozila vážná škoda, kdežto ustanovení §126 o.z. poskytuje vlastníkovi ochranu před jakýmkoli zásahem.

K problematice rozlišení těchto dvou žalob se Nejvyšší soud vyjádřil v rozsudku sp.zn. 22 Cdo 1599/99 takto: „Domáhá-li se žalobce, aby soud žalovanému uložil povinnost provést určitá opatření (nikoliv zdržet se určitého jednání), neboť žalobci hrozí závažná škoda, jde o žalobu podle §417 odst.2 o.z., nikoliv o žalobu vlastnickou podle §126 odst. 1 o.z. Podmínkou pro aplikaci §417 odst. 2 o.z. je vážné ohrožení žalobce nebo jeho majetku; není nutné, aby hrozilo nebezpečí bezprostředního vzniku škody, postačí, že v důsledku vážného ohrožení vznikne škoda v budoucnosti.“

V praxi se vyskytlo užití tohoto typu žalob v případě vážného ohrožení včelami, psy či jinými zvířaty nebo při ohrožení vlastnického práva podmáčením nemovitosti.

#### **6.3.2.4 Žaloby určovací**

Další skupinou žalob jsou žaloby preventivního charakteru, žaloby určovací (upraveny v §80 písm. c) o.s.ř.), jejichž petit zní na zjištění, zda určité právo nebo právní vztah existuje či nikoliv. U těchto žalob je třeba vždy dokázat tzv. naléhavý právní zájem spočívající ve skutečnosti, že by bez určení, které se požaduje, bylo ohroženo právo žalobce nebo by se jeho právní postavení stalo nejistým.

V praxi se tato skupina žalob vyskytuje především v případech určování vlastnických práv k nemovitostem, kdy soudní rozhodnutí slouží posléze jako podklad pro zápis změny vlastnického práva záznamem podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění.

Zajímavostí na této žalobě je, že aktivně legitimovaným (oprávněným k podání žaloby) může být i ten, kdo není subjektem práva, právního vztahu, které mají být určeny. Postačuje, že žalobce má na požadovaném určení naléhavý právní zájem a že právo, popř. právní vztah, jehož určení se domáhá, existuje. Např. v případě nájmu vzniklého ze zákona se nájemce může domáhat určení vlastnického práva pronajímatele, protože má naléhavý právní zájem na zjištění, kdo je pronajímatelem věci.

Pro případ sporu o určení hranic mezi sousedními pozemky zákon nestanoví žádný speciální typ žalob ani specifická soudní řízení. Většinu sporů lze vyřešit prostředky souvisejícími s vedením katastru nemovitostí (zejm. odborným zaměřením hranic pozemků). V odborné literatuře se na toto téma vedou diskuze s odlišnými názory<sup>77</sup>, avšak soudní praxe zastává názor, že nelze žalovat na určení průběhu hranice pozemků. Pokud lze objektivně průběh určit, může se žalobce domáhat určení vlastnického práva ke sporné části pozemku či se přímo domáhat vyklizení pozemku.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Např. Spáčil, J. : O žalobě na určení průběhu hranic mezi pozemky, Ad notam č.2/2001; Spáčil, J.: Ještě jednou o žalobě na určení průběhu hranice mezi pozemky, Ad notam č. 1/2002; Baudyš, P.: K určení průběhu hranic pozemku, Ad notam č. 5-6/2001

<sup>78</sup> Soubor soudního rozhodnutí NS, sv.18, č. C 1262

## **7. O návrhu připravovaného občanského zákoníku a úvahy de lege ferenda v jeho intencích**

Ministerstvo spravedlnosti poslalo v červnu letošního roku po osmi letech práce do oficiálního připomínkového řízení návrh nového občanského zákoníku, který je reformován cestou úplné rekodifikace. Měl by reflektovat vývoj, jímž zejména v posledních dvou dekádách český stát prošel a reagovat tak na potřebu změny v soukromém právu. Na webových stránkách Ministerstva spravedlnosti je nová kodifikace popsána jako „zákon pro život, zákon inspirovaný životem“. Vyjadřuje tak filozofii, že nový kodex má sloužit lidem a nikoliv státu. Nová úprava navazuje na zákoník z roku 1937, který vzhledem k dobovým událostem nikdy přijat nebyl. Hlavním zpracovatelem návrhu je Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš. Návrh nového zákoníku klade důraz jak na naše demokratické právní tradice, tak i na principy a standardy soukromého práva v Evropě.

Nový občanský zákoník je tematicky rozdělen do pěti částí – Obecnou část, Rodinné právo, Absolutní majetková práva, Relativní majetková práva a Ustanovení společná, přechodná a závěrečná. Problematika sousedských právních vztahů je upravena v části třetí (absolutní majetková práva), díle třetím zabývajícím se institutem vlastnictví, oddílem prvním s názvem „Povaha vlastnického práva a jeho rozsah, konkrétně §§909 až 929.

Nový občanský zákoník je nyní ve fázi vypořádání připomínek. Na přelomu roku 2008 a 2009 bude odeslán do vlády. Datum předpokládané účinnosti je 1.1.2012

Návrh vymezuje obsah vlastnického práva a jeho meze v §909 tím způsobem, že vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit, zároveň nesmí nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob a vykonávat činnosti, jejichž hlavním účelem by bylo jiného obtěžovat nebo poškodit.<sup>79</sup> Návrh nového zákona na rozdíl od současné úpravy (např. v §§125, 132, 133 o.z.) na tomto místě nezaměňuje pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“; pojmem „vlastnictví“ rozumí předmět vlastnického práva, jinak řečeno souhrn majetkových kusů,

---

<sup>79</sup> § 909 návrhu nového občán.zákoníku

k nimž určitá osoba vlastnické právo má a „vlastnickým právem“ subjektivní právo vlastníka k předmět tohoto práva (vlastnictví).

Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku uvádí, že z řady důvodů se do nové úpravy nepřejímá dikci §123 platného o.z. vymezující obsah vlastnického práva. Děje se tak prý především z důvodu, že současné pojetí vyšlo z původního občanského zákoníku v jeho podobě z r. 1964, má souvislost s někdejším socialistickým zákonodárstvím, odchyluje se od standardních přístupů kontinentálního práva a obsahuje věcně nesprávnou konstrukci obsahu vlastnického práva soukromníka. Jako další negativní stránka úpravy v současném zákoníku je v důvodové zprávě uveden fakt, že výčtem dílčích práv vlastníka dává najevo, že se jedná o taxativně uvedené a úplné jednotlivé oprávnění vlastníka, což odporuje jednotnosti, úplnosti, ale i elasticitě vlastnického práva. Výčet těchto dílčích vlastnických oprávnění podle ní nerespektuje klasickou romanistickou triádu (*ius possidendi*, *ius utendi et fruendi* a *ius abutendi*) dodnes uznávanou v evropském kontinentálním právním systému.

Osnova se záměrně vyhýbá snaze definovat vlastnické právo, návrh tak zdůrazňuje jen nesporné, obecně akceptované a podstatné rysy vlastnického práva, tzn. nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticitu a trvalost.

Vlastní zákonný text týkající se omezení vlastnického práva ve formě zakotvení práv sousedských zahrnuje především zákaz imisí, zvláštní opatření týkající se chovu zvířat a pěstování rostlin, problematiku úprav pozemku, vstupu na pozemek souseda, stavebních prací na sousedním pozemku a užívání cizího prostoru. Z návrhu je patrné, že nový zákoník úpravu v současně platném §127 o.z. rozšiřuje a blíže specifikuje. Dochází také k jistému formálnějšímu oddělení problematiky imisí a sousedského práva jako takového a k jeho podrobnějšímu zpracování.

Zákaz imisí v prvním odstavci §898 navrhovaného občanského zákoníku vychází z úpravy současné, ovšem redukuje se nadměrná kazuistika, protože nová úprava již nezmiňuje např. plyn, kouř a páry, ale jen plyn. Výčet však nadále zůstává demonstrativní, což je, dle mého názoru, pochopitelně jediné a možné správné řešení, aby tak byla otevřena cesta k obraně i v různorodých životních situacích, na něž zákon pamatovat nemůže. Dále se navrhuje rozšířit

zákaz imisí tak, že bude zakázáno přivádět imise na cizí pozemek přímo, a to bez ohledu na míru obtěžování tím způsobeného vlastníku cizího pozemku, ledaže by k tomu byl zvláštní právní důvod.

Lze zde vysledovat jisté souvislosti a inspiraci Všeobecným občanským zákoníkem z roku 1811. Návrh nového zákoníku totiž rozděluje imise na přímé, tzn. ty, které jsou přímým pokračováním vlastníkovy činnosti (např. svádění vody trativodem na sousední pozemek) a imise nepřímé, které nejsou přímo vyvolány vlastníkovou činností, ale jsou jen jejím volným následkem podmíněným přírodními vlivy (šíření hluku, spad popílku, množení a šíření hlodavců z neudržovaného pozemku atd.). Nepřímé imise nový zákoník zakazuje rovněž, avšak jen za předpokladu, že překračují míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku v daném místě.

Osnova používá pro termín „sousední pozemek“ synonymicky slova „pozemek jiného vlastníka“ a dává tak najevo, že se jedná nejen o pozemek v přímém sousedství, ale každý pozemek zasažený imisemi. V současné právní úpravě se tato skutečnost dovozuje pouze z praxe.

Významným krokem v textu navrhovaného kodexu je nepochybně i ustanovení §910 odst. 2 návrhu, cituji: *„Jsou-li imise uvedené v první větě odstavce 1 (tj. nepřímé imise) důsledkem provozu závodu nebo jiného zařízení, který byl úředně schválen, může se soused domáhat náhrady újmy, a to i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo.“*

Uvedená úprava pro případ nepřímých imisí z tzv. podniku úředně schváleného znamená vítané novum, protože dosavadní teorie i praxe tento spor mezi právem občanským a správním opět dovozovala pouze výkladově. Domnívám se však, že postavení poškozeného by v tomto případě je velmi složité a problematické, a to z hlediska nesení důkazního břemene, tzn. povinností prokázat protiprávnost chování škůdce a existenci způsobené škody včetně její výše, dále kauzálního nexu mezi jednáním škůdce a vzniklou škodou.

Další řešenou záležitostí je chov zvířat v §911 návrhu o.z. Ponecháno je pravidlo, že vlastník nesmí nechat vnikat chovaná zvířata na sousední

pozemek. Jiná volně žijící zvířata (např. hlodavci, hmyz) podléhají úpravě o imisích (a to zejména nepřímých) obecně tak, jak je uvedena výše.

Novinkou, která je v mnoha moderních kodexech soukromého práva již delší dobu obsažena, je též úprava, podle níž vlastník smí vstoupit na cizí pozemek a odnést si z něho svoji movitou věc, která se tam dostala následkem přirozené síly nebo vyšší moci, ledaže by mu ji vlastník pozemku bezodkladně vydal sám. Stejným způsobem tak lze stíhat na cizím pozemku zvíře či výslovně roj včel, ovšem s povinností nahradit škodu na cizím pozemku takovým jednáním případně způsobenou.

Toto ustanovení by zřejmě dalo průchod snazšímu a rychlejšímu způsobu řešení naznačených situací, které je v současné době možné řešit reivindikačními žalobami, které však nejsou příliš reálně uplatnitelné a mohly by vést i k jistým absurdnostem, pokud se sousedé mezi sebou nedohodnou. Osobně toto ustanovení shledávám příliš benevolentní s prostorem pro jeho případné zneužívání, popř. nadměrné využívání mezi sousedy. Dokáží si představit situaci, kdy např. na malé obci by zvědavý sused „nechal“ větrem zanést na tento pozemek nějaký svůj předmět, aby mohl „obhlédnout“ pozemek souseda. Stejně tak míče zalétnuté na cizí pozemky při dětských hrách by opravňovaly ke vstupu na cizí nemovitost. Pravděpodobně bude ochrana před takovými situacemi zajištěna ustanovením nového občanského zákoníku o zákazu zřejmého šikanózního výkonu práv (*„Výkonem vlastnického práva nesmí vlastník zkrátit práva jiných, zejména nesmí vykonat takové činy, jejichž jediným účelem je poškození nebo obtěžování jiných“*), avšak jsem toho názoru, že primární by měla být ochrana soukromí vlastníka nemovitosti před ochranou poskytnutou vlastnickému právu movitých věcí souseda. Vlastník nemovitosti, na kterou se dostala movitá věc souseda by se tak teoreticky mohl dostat do situace, kdy by byl povinen dokázat, že vlastník movité věci, který vstoupil na jeho pozemek, se dopouští šikanózního výkonu práva a narušuje tak jeho soukromí. De lege ferenda bych doporučila zakomponovat do navrhované úpravy omezení tohoto oprávnění spočívající v podmínce předchozího souhlasu vlastníka cizího pozemku ke vstupu na jeho pozemek.

Ještě závažnější nedostatek navrhované úpravy shledávám hned v následujícím §912 návrhu o.z., který se věnuje otázkám souvisícím se stromy



a jinými rostlinami na sousedních pozemcích a ve svém odst. 1 stanoví: „*Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovu sousedního pozemku.*“ a je tak s předchozím ustanovením §911 odst. 1 návrhu zcela zřejmě v rozporu, neboť i spadané ovoce je „movitou věcí, která se na sousední pozemek dostala následkem přirozené síly“. Domnívám se, že takto nastíněná situace by mohla do budoucna jistě přinést mnohé konflikty. Jedním z řešení by mohlo být stanovení speciality mezi §912 odst. 1 návrhu vůči §911 odst. 1 návrhu a to výslovně, aby se předešlo případným výkladovým nesrovnalostem, která by vylučovala zahrnutí spadlých plodů do movitých věcí v §911 odst. 1 návrhu. Ale i toto nastíněné řešení však shledávám více než problematickým a proto bych osobně doporučovala zachovat stávající úpravu, která přiznává, byť výkladově, právo na spadané ovoce vlastníka stromu a zahrnout ji výslovně do návrhu nového občanského zákoníku.

Zajímavým problémem je i skutečnost, že důvodová zpráva<sup>80</sup> k naznačené problematice vlastnictví plodů ze stromů a keřů dále dodává, že plody, které jsou dosud na těchto rostlinách neoddělené, náleží vlastníkovu rostlin a musí mu být umožněno, aby je očesal, byť je přístup k nim jen ze sousedního pozemku a to podle pravidla v odst. 3 §911. Avšak aktuální znění návrhu občanského zákoníku zmiňovaný odstavec 3 §911 neobsahuje. Zůstává otázkou, zda došlo jen k nesprávnosti týkající se číselného názvosloví a navrhovatelé mají na mysli odstavec 1 §911 (tzn. že vlastník smí vstoupit na cizí pozemek a odnést si z něho svoji movitou věc, která se tam dostala následkem přirozené síly) nebo zda navrhovatelé diskutovaný odstavec třetí v důsledku neustále probíhajících pozměňovacích návrhů z návrhu vypustili.

Další kontroverzní skutečností je to, že §912 odst. 2, in fine návrhu deklaruje, že vlastníkovu sousedního pozemku, který v souladu se zákonem stanovenými podmínkami odstraní větve stromu přesahující na jeho pozemek, náleží také to, co z odstraněných kořenů a větví získá. Jde opět o zcela opačné řešení, než jaké je dáno současnou právní úpravou a jejím výkladem. Nesouhlasím ani s myšlenkou, že neoddělený plod jakožto součást stromu (a tudíž i pozemku, ze kterého strom vyrůstá) se jeho oddělením stane samostatnou věcí v právním slova smyslu a tato separace tak znamená

---

<sup>80</sup> Důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku, k § 910 - 918

skutečnost zakládající změnu vlastnického práva k onomu plodu. Skutečnost, že vlastník sousedního pozemku je oprávněn užít zvláštní druh svépomoci a ořezat tak převislé větve stromu, by podle mého názoru neměla automaticky zakládat právo k ponechání si všeho, co takto ořezal.

Dosavadní konstrukce o odstraňování kořenů a větví pronikajících na sousední pozemek je v návrhu dále upřesněna. Strom je chráněn ve větší míře než ostatní rostliny, jejichž části přesahující na sousední pozemek může soused šetrným způsobem odstranit bez dalších omezení. U stromů vedle šetrného způsobu navíc přistupují podmínky vhodnosti roční doby, nad rámec stávající úpravy dále „*působení škody nebo jiných obtíží převyšujících zájem na nedotčeném zachování stromu*“, tzn. určitá míra obtěžování vlastníka sousedního pozemku.

Nově se navrhuje zakotvit právo souseda bránit se sázení stromů v těsné blízkosti hraniční čáry sousedících pozemků, popř. příkaz odstranit stromy již vzrostlé za podmínky existence „*rozumného důvodu*“ na sousedově straně. V důvodové zprávě je za příklad uvedena situace, že rozumný důvod na obranu je dán u vlastníka zemědělského pozemku, u jehož hraniční čáry soused vysadí stromy, které v budoucnu hrozí vyčerpat vláhu i pod zemědělským pozemkem, popř. ho zastínit; nebo vlastník pozemku s domem nedaleko hraniční čáry, vysadí-li soused při hraniční čáře mladý exemplář stromu dorůstajícího větších rozměrů, jehož prorůstající kořeny jsou v budoucnu způsobily dům vážně poškodit.<sup>81</sup>

Další ustanovení<sup>82</sup> se věnují také úpravám pozemku a stavebním pracem na nich. Navrhuje se recipace dosavadní úpravy ohledně zákazu ohrožení stability sousedního pozemku stavebními nebo jinými úpravami a stejně tak úprava umožňující vlastníku pozemku vstup na pozemek sousední, je-li to nezbytné k údržbě jeho pozemku nebo pro hospodaření na něm.<sup>83</sup> Oproti dosavadnímu znění se navrhuje zdůraznění subsidiarity takového jednání, tzn. jeho omezení pouze na případy, nelze-li daného účelu dosáhnout jinak.<sup>84</sup> Nebude tak možné, aby soused vstupoval na cizí pozemek jen za účelem

---

<sup>81</sup> § 913 návrhu nového občanského zákoníku

<sup>82</sup> §§ 914 až 917 návrhu občanského zákoníku

<sup>83</sup> § 914 a § 916 návrhu občanského zákoníku

<sup>84</sup> § 916 věta první před středníkem návrhu občanského zákoníku

dosažení úspory svých vlastních nákladů apod., existuje-li možnost dosáhnout shodného cíle jinak, byť i např. nákladněji. Co se týká povinnosti náhrady případné škody ze strany souseda vzniklé v souvislosti se vstupem na sousední pozemek, současná úprava zůstala zachována, avšak v návrhu byla vypuštěna věta „této povinnosti se nelze zprostit“. I přes tento nedostatek by bylo možné výkladem dospět k tomu, že se i zde jedná o objektivní odpovědnost bez ohledu na zavinění, přesto bych se přiklonila k verzi, aby touto sousloví zůstalo zachováno.

Zcela nově se navrhuje založit sousedovo právo bránit zřízení stavby na sousedním pozemku v příliš těsné blízkosti hraniční čáry (přípustnou vzdáleností jsou konkrétně 2 metry, které vychází z platných předpisů stavebního práva) nebo ochrana před stékáním sněhu či ledu ze sousední stavby na vlastní pozemek.<sup>85</sup>

Další ustanovení<sup>86</sup> pamatují na mimořádné případy jako např. stavění, bourání, opravy stavby atd., kdy uvedené práce nelze provádět jinak než užitím sousedního pozemku. V těchto případech má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby *snášel, co je pro tyto práce potřebné* a to *za poskytnutí přiměřené náhrady*. Navazuje však odstavec druhý, který uvádí, že *žádosti nelze vyhovět, pokud sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku převyšuje zájem na provedení prací*. Tyto dva odstavce shledávám vnitřně rozpornými a celkem nesrozumitelnými. Lze vyvodit, že primárně bude strpění užit sousedův pozemek za uvedených podmínek požadovat vlastník, který chce práce na své stavbě provádět, sám, míním tím bez součinnosti soudu. Avšak domnívám se, že objektivní posouzení žádosti s ohledem na jednotlivé rozporné zájmy obou sousedů je schopen a oprávněn podat pouze soud. Myslím si, že uvedená formulace „žádosti nelze vyhovět...“ bez současného odkázání na soudní rozhodnutí nezapadá do správné systematiky navrhovaného znění. I přes vyřešení naznačených nesrovnalostí mám za to, že spory vzniklé z těchto ustanovení by vedly k dalšímu nepřiměřenému zatížení justice. Řešením by mohlo být přenesení kompetence do působnosti stavebních úřadů. Vlastnická

---

<sup>85</sup> § 915 návrhu občanského zákoníku

<sup>86</sup> § 917 návrhu občanského zákoníku

práva souseda a jejich ochrana by v těchto případech mohla být ověřena v systému správního soudnictví přezkumem rozhodnutí stavebního úřadu.

Další navrhované ustanovení<sup>87</sup> deklaruje skutečnost, že vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad i pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se tak způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit. Jedná se o obecnou klauzuli eventuelně uplatnitelnou v situaci, kdy by zvláštní právní předpisy týkající se předmětného využívání prostoru pod a nad povrchem pozemku některé případy takového užívání speciálně neupravily. Také je mj. deklarováno to, že odpadne-li onen důležitý důvod, nemůže osoba, která zmíněné prostory využívala, z toho pro sebe odvodit nějaké další právo do budoucna. Pokud však v důsledku tohoto užívání vzniklo úředně schválené zařízení, nemůže vlastník pozemku požadovat odstranění takového zařízení, nýbrž jen žádat náhradu škody.

K sousedským právům se v návrhu dále vztahuje také část týkající se tzv. rozhrad ukazujících patrné hranice mezi pozemky, ať jsou přirozené nebo umělé (zeď, živý plot, mez atd.).<sup>88</sup> Současný občanský zákoník umožňuje pouze soudní uložení mimořádné povinnosti pozemek oplotit. Tato úprava zůstává zachována, navrhuje se rozšířit o ustanovení vztahující se k běžným záležitostem soukromého života. Zajímavý je návrh zakotvení vyvratitelné domněnky společného vlastnictví rozhrad mezi vlastníky sousedících pozemků v tom případě, kdy není jasné, komu taková rozhrada náleží. Na společné rozhrady se poté užijí ustanovení o spoluvlastnictví, ale z praktického hlediska se v dalším odstavci<sup>89</sup> stanoví úprava odchylná od obecného pravidla o tom, že každý ze sousedů by měl právo k celé věci, což zde prakticky možné není. Podle navrhované úpravy tak spoluvlastník užívá rozhradu na své straně až do poloviny její tloušťky včetně možnosti zřídit v ní výklenky. Nesmí však ohrozit její stabilitu ani funkce, ani omezit druhého spoluvlastníka v užívání jeho části. Pokud se jedná o případ, kdy je vlastnictví k rozhradě nepochybné, udržuje každý svými náklady, co je jeho. Povinnost k údržbě rozhrady není zakotvena

---

<sup>87</sup> § 918

<sup>88</sup> §§ 919 - 921

<sup>89</sup> § 919 odst. 2

jako absolutní, vlastník rozhrady je povinen pouze udržovat rozhradu v dobrém stavu, hrozí-li následkem jejího poškození sousedovi škoda (ale není povinen znovu postavit rozpadlou zeď, plot či obnovit jinou rozhradu).

Posledním institutem dotýkajícím se sousedských práv obsaženým v návrhu nového občanského zákoníku je problematika tzv. nezbytné cesty, jež omezuje vlastnické právo jednoho vlastníka v soukromém zájmu vlastníka jiného. Stávající zkratkovitou úpravu návrh nepřejímá a snaží se řešit problematiku po vzoru úprav mnoha moderních států (např. Rakousko, Německo) důkladněji. Možnost žádat propůjčení nezbytné cesty by měla být dána vlastníkovi nemovitosti, který postrádá dostatečné spojení s veřejnou cestou, aby mohl svoji nemovitost řádně užívat. Takové zřízení nezbytné cesty by se mělo poskytnout za náhradu. Musí být zváženy potřeby osoby požadující nezbytnou cestu i zájmy vlastníka sousední nemovitosti, jehož vlastnické právo by mělo být omezeno. Mělo by se též vzít do úvahy, zda se umožňuje spoluužívání cesty již existující anebo zřízení cesty zcela nové, protože pak by šlo o zásah do vlastnického práva sousedova podstatně razantnější. §929 návrhu občanského zákoníku v této souvislosti umožňuje vlastníku sousedního pozemku požadovat po tom, kdo si nezbytnou cestu nárokuje, vykoupit předmětný pozemek zasažený zřízením nově vybudované umělé cesty. Vedle nezbytné úplaty, která se poskytuje za povolení nezbytné cesty, má být omezovanému vlastníku složena i jistota na krytí případných škod na jeho pozemku vzniklých. Dotčením sousedního pozemku mohou být v zásadě dotčena i práva dalších osob, nejen vlastníka pozemku. Pokud jde o práva věcná (situace, kdy sousední pozemek je např. zatížen zástavním právem, věcným břemenem nebo právem předkupním), musí být v odůvodněných případech poskytnuty příslušné úplaty a jistiny i osobám z takových práv oprávněným. Pokud jde však o obligační práva třetí osoby (např. nájem), potom tato může odškodnění požadovat jen proti vlastníku sousedního pozemku, který je vůči ní ve smluvním poměru. Nezbytnou cestu lze zřídit nejen ve věcném, ale i časově nezbytném rozsahu a proto může být nezbytná cesta zrušena, pominou-li příčiny, pro něž byla povolena. Při tomto zániku se potom poskytnutá úplata nevrací, avšak složená jistota se vypořádá.

V neposlední řadě je třeba zmínit, že i pojetí nemovitosti se oproti dosavadnímu stavu mění poměrně zásadním způsobem. Pojem nemovitosti se rozšiřuje i na některá oprávnění (např. právo stavby) a pojetí nemovitosti se vrací k zásadě superficies solo cedit v důsledku čehož se stavba, nejedná-li se o stavbu jen dočasnou, prohlašuje za součást pozemku.

Celkově na připravované úpravě dotýkajících se sousedských práv oceňuji zejména rozšíření některých institutů a právní zakotvení situací, jež se v mnohém v současné úpravě musí vyvozovat pouze výkladem, avšak nezbývá než doufat, že zákonodárci se do vydání konečného znění navrhovaného občanského zákoníku ještě vypořádají s mnohými nesrovnalostmi a otázkami, jež jsem naznačila výše a které by mohly v praxi přinést nemalé potíže.

## **8. Závěr**

Téma sousedských práv je v právní praxi i teorii velmi často diskutovaným problémem a díky jeho úzkému vymezení v občanském zákoníku a neměnné úpravě po mnoho let nezbývají žádné aspekty, které by snad již nebyly řešeny. V mnoha zdrojích včetně soudní judikatury bylo publikováno velmi mnoho odborných názorů, které se sice v některých případech rozcházejí, ale v zásadě nenalézám možnost přijít se zcela novým, teorií ani praxí zatím nedotčeným návrhem řešení problémů dotýkajícím se této oblasti. Snažila jsem se proto o podání celistvého náhledu na celou oblast sousedských práv, s uvedením soudní judikatury, příkladů z praxe a v neposlední řadě i svým osobním pohledem a názorem tam, kde to bylo možné.

Těžištěm této diplomové práce je úprava sousedských práv tak, jak ji zakotvuje současně platný občanský zákoník v §127 včetně legislativních, aplikačních i interpretačních aspektů. Dále jsem se snažila postihnout i možnosti právní ochrany při narušení sousedských vztahů, s důrazem na ochranu ze strany orgánů správních a soudních. Co se týče vývoje sousedských práv de lege ferenda v návrhu nového občanského zákoníku, nezbývá než konstatovat, že teprve praxe prokáže, zda půjde o krok dopředu či nikoli.

Doufám, že se mi podařilo popsat a kvalitním způsobem zhodnotit materii sousedských práv v souvislosti s jejich řešením v oblasti občanského práva hmotného i procesního.

## Seznam použité literatury

### ***Publikace, monografie a časopisecké stránky***

- Zdobinský, S.: Sousedské právo, 1. vyd. NUGA, vydavatelství a nakladatelství Praha – Pacov, 1992
- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 1.vydání 2008, C.H. Beck, Praha 2008
- Madar, Z. a kol. : Slovník českého práva, 2. vyd., Linde, Praha 1999
- Bičovský, J., Fiala, J., Holub, M. : Občanský zákoník. Komentář, 12. vyd. Linde Praha 2006
- Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol. : Občanské právo hmotné. 1.svazek, 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha ASPI 2005
- Kincl, J., Urfus, V., Škrejpek, M.: Římské právo, 2.vyd., C.H.Beck, Praha 1997
- Bílý, J.: Právní dějiny na území ČR, Linde, Praha 2003
- Adamová, K.: Dějiny soukromého práva ve střední Evropě, C.H.Beck, Praha 2001
- Kadlecová, M. a kol.: Dějiny českého soukromého práva, nakl. Aleš Čeněk, Praha 2007
- Rouček, F., Sedláček, J. a kol.: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému, Praha 1935
- Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 10.vyd., C.H.Beck, Praha 2006
- Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech, 4. aktualizované vydání podle stavu k 1.3.2006, Linde, Praha 2006
- Spáčil, J.: Sousedské právo, Ad notam, 2001, číslo 5-6
- Jehlička, J., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 6.vydání, C.H. Beck, Praha 2001
- Spáčil, J.: Sousedské právo, Ad notam 2002, č.1,
- Kindl, M.: Malé zamyšlení nad starým tématem (převísů a podrostů), Právník, 1999, číslo 5



- Holub, M.; Bičovský, J.; Spáčil, J.; Mareček, J.; Wurstová, J. : Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a Evropské úmluvy o lidských právech, Linde, Praha 2005, 3.aktualizované vydání podle stavu k 1.4.2005
- Knapp, V.: Quieta non movere (§5 obč.z.), Právník 1993, č.5
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář, 9.vydání, C.H.Beck, Praha 2004
- Spáčil, J. : O žalobě na určení průběhu hranic mezi pozemky, Ad notam č.2/2001
- Spáčil, J.: Ještě jednou o žalobě na určení průběhu hranice mezi pozemky, Ad notam č. 1/2002
- Baudyš, P.: K určení průběhu hranic pozemku, Ad notam č. 5-6/2001

### **Právní předpisy**

- Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České Republiky
- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění
- Zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (použitá zkratka o.z.)
- Zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění (použitá zkratka o.s.ř.)
- Zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (použitá zkratka s.ř.)
- Zák. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, v platném znění (použitá zkratka s.ř.s.)
- Zák. č. 200/1990 Sb., o přestupcích, v platném znění
- Zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění
- Zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
- Zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění
- Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění
- Zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění
- Zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění
- Zák. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), v platném znění
- Zák. č. 114/1922 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
- Zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění
- Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění
- Zák. č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

- Vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 356/2002 Sb., kterou se stanoví seznam znečišťujících látek, obecné emisní limity, způsob předávání zpráv a informací, zjišťování množství vypouštěných znečišťujících látek, tmavosti kouře, přípustné míry obtěžování zápachem a intenzity pachů, podmínky autorizace osob, požadavky na vedení provozní evidence zdrojů znečišťování ovzduší a podmínky jejich uplatňování, v platném znění
- Zák. č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a změně některých zákonů, v platném znění
- Zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění

## **Judikatura**

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cdon 265/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 330/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1953/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1733/ 2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 25 Cdo 1754/2001  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1150/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1233/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 19 Co 740/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 1794/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1599/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 302/97  
Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sv. 15, č. C 1076  
Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sv.18, č. C 1262  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR, sp. zn. 3 Cz 4/87  
Rozsudek Krajského soudu v Plzni, sp. zn. 10 Co 742/95  
Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp. zn. 16 Ca 425/98

Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek:

R 3/1988  
R 37/1985  
R 50/1983  
R 50/1985  
R 65/1972  
R 6/2001

## **Elektronické a internetové zdroje**

ASPI – Automatizovaný systém právních informací, Aspi, a.s.

[www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

[www.portal.justice.cz](http://www.portal.justice.cz)

[www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz)

[www.juristic.cz](http://www.juristic.cz)

## **Resumé**

### **Legal relations between neighbours and their protection**

The legal relations between neighbours and outgoing rights and obligations, are the important part of human relations, which are existing between men from the beginning of evolution of the human society, as well as legal relations between neighbours are the relevant part of the legal orders of each individual state.

In the Czech Republic nowadays, the legal relations between neighbours are stated in the act No. 40/1964 Coll., the Civil Code and it has the unfungible place in our legal order.

The legal relations between neighbours belong into the area of the *jura in re* and they are connected with the problems of the property right. They represent one of the areas of the legal restrictions of propriety, which are necessary to respect in the interest of the same rights of the neighbouring proprietor. If the proprietor wants to exercise his powers, he has to suffer some of the restrictions of his powers, for the benefit of the same powers of the neighbouring proprietor, in the legal frame. The property right represents one of the most basic rights in the full scope of the legal systems, which is declared by the rules with the supreme legal force.

My dissertation is systematically divided into the eight main sections. Leaving aside the introductory and final parts, in the second chapter I tried to define and specify the conception of legal relations between neighbours generally, according to the different definitions made by the present legal theory and finally I tried to bring the short view of public.

The third chapter briefly disserts on the historical evolution of the legal relations between neighbours, from the basic roman legal principles, the middle Ages, the Austrian General Civil Code up to the present day.

The main points of my dissertation are the chapters fourth, fifth and sixth, in which I am dealing with the actual civil legal regulation of the legal relations between neighbours, including the legislative, applicative and

interpretative aspects. In the fourth chapter I describe the place of the legal relations between neighbours in our legal order, in the concrete, the act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, including the constitutional frame. I gave the detailed analysis of the particular articles in § 127 of the Civil Code and I showed the decisions from justice related to the analysed questions. The fifth chapter contains the description of several interferences to the legal relations between neighbours and the sixth chapter contains the possibilities of the protection of the legal relations between neighbours, with the accent to the administrative and court protection.

In the seventh chapter I am dealing with the prepared concept of the new Civil Code, I implied the possible development of the legal relations between neighbours and the solutions de lege ferenda. The prepared concept of the Civil Code essentially enlarges the actual regulation the legal relations between neighbours, and changes some principles basically. In the concept, I could find out some systematic, material and inside contradictory absences, to which I try to afar and to add my opinions and commentaries.

I would be very pleased if this dissertation will contribute, in order that the area of the legal relations between neighbours and the outgoing rights and obligations was more intelligible in common and got to the common consciousness. Moreover this dissertation should become the possible guide of preventing the possible pursuits and should help its prosperous solution.

Therefore I tried to give the integrated view to the whole area of the legal relations between neighbours with showing the courts decisions, cases from the practice and last but not least with my personal view and the opinion in the cases, where it was possible.

I strongly hope, that I succeeded to describe and to valorize the substances of the legal relations between neighbours in the relation to their solutions in the area of the civil and procedural law.

**Seznam klíčových slov (List of the main words):**

Sousedská práva (Legal relations between neighbours)

Ochrana sousedských práv (Protection of legal neighbours' relations)