

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Zpracovatel: Mgr. Radka Benešová

Duben 2012

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Sousedské právo

Neighbour law

Konzultant: prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

Zpracovatel: Mgr. Radka Benešová

Duben 2012

## **Čestné prohlášení**

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

V České Třebové dne 15.4.2012

-----

Podpis

## **Poděkování**

Ráda bych tímto poděkovala konzultantovi této rigorózní práce prof. JUDr. Janu Dvořákovi, CSc. za poskytnuté rady, podněty a připomínky.

*Abstrakt:*

Předmětem této rigorózní práce je analýza současné právní úpravy sousedského práva v mezích z.č.40/1964 Sb., občanský zákoník a následně z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, s předpokládanou účinností k 1.1.2014. Práce pojednává o možných zásazích do práv vlastníků sousedních nemovitostí a ochraně proti nim. Práce rovněž obsahuje exkurz do právní úpravy sousedského práva ve Spolkové republice Německo a ve Velké Británii.

*Abstract:*

The main aim of this rigorous thesis is to describe and analyze current state of law of neighbour law within Act No. 40/1964 Coll., Civil Code and subsequently Act. No. 89/2012 Coll., Civil Code with perceived effectiveness to 1.1.2014. The thesis deals with possible interferences to the law of owners, mostly owners of neighbour's immovable things and protection from these interferences. Then the rigorous thesis contains excursion into regulation of neighbour law in Germany and Great Britain.

## OBSAH

Úvod.....	1
1. Vývoj právní úpravy sousedského práva .....	5
1.1. Sousedské právo dle římského práva a středověkých teorií.....	5
1.2. Sousedské právo dle z.č. 946/1811Sb., Všeobecný občanský zákoník rakouský.....	7
1.3. Sousedské právo dle z.č.141/1950Sb., tzv. střední občanský zákoník.....	11
1.4. Sousedské právo dle z.č.40/1964Sb., občanský zákoník .....	12
2. Sousedské vztahy jako vztahy právní.....	15
2.1. Subjekty sousedských právních vztahů.....	15
2.2. Objekty sousedských právních vztahů .....	17
3. Právní důvody užívání nemovitostí.....	22
3.1. Vlastnické právo z hlediska sousedských vztahů.....	22
3.2. Držba .....	23
3.3. Věcná břemena .....	25
3.4. Stavba na cizím pozemku.....	28
3.5. Účelové komunikace .....	29
4. Právní úprava sousedského práva v ObčZ .....	31
4.1. §127 ObčZ.....	31
4.2. Generální klauzule.....	31
4.3. Ohrožení sousedovy stavby či pozemku .....	34
4.4. Imise .....	36
4.4.1. Hluk a vibrace .....	39
4.4.2 Prach, popílek, kouř, plyny a páry .....	46
4.4.3. Pachy .....	46
4.4.4. Pevné a tekuté odpady .....	47
4.4.5. Světlo.....	48
4.4.6. Stínění.....	49
4.4.7. Imise výslovně nezmíněné v ust. § 127 odst.1 ObčZ.....	51
4.5. Vnikání chovaných zvířat na sousední pozemky .....	57
4.6. Podrosty a převisy .....	59
4.7. Povinnost oplotit pozemek .....	65
4.7.1 Pojem plotu, vlastnictví a údržba plotů.....	69
4.8. Vstup na sousední pozemek nebo stavbu .....	70
5. Ochrana sousedského práva .....	74
5.1. Zásada prevence, alternativní řešení sporů.....	75
5.2. Svépomoc .....	78
5.3. Ochrana poskytovaná správními orgány .....	80
5.4. Ochrana poskytovaná soudy.....	83
5.4.1. Žaloba reivindikační (na vydání věci).....	86
5.4.2. Žaloba negatorní (zápůrčí) .....	88
5.4.3. Žaloba na pozitivní plnění podle § 417 odst. 2 ObčZ .....	91
5.4.4. Žaloba určovací .....	92
5.4.5. Žaloba na určení průběhu hranic pozemku .....	94
6. Exkurz do právní úpravy sousedského práva ve Spolkové republice Německo.....	98
7. Exkurz do právní úpravy sousedského práva ve Velké Británii .....	105

8. Sousedské právo dle z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník .....	112
Závěr.....	124
Resumé .....	127
Použitá literatura .....	129
Publikace, právní periodika.....	129
Právní předpisy.....	132
Judikatura .....	134
Elektronické a internetové zdroje.....	138
Seznam zkratk .....	139
Klíčová slova.....	140

## Úvod

Úvodem této rigorózní práce bych si dovolila ocitovat jedno staré a výstižné perské přísloví: „*Nekupuj dům, kupuj souseďa*.“ S tímto rčením nelze nesouhlasit. Soused je totiž tím, kdo bude ovlivňovat náš každodenní život více než sebelepší byt či dům. Dobré susedské vztahy jsou pro náš spokojený život důležité a je proto nutné na nich neustále pracovat.

Problematika susedského práva se dotýká, ať chceme nebo ne, každého z nás. A případné susedské spory patří mezi citlivé záležitosti, které velmi často vznikají i z banálních příčin.

Susedské právo jako téma své rigorózní práce jsem si vybrala proto, že jde o problematiku stále aktuální a především velmi pestrá a zajímavá. Se susedskými spory mám zkušenosti jednak ze svého okolí a jednak se s nimi setkávám i při své práci na Okresním soudu v Ústí nad Orlicí, zejména pokud jde o náhradu škody.

Ačkoli právní úprava susedského práva je v našem právním řádu strohá, existuje poměrně bohatá judikatura, z níž si můžeme udělat představu o tom, jaké nejčastější spory mezi susedy vznikají. Příkladem může být nadměrný hluk či zápach či nadměrné stínění stromy, které rostou na pozemku souseďa, popř. i takové malichernosti, jako jsou spory o ovoce. Poměrně častou příčinou, ze které pramení susedské spory, je obyčejná lidská závist či porušení základních norem slušného chování.

Ne vždy se ale susedé dostanou až před soud. Pokud se ovšem nejedná o notorické sudeče, kteří se soudí vždy a o všechno. V první řadě je třeba si uvědomit, že sporům je vždy lepší předcházet. Rovněž někteří susedé v rámci příznivých mezilidských vztahů leccos strpí, protože je dle nich lepší souseďa příliš nedráždit. Mnoho konfliktních situací bývá řešeno svépomocí či žádostí o poskytnutí ochrany správním orgánem.

Susedské právo, resp. spory byly vždy problémem a i proto tvořily a tvoří významnou součást právních řádů jednotlivých států. Společnost se snažila a snaží těmto sporům předcházet tím, že stanovuje relativně přesná pravidla pro vymezování pozemků a upravuje vzájemné vztahy jejich vlastníků. Objektivní právo se snaží postihnout veškeré představitelné



situace, které by mohly konflikt vyvolat, a upravuje i způsoby, jak vzniklý spor řešit.

S pojmem sousedské právo se v platné právní úpravě nesetkáme. Jedná se o pojem vytvořený autory komentářů a učebnic, který je v odborných kruzích již relativně zažitý. Pokud se podíváme do odborné literatury, nalezneme několik definic sousedského práva, které se však od sebe ve své podstatě neodlišují. Za sousedské právo se považuje souhrn právních norem upravujících vztahy vlastníka a třetích osob při užívání věci, pokud jde o účinky užívání věci na tyto osoby. Jde o právní normy, které upravují vzájemné vztahy sousedících vlastníků či uživatelů sousedících nemovitostí. Sousedem se přitom nerozumí jen skutečně bezprostřední sused, nýbrž každý, kdo je výkonem práva jiného dotčen.<sup>1</sup>

Sousedské právo je těsně spojeno s problematikou vlastnického práva, které je ve v každém právním systému jedním z nejzákladnějších práv a bývá upraveno právními předpisy nejvyšší právní síly – stejně tak jako v našem právním řádu, kdy je upraveno v z. č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod (dále jen LZPS). Ta ve svém čl. 11 mimo jiné stanoví, že každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Ale na druhé straně nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Dále se deklaruje, že vlastnictví zavazuje. Zde nacházíme základ pro legislativní řešení sousedského práva tak, jak je upravuje z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen ObčZ). Při řešení sporů mezi sousedy bývá nejčastěji aplikován § 127 ObčZ, ale aplikovány jsou rovněž i normy práva správního.

Pokud jde o samotný obsah této rigorózní práce, tak jejím hlavním cílem je zhodnotit platnou právní úpravu sousedského práva v rámci práva občanského. Zcela záměrně do hloubky nerozvíjím právní úpravu sousedského práva v předpisech práva správního, jejíž podrobnější rozbor by byl již nad rámec této práce. Nicméně jsem se na několika místech nevyhnula drobným

---

<sup>1</sup> Např. MADAR, Zdeněk. *Slovník českého práva, 1.a 2. díl: A-O & P-Z*. 2.vydání. Praha: Linde, 1999, s.1332

exkurzům, zejména v souvislosti s aktuálními otázkami či judikaturou, popř. jsem na veřejnoprávní úpravu odkázala.

Co se týče struktury rigorózní práce, rozdělila jsem její obsah do deseti kapitol. Když pominu úvod a závěr, tak jsem v první kapitole stručně nastínila vývoj právní úpravy sousedského práva na našem území s tím, že jsem nemohla opomenout právní úpravu sousedského práva ve Starověkém Římě jakožto kolébky, z níž se zrodila většina právních řádů jednotlivých zemí na našem kontinentu. Z této kapitoly je zřejmé, jaký důraz byl v té které době kladen na problematiku sousedského práva. Ve druhé kapitole jsem se zabývala teoretickými otázkami, a sice charakteristikou sousedských vztahů jako vztahů právních a ve třetí kapitole jsem vymezila některé právní důvody užívání nemovitosti.

Těžiště této práce spočívá zejména v čtvrté a páté kapitole, když jsem se ve čtvrté kapitole zabývala platnou občanskoprávní úpravou sousedského práva. Podrobně jsem rozvedla jednotlivé typy zásahů do sousedských vztahů a pokusila jsem se je demonstrovat na příkladech z aktuální judikatury. V páté kapitole jsem přiblížila možnosti, které nabízí náš právní řád k ochraně sousedského práva včetně možností, které dosud legislativně zakotveny nejsou.

V šesté a sedmé kapitole jsem se věnovala dvěma zahraničním právním úpravám. Vybrala jsem si jak zástupce kontinentálního právního systému, tak zástupce angloamerického právního systému. V šesté kapitole jsem se tedy pokusila přiblížit právní úpravu sousedského práva v sousední Spolkové republice Německo a následující sedmá kapitola je exkurzem do právní úpravy sousedského práva na území Velké Británie jakožto zástupce angloamerického právního systému.

V únoru 2012 prezident České republiky podepsal nový občanský zákoník, tj. z.č.89/2012 Sb. (dále jen NOZ), který by měl nabýt účinnosti k 1.1.2014 a který v plném rozsahu nahradí platný ObčZ. Dlouho jsem zvažovala, jakým způsobem NOZ do této práce zapracuji. Připadaly v úvahu dvě možnosti. Buď v závěru každé kapitoly uvedu právní úpravu daného problému v NOZ nebo mu v závěru práce věnuji samostatnou kapitolu. Nakonec u mne zvítězila varianta druhá s tím, že v jednotlivých kapitolách

velice stručně novou právní úpravu v NOZ nastíním. Komplexní zpracování sousedského práva v NOZ je tedy obsahem kapitoly osmé.

Rigorózní práce vychází z právního stavu ke dni 15.4.2012.

# 1. Vývoj právní úpravy sousedského práva

Abychom mohli lépe poznat a pochopit současnou právní úpravu sousedského práva, je nutné, abychom se obrátili do minulosti.

Český právní řád jakožto součást kontinentálního právního systému je postaven na právních principech práva římského, které tvoří obecný základ téměř všech právních odvětví našeho právního řádu, tzn. i práva občanského, resp. sousedského. Právní úprava sousedského práva byla na našem území v průběhu let upravena několika kodexy. Počátkem 19. století byl přijat z. č. 946/1811 Sb., Všeobecný občanský zákoník rakouský, který výslovně upravoval vztahy mezi vlastníky sousedních nemovitostí a který byl na našem území v platnosti až do přijetí tzv. středního občanského zákoníku č.141/1950 Sb., který vycházel z tzv. „užší koncepce“ občanského práva a sousedské právo v něm bylo upraveno velice stroze. Následoval z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (ObčZ), který po několika zásadnějších novelách platí dosud.

## 1.1. Sousedské právo dle římského práva a středověkých teorií

Vývoj římského práva je poměrně dlouhý a jeho základy sahají do zvykového práva. Psaná podoba římského práva začíná rokem 449 př.n.l., kdy byl sepsán Zákon dvanácti desek, ve kterém jsou zachyceny i některé zásady týkající se sousedského práva, z čehož můžeme usuzovat, že již v antice docházelo k častým sousedským sporům, což si vynutilo nutnost právní regulace.<sup>2</sup> Zákon dvanácti desek se bohužel do dnešní doby nedochoval, avšak jeho obsah můžeme téměř spolehlivě rekonstruovat pomocí děl antických historiků, právníků a spisovatelů. Za všechny bych poukázala např. na Ulpiana, Papiniana, Gaia či Plinia st.<sup>3</sup>

Římské právo obsahovalo propracovanou právní úpravu vlastnického práva a dalo by se říci, že předběhlo svou dobu. Vlastnické právo chápalo jako právní panství nad věcí, které je všeobecné, přímé a výlučné. Vlastník

---

<sup>2</sup> SCHELLEOVÁ, Ilona. *Sousedské spory a paragrafy*. 2.vydání. Brno : Computer Press, 2007, s.1

<sup>3</sup> dále viz. KINCL, Jaromír;URFUS, Valentin;SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 1995. s. 386

pozemku však mohl být ve svých právech omezen tím, že k věci má oprávnění věcněprávního charakteru osoba jiná nebo tím, že vlastník při výkonu svého vlastnického práva naráží na stejně neomezené právo jiného vlastníka. Rozlišovalo se jak omezení ve veřejném, tak v soukromém zájmu. V případě soukromoprávních omezení šlo většinou o omezení vlastníka pozemku ve prospěch jeho sousedů.

Římské právo regulovalo tzv. *immisse* a to tak, že vlastník byl povinen snášet pronikání zápachu, dýmu, vody, páry, hluku, prachu a pevných látek ze sousedního pozemku, jen když to nepřekročilo obvyklou míru.<sup>4</sup>

V Zákoně dvanácti desek se můžeme setkat dále např. s ustanovením týkajícím se přesahu větví na sousední pozemek<sup>5</sup> nebo ustanovením týkajícím se povinnosti vlastníka pozemku umožnit obden svému sousedovi vstup na pozemek, aby si mohl sebrat plody tam popadané. Řešena byla i otázka nabývání vlastnického práva k plodům.<sup>6</sup>

V případě vzniklých sousedských sporů mohli sousedé využít několik typů žalob a interdiktů. Např. pomocí tzv. *actio aquae pluviae arcendae* se řešily spory vzniklé změnou přirozeného odtoku dešťové vody, kdy aktivně legitimován je vlastník ohroženého pozemku. Dále bylo možno využít žalobu na ořezání větví a odstranění kořenů ze stromu sousedova (*actio de arboribus cedendi*), záruku proti škodě způsobené hrozícím zřícením domu nebo jiné škodě vzniklé v důsledku činnosti souseda na pozemku (*cautio damni infecti*) nebo interdikt, na jehož základě vlastník pozemku musel umožnit vstup na svůj pozemek sousedovi (*interdictum de glande legenda*). Vlastník pozemku se mohl domoci ochrany i žalobou zápůrčí (*actio negatoria*).<sup>7</sup>

Obecně lze říci, že právní úprava sousedského práva byla v římském právu velmi vyspělá a položila základy, z nichž vychází i moderní právní kodexy.

Později byly zformulovány dvě teorie, které se sousedského práva

---

<sup>4</sup> SCHELLEOVÁ, Ilona. *Sousedské spory a paragrafy*. 2.vydání. Brno : Computer Press, 2007, s.1

<sup>5</sup> U polních pozemků byl vlastník povinen snášet přesahování vyšší než 15 stop. Nižší větve si mohl oklestit a dříví ponechat. U polních pozemků byl vlastník dále povinen strpět, aby jeho soused při obdělávání svého pozemku překročil hranici pozemku o 2,5 stopy.

<sup>6</sup> BĚLOVSKÝ, Petr. Vlastnictví plodů v římském právu. *Právní rozhledy*. 2003, roč. 11, č. 8. s. 396 - 401

<sup>7</sup> KINCL, Jaromír;URFUS, Valentin;SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 1995. s. 155-156

dotýkaly a jimiž se ve svém díle Instituce římského práva zabýval P. Bonfante nebo následně J. Spáčil v publikaci Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku.<sup>8</sup>

Jednalo se nejprve o tzv. teorii jednání (*ad aemulationem*), podle níž jsou zakázána veškerá jednání podnikaná ve zlém úmyslu škodit druhému, aniž by jednající současně dosáhl vlastního prospěchu. Dalo by se říci, že jde o jakousi obdobu šikanózního výkonu práv. Proti této teorii, která podle mého názoru klade příliš důraz na morální stránku věci, je postavena tzv. teorie normálního užívání, vypracovaná v moderní době pod vlivem rozvoje průmyslu a podnikání. Podle této teorie má být vlastníku zakázáno jednání, které působí škodlivě na sousední pozemek nebo obtěžuje jeho vlastníka, pokud se jeví jako mimořádně abnormální užívání věci.

Naproti tomu je dovoleno užívání, které je normální podle platných názorů společnosti v té které době, i když případně obtěžuje souseda. Můžeme zde spatřit obdobu termínu „nad míru přiměřenou poměrům“, který je v současné době pro posuzování sousedských sporů zásadní.

## **1.2. Sousedské právo dle z.č. 946/1811Sb., Všeobecný občanský zákoník rakouský**

Všeobecný občanský zákoník (dále jen v.o.z.) byl vyhlášen 1.června 1811 patentem císaře Františka I. č.946 Sb. z.s. a na českém území byl platným právním předpisem až do vydání občanského zákoníku v roce 1950.

V.o.z. vycházel zejména z tradic římského práva. Původně podrobnou úpravu sousedského práva neobsahoval. V ust. § 364 v.o.z. bylo v původním znění zakotveno pouze obecné ustanovení, které omezovalo vlastnické právo. Podle tohoto ustanovení „*vlastnické právo lze vůbec vykonávat jen potud, pokud se tím ani nesahá v práva třetí osoby, ani nevystupuje z mezí zákony předepsaných k zachování a zvelebení obecného blaha.*“ Toto velmi obecné ustanovení bylo nutno v praxi aplikovat i na taková jednání, která se dají označovat za imise. V zájmu lepší a účinnější ochrany práv jednotlivců byl třetí dílčí novelou, která byla provedena císařským nařízením č. 69/1916 ř. z.

---

<sup>8</sup> BONFANTE, Pietro. *Instituce římského práva*. 9.vydání. Brno : Právník, 1932. s.343  
SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2.vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, s. 140-142

ze dne 19. března 1916, doplněn druhý odstavec § 364 a doplněny § 364a a § 364b. Touto novelou byla přijata většina právní úpravy sousedského práva obsaženého nakonec v tomto kodexu.

Druhý odstavec ust. § 364 v.o.z. obsahoval úpravu problematiky imisí, která se příliš neliší ani od současné právní úpravy dle ObčZ. Ve zmíněném odstavci bylo zakotveno, že: „*Vlastník pozemku může sousedovi zakázati, aby ho z jeho pozemku neobtěžoval odpadkovými vodami, kouřem, plyny, teplem, zápachem, hřmotem, otřesy a podobným, pokud to převyšuje míru podle místních poměrů obvyklou a podstatně ztěžuje užívání pozemku v místě obvyklé. Přímé přivádění bez zvláštního právního důvodu je za všech okolností nepřipustno.*“

Pokud se jedná o imise, vycházela právní teorie z toho, že v případě imisí nejde o užívání cizího pozemku, nýbrž jde o pouhé účinky z činností na vlastním pozemku, které se projevují škodlivým způsobem na pozemku cizím. Nestačí tak pouhé ohrožení. Imisemi se rozuměly různé „nepříležitosti“, které vnikaly na sousedův pozemek, a to nejen bezprostředně související. Uvedené druhy imisí byly pak, jak je uvedeno výše, demonstrativně vyjmenovány.<sup>9</sup>

V.o.z. na rozdíl od ObčZ rozlišoval imise na přímé a nepřímé.

Imise tzv. přímé byly imise, které byly přímo přiváděny na sousední pozemek, byly tam přímo hnány nebo vedeny. Účinek z činnosti na vlastním pozemku se musel projevit na pozemku sousedním. Z tohoto důvodu šlo o zásah přímý.<sup>10</sup>

Imise tzv. nepřímé byly imise, které vnikaly na sousedův pozemek, aniž tam byly hnány nebo vedeny. Jednalo se tak o působení imisí, které byly vyvolány na sousedním pozemku a bez přímého lidského přičinění působily na cizí pozemek.

Imise byly následně podle překročení či nepřekročení míry podle místních poměrů obvyklé diferencovány na obyčejné a kromobyčejné. Toto rozdělení mělo význam pouze pro nepřímé imise, jelikož přímé byly zakázány a bylo jedno, zda se jednalo o obyčejné nebo kromobyčejné.

V případě imisí tzv. kromobyčejných se jednalo o imise, které v

---

<sup>9</sup> ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl druhý. Praha : Linhart , 1935, s.460

<sup>10</sup> k tomu např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR Rv I 269/23 ze dne 28.8.1923

„kromobyčejném rozsahu a s kromobyčejnými účinky“ vnikaly na cizí pozemek. Muselo jít o tzv. „kromobyčejný rozsah“, tj. tento rozsah musel převyšovat míru podle místních poměrů obvyklou. Dále zde musel nastat také tzv. „kromobyčejný účinek“, tzn. muselo jít o imisi, jejímž působením docházelo k podstatnému ztížení užívání pozemku v místě obvyklém.

Právní ochrana sousedského práva byla přitom poskytována bezvýhradně, pokud se jednalo o imise přímé. Pokud se jednalo o imise nepřímé, záleželo na tom, zda jde o imise obyčejné nebo kromobyčejné. Imise obyčejné nebyly zákonem zakázány a ani sused je nemohl zakázat. Soused se proti takovým imisím mohl bránit pouze v případě, jestliže jimi bylo vykonáváno vlastnické právo za účelem poškození souseda.<sup>11</sup> Naproti tomu imise tzv. kromobyčejné byly nepřípustné. V jejich případě se sice jednalo o nepřímý, ale zato „kromobyčejný“ zásah do cizí právní sféry. Nebylo rovněž rozhodné, zda vnikání nastalo do pozemku nebo na jeho povrchu nebo do prostoru nad ním. Jejich nepřípustnost byla přitom dána přímo zákonem. Vlastník ohroženého pozemku přitom nebyl povinen učinit opatření proti vnikání takové imise.<sup>12</sup>

V ust. § 364 v.o.z. můžeme tedy nalézt základní prvky právní úpravy sousedského práva tak, jak je známe v dnešní podobě.

Problematiky sousedského práva se v rámci v.o.z. dotýkala i ust. § 364a a §364b, která upravovala dva speciální případy porušování sousedského práva.

V ust. § 364a bylo stanoveno, že: *„Je-li však obtěžování způsobem tuto míru převyšujícím vyvoláno horním nebo úředně schváleným zařízením na susedově pozemku, je držitel pozemku oprávněn jen požadovati soudně náhradu způsobené škody, i když tato škoda byla vyvolána okolnostmi, ke kterým při úředním jednání nebylo přihlíženo.“* V tomto ustanovení tak byly upraveny imise tzv. nepřímé, kromobyčejné. Sousedovi byla dána možnost požadovat náhradu škody způsobené v důsledku imise, nikoliv tedy požadovat zákaz působení imisí. V ust. § 364b bylo uvedeno, že *„pozemek nesmí býti prohlouben tak, aby půda nebo stavení susedovo pozbyly náležité opory,*

---

<sup>11</sup> ust. §1295 odst.2 v.o.z.

<sup>12</sup> ROUČEK, F; SEDLÁČEK, J.. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý.* Praha - Linhart, 1935, s.462



*ledaže držitel pozemku postará se o jinaké dostatečné upevnění.*“ . Byl dán zákaz prohloubení pozemku pro případ, že by půda nebo stavení souseda ztratily potřebnou oporu s výjimkou, kdy by soused tuto oporu zabezpečil jiným způsobem. Aby se jednalo o prohlubeninu podle tohoto ustanovení, muselo by jít o situaci, kdy vlastník pozemku prohluboval úroveň svého vlastního pozemku bez ohledu na to, za jakým účelem tak činil a zda se jednalo o prohlubeninu trvalou či dočasnou. Zda k prohloubení došlo na základě předpisů stanovených úřadem, bez nich nebo v rozporu s nimi. Druhou podmínkou toho, aby bylo to, že muselo jít o prohlubeninu tzv.,, škodlivou“, tj. že „půda nebo stavení sousedovo pozbývají náležité opory.“ To znamená, že musela hrozit újma, např. sesutí půdy nebo sousedova domu. Stačilo pouhé ohrožení, které se však nemuselo projevit v nejbližší době. Problematiku ohrožení stavem sousedovy budovy řešilo i ust. § 343 v.o.z.

Otázku zaběhnutých domácích zvířat a jejich stíhání na cizím pozemku řešilo ust. § 384 v.o.z.. Vlastník pozemku měl právo stíhat svůj roj včel či jiná krotká a zkrocená zvířata. Lze tedy vyvodit, že včely, pokud tvořily roj, se nepovažovaly za imisi podle ust. § 364 v.o.z. To pouze pokud netvořily roj a přilétaly na cizí pozemek ve větším množství.

Ráda bych se zmínila ještě o dalších ustanoveních, a sice § 421 a § 422 v.o.z.. V ust. § 421 v.o.z. byla upravena problematika týkající se stromů na hranicích pozemků. Bylo stanoveno, že vlastnictví stromu se neurčuje podle kořenů, které se v sousedním pozemku rozkládají, nýbrž podle kmene, který ze země vyrůstá. Stojí-li kmen na hranicích několika vlastníků, je strom jim společný. Druhé zmíněné ustanovení, tj. § 422 v.o.z., řešilo problematiku podrostů a převisů u stromů v těsné blízkosti hranic pozemků. Podle něj *„každý vlastník pozemku může kořeny cizího stromu ze své půdy vytrhati a větve do jeho vzduchového prostoru visící uřezati nebo jinak jich užítí.“* Oproti současné právní úpravě nebyla řešena šetrnost a vhodná roční doba při odstraňování podrostů a převisů.

Ust. §§ 854 – 858 v.o.z. upravovala oplocení pozemků a práva a povinnosti s tímto související. Dle ust. § 854 v.o.z.: *„Brázdy, ploty dělané i samorostlé, ohrady, zdi, soukromé potoky, stoky, prázdná místa a jiné podobné rozhrady, jež jsou mezi sousedními pozemky, pokládají se za*

*společné vlastnictví, ač nedokazují-li opak znaky, nápisy nebo jiné známky a pomůcky.*“<sup>13</sup> V ust. § 858 v.o.z. bylo stanoveno: „Zpravidla nemusí výlučný držitel svoji rozpadlou zeď nebo plaňku znovu postavit; jen tehdy musí ji v dobrém stavu udržovati, kdyby bylo se obávati, že otvorem vzejde sousedovi škoda. Každý vlastník jest však povinen pečovati o nutné uzavření svého prostranství po pravé straně svého hlavního vchodu a o oddělení od cizího prostranství“.<sup>14</sup>

V.o.z. byl do právního řádu nově vzniklé Československé republiky převzat tzv. recepční normou - zákonem Národního výboru československého č.11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého.<sup>15</sup>

### **1.3. Sousedské právo dle z.č.141/1950Sb., tzv. střední občanský zákoník**

V.o.z. na našem území platil do přijetí občanského zákoníku č.141/1950 Sb. (bývá označován jako tzv. Střední), který vycházel z tzv. užší koncepce vlastnického práva, kdy byla celkově zjednodušena právní úprava a došlo tak k oslabení postavení účastníků mnoha právních vztahů. Za základní druh vlastnictví bylo považováno vlastnictví socialistické. Vlastnictví osobní a soukromé bylo považováno za pozůstatek kapitalismu a mělo být ze společnosti postupně odstraňováno.<sup>16</sup>

Úprava sousedského práva byla oproti v.o.z. výrazně omezenější. Chyběla zde právní úprava imisí, i když by se dalo říci, že byla imanentně zahrnuta do ust. § 109, což nebylo zcela dostatečné. Sousedské právo řešil tedy pouze jediný ust. § 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. Zejména nesměl zbavit sousedovu stavbu nebo půdu náležité opory anebo nešetrně či v nevhodné roční době vytrhat ze své půdy kořeny stromu či takto ořezat přesahující větve. Imise se

---

<sup>13</sup>k tomu např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR RII 74/25 ze dne 26.3.1925

<sup>14</sup>k tomu např. srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR Rv I 530/20 ze dne 26.10.1920, ve kterém byla řešena otázka náhrady škody způsobené drůbeží, která se na sousední pozemek dostala otvorem v plotě, jež žalovaný opomenul opravit.

<sup>15</sup>podrobněji k této kapitole ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý.* Praha : Linhart, 1935

podrobněji rovněž viz.: RANDA, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém.* 7. Vydání. Praha: Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922

<sup>16</sup>BOHUSLAV, Petr. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*, 1.vydání, Praha, 2011, s.10-11

tedy musely posuzovat podle této generální klauzule, tj. podle formulace povinnosti zdržet se všeho, co by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovalo vlastníka sousední věci či vážně ohrožovalo výkon jeho práv. Změnou od dřívějších právních úprav sousedského práva je uložení povinnosti nejen vlastníkům věcí nemovitých, ale i věcí movitých.

Dalším ustanovením dotýkajícím se sousedského práva byl § 141, který upravoval spoluvlastnictví. Právní úprava zde obsažená se týkala mezí, plotů a rozhrad a byla prakticky totožná s právní úpravou ve v.o.z. Ve zmíněném ust. § 141 bylo uvedeno: *„O mezích, plotech, zdech a podobných rozhradách má se za to, že jsou sousedům společné rovným dílem, není-li možno ze zřetelných znaků nebo jiných pomůcek anebo se zřetelem k místním zvyklostem usoudit jinak. Strom, jehož kmen vyrůstá na hranicích pozemků různých vlastníků, je jim společný rovným dílem.“*

#### **1.4. Sousedské právo dle z.č.40/1964Sb., občanský zákoník**

Od období účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (ObčZ), až do jeho novelizace provedené zákonem č. 131/1982 Sb., zcela chyběla v Československé socialistické republice právní úprava sousedského práva. Stalo se tak zřejmě v důsledku tehdejších představ o odumírání práva a jeho nahrazení socialistickou morálkou. Byl tedy akceptován názor, že právo v rámci socialistické společnosti bude postupně ztrácet svůj původní smysl a účel. Zřejmě v důsledku oslabování významu individuálního vlastnictví v ObčZ absentuje i právní úprava držby, věcných břemen, vydržení apod. Tato chybná koncepce však vyvolala v praxi problémy. Soudy se při řešení sousedských sporů mohly opírat pouze o obecné články ObčZ, zejména pak o články VI. a VII. Zásad občanskoprávních vztahů, kde bylo uvedeno, že výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů musí být v souladu s pravidly socialistického soužití a že nikdo nesmí zneužívat svých práv proti zájmům společnosti nebo spoluobčanů a nikdo se nesmí na úkor společnosti nebo spoluobčanů obohacovat. Základem při řešení konfliktů v užívacích právech bylo také ust. § 130 a násl. ObčZ, kde bylo zakotveno právo občana na ochranu proti těm, kteří neoprávněně zasahují do jeho vlastnického práva.

Změnu stavu přinesla až novela ObčZ provedená z.č. 131/1982 Sb., která znovu ve svém ust. § 130a sousedské právo upravila. Tato novela vycházela v oblasti sousedského práva ze zásady vzájemnosti. To znamená, že ochrana poskytovaná právům vlastníka jedné věci nesmí být v nepoměru ke spravedlivé ochraně, která náleží vlastníku druhé věci. Vlastník věci, potažmo i sousední nemovitosti, se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Demonstrativní výčet těchto povinností byl uveden v ust. §130a a v podstatě byl již totožný s ust. § 127 ObčZ, jak jej známe dnes. Zněl následovně: *„Vlastník zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek jejich úpravami a nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, stíněním, nesmí nechat chovná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetřit, popřípadě v nevhodné roční době odstranit ze své půdy kořeny stromu nebo odstranit větve stromu přesahující na jeho pozemek.“*

Druhý odstavec ust. §130a upravoval povinnost oplotit pozemek, konkrétně: *„Jestliže je to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, může soud po zjištění stanoviska příslušného národního výboru, který je stavebním úřadem, rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit. Ustanovení § 66 až 70 stavebního zákona tím nejsou dotčena.“*

A konečně odstavec třetí ust. § 130a řešil vstup na sousedův pozemek. *„Vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit vstup na své pozemky, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Došlo-li tím ke škodě na pozemku, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit.“* Ovšem v důvodové zprávě bylo přesto zdůrazněno, že je třeba mít na mysli především článek VI a VII Zásad občanskoprávních vztahů, jak je již popsáno výše. Další novelou, která pozměnila úpravu sousedského práva, byl zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník (tzv. velká novela občanského zákoníku), která zohlednila nové poměry ve společnosti a přinesla jiný pohled na individuální vlastnictví. Došlo k přesunu textu § 130a do ust. § 127 ObčZ. V prvním odstavci přibylo do demonstrativního výčtu imisí obtěžování světlem a vibracemi. Odstavce 2 a 3

byly pouze upřesněny s jednou změnou, a to v odst. 3, kde je výslovně uvedena povinnost umožnit vstup i na stavby stojící na pozemku. Tato novela byla chápána ve své době jako provizorium, které mělo zajistit časový prostor pro rekodifikaci.

Po dvou neúspěšných pokusech o rekodifikaci soukromého práva pověřilo v roce 2000 Ministerstvo spravedlnosti prof. Dr. JUDr. Karla Eliáše a doc. JUDr. Michaelu Zuklínovou, CSc. přípravou věcného záměru nového občanského zákoníku. Autoři se rozhodli navázat na návrh občanského zákoníku z roku 1937, jenž nikdy nebyl přijat.<sup>17</sup>

Nový občanský zákoník, tj. z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ), čítající 3081 paragrafů úspěšně prošel legislativním procesem a jeho účinnost se předpokládá k 1.1.2014. NOZ v plném rozsahu nahradí platný ObčZ a z hlediska právní úpravy sousedského práva došlo k jejímu podstatnému rozšíření.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> k tomu blíže např. ELIÁŠ, Karel. Rekodifikace občanského práva v postmoderní době. *Právní rozhledy*. 2008, č.3, s.1

BEZOUŠKA Petr. Návrh občanského zákoníku a jeho místo mezi evropskými kodexy. *Právní rozhledy*. 2008, č.19. s.711–717

FRINTA, Ondřej; TÉGL, Petr. O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě). *Právní rozhledy*. 2009. č.14. s. 495

<sup>18</sup> z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupný na [www.justice.cz](http://www.justice.cz)

## 2. Sousedské vztahy jako vztahy právní

Právní vztahy můžeme definovat jako společenské vztahy regulované právními normami, jejichž účastníci jsou nositelé vzájemných práv a povinností a jejichž dodržování je vynutitelné státním donucením. Sousedské právní vztahy spadají mezi vztahy občanskoprávní a jde v podstatě o vztahy, v nichž se realizuje sousedské právo. Právní teorie exaktní vymezení sousedských právních vztahů nepodává z důvodu variability vztahů, které mezi sousedy vznikají. Sousedství neexistuje jako nějaký zvláštní relativní právní vztah vzniklý už tím faktem, že nemovitosti spolu sousedí. Jde pouze o určitou faktickou situaci.<sup>19</sup> Vztahem právním se stává až v důsledku určité právní skutečnosti, což může být jednak skutečnost na vůli subjektu nezávislá (tzv. právní události - např. živelní událost) anebo naopak závislá, která s vůlí subjektů počítá (tzv. právní úkony – např. kupní smlouva).<sup>20</sup>

Sousedské právní vztahy můžeme považovat za vztahy absolutní. Z takového vztahu vzniká určité subjektivní právo určité individuálně určené osobě, zatímco ostatním konkrétně neurčeným osobám vzniká obecně formulovaná povinnost zdržet se všech neoprávněných zásahů do tohoto absolutního práva. A nakonec je můžeme považovat za práva věcná, která se týkají určité věci a působí proti všem ostatním subjektům, tzv. erga omnes.

Prvky sousedských právních vztahů jsou subjekty, objekt a obsah, tzn. subjektivní práva a povinnosti.<sup>21</sup>

### 2.1. Subjekty sousedských právních vztahů

Subjektem právního vztahu rozumíme účastníky a možné účastníky

<sup>19</sup> S pojmem sousedství se v ust. § 127 ObčZ nesetkáme. Pro zajímavost uvádím, že se s tímto pojmem pracuje např. v z.č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách - v ust. § 17 odst. 11. , který stanoví, že „Provozování výherních hracích přístrojů nesmí být povoleno ve školách, školských zařízeních, v zařízeních sociální a zdravotní péče, v budovách státních orgánů a církví, jakož i v sousedství uvedených budov. Okruh vzdálenosti do 100 m od těchto budov může stanovit obec vyhláškou.“ Vymezením pojmu „sousedství“ se několikrát v této souvislosti zabývala i judikatura, která je poměrně konstantní. Pojem „sousedství“ podle zákona o loteriích je širší než pojem „sousední“ a zahrnuje v podstatě všechna místa až do vzdálenosti 100 m od budov taxativně stanovených v příslušném ustanovení zákona o loteriích, přičemž není rozhodné, zda existuje společná hranice mezi sousedními (sousedícími) budovami nebo alespoň sousedícími pozemky. V pravomoci obce je pak vyhláškou tuto vzdálenost zmenšit a pojem „sousedství“ zúžit. Srov. např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě sp.zn. 22 Ca 123/99 ze dne 12.1.2000, Soudní judikatura ve věcech správních nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 9 Afs 17/2010 – 101 z 27.10.2010

<sup>20</sup> HOLUB, Milan a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.30

<sup>21</sup> ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan. a kol. *Občanské právo hmotné*. Díl první. 5.vydání.Praha : Wolters Kluwer ČR. 2009, s.159

právního vztahu, kteří jsou nebo mohou být nositeli subjektivních práv a povinností. Jsou jimi fyzické osoby, právnické osoby a stát, kterému je dle ust. § 21 ObčZ přiznán statut právnické osoby, pokud je účastníkem občanskoprávních vztahů. Schopnost být účastníkem právního vztahu se nazývá subjektivitou.

Zjednodušeně se zmíním o vzniku a zániku právní subjektivity. V případě fyzické osoby vzniká narozením a končí smrtí, popř. prohlášením za mrtvého. Tuto subjektivitu může mít i nasciturus, tzn. dítě počaté, ale dosud nenarozené, ovšem za předpokladu, že se narodí živé. Od právní subjektivity odlišujeme způsobilost k právním úkonům, která v plném rozsahu vzniká dosažením zletilosti, tj. věku 18 let, popř. uzavřením manželství po dosažení věku 16ti let (nutný soudní dispens). Nezletilí mají způsobilost k těm právním úkonům, které jsou svou povahou přiměřené jejich rozumové a mravní vyspělosti. Tato způsobilost může být za určitých okolností omezena rozhodnutím soudu, popř. soud může fyzickou osobu této způsobilosti i zbavit. Právní subjektivita právnické osoby nastává jejím vznikem a končí jejím zánikem. Obojí je splněno zápisem a výmazem v příslušném rejstříku. Pokud jde o způsobilost právnické osoby k právním úkonům, tak lze říci, že právnické osoby jednají prostřednictvím určitých fyzických osob a tyto úkony jsou považovány přímo za úkony právnické osoby za předpokladu, že splňují veškeré náležitosti přičitatelnosti těchto úkonů přímo právnickým osobám. Dle ust. § 20 ObčZ jsou těmito osobami statutární orgány, tzn. ti, kteří jsou k tomu oprávněni smlouvou o zřízení právnické osoby, zakládací listinou nebo zákonem anebo jiní její pracovníci nebo členové, pokud je to stanoveno ve vnitřních předpisech právnické osoby nebo je to vzhledem k jejich pracovnímu zařazení obvyklé.<sup>22</sup>

V sousedském právu se můžeme často setkat s následujícími pojmy – soused, vlastník, držitel a detentor. Na tomto místě tyto pojmy stručně vymezím, blíže upřesněny budou v dalších kapitolách této rigorózní práce.

Pojem ‚soused‘ není v ObčZ vysvětlen. Z omezení vlastnického práva jednoho vlastnickým právem druhého lze vyvodit, že sousedy jsou ti, jejichž

---

<sup>22</sup> ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan. a kol. *Občanské právo hmotné*. Díl první. 5.vydání.Praha : Wolters Kluwer ČR. 2009, s.160

vlastnická nebo obdobná práva jsou takto vzájemně limitována. Sousedem je vlastník, popř. jiný uživatel věci, který se může dotknout užívání sousedících věcí a tak se dostat do kolize. Sousedy mohou být nejen fyzické, ale i právnické osoby. Vztah může být dvoustranný, ale také vícestranný, přičemž na jedné nebo druhé straně či na obou může být více vlastníků či uživatelů. Sousedem se přitom nerozumí jen skutečně bezprostřední sused, nýbrž každý, kdo je výkonem práva jiného dotčen způsobem uvedeným v ust. § 127 ObčZ.<sup>23</sup>

Kromě vlastníků se práva a povinnosti vyplývající z ust. § 127 ObčZ vztahují i na další uživatele, zejm. na oprávněné držitele, kteří mají, pokud není výslovně stanoveno jinak, stejná práva jako vlastník dle ust. § 130 odst.2 ObčZ a dále např. na detentory, nájemce či osoby oprávněné či povinné z věcných břemen.

Držitelem je dle ust. § 129 ObčZ ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Oprávněným držitelem je podle ust. § 130 ObčZ ten, který je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří.

Naopak pokud jde o detentora, tento pojem občanské právo výslovně nezmiňuje.<sup>24</sup> Právní věda pod tímto termínem rozumí toho, kdo má faktickou moc nad určitou věcí, s kterou však nenakládá jako s vlastní. Příkladem detence je nájem či výpůjčka věci.<sup>25</sup>

## **2.2. Objekty sousedských právních vztahů**

Objektem práva je to, čeho se týkají práva a povinnosti subjektů tvořící obsah právního vztahu. Jde v podstatě o lidské chování, když pro toto pojetí se používá označení přímý (primární) objekt, který se může realizovat buď formou aktivního chování subjektů (předání věci či hodnoty - ‚*dare*‘ nebo konání- ‚*facere*‘). Nebo spočívá v povinnosti subjektu něco strpět (‚*pati*‘) nebo zdržet se určitého chování (‚*omittere*‘). Vedle předmětu přímého lze

---

<sup>23</sup> MADAR, Zdeněk. *Slovník českého práva, 1.a 2. díl: A-O & P-Z*. 2.vydání. Praha: Linde, 1999, s. 1332

<sup>24</sup> S pojmem detence se můžeme setkat např. v právu trestním (vazba) či správním (zadržení).

<sup>25</sup> HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3.vydání. Praha : C. H. Beck, 2009,s.160



rozlišit i předmět nepřímý (sekundární), tzn. to, k čemu směřuje chování subjektů. Za tento předmět lze pak považovat dle ust. § 118 ObčZ věci a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Podle odstavce druhého uvedeného ustanovení jsou předmětem občanskoprávních vztahů také byty a nebytové prostory.

Pojem věc není v ObčZ definován. Za věc můžeme dle právní teorie považovat hmotný předmět, který je ovladatelný a užitečný.<sup>26</sup> Pro sousedské právo má pak význam především třídění věcí na věci movité a nemovité dle ust. § 119 odst.1 ObčZ, když ust. § 127 odst. 1 se vztahuje jak na věci movité tak nemovité a ust. § 127 odst. 2 a 3 pak pouze na věci nemovité.

Nemovitosti jsou definovány v ust. § 119 odst.2 ObčZ. Jsou to pozemky nebo stavby spojené se zemí pevným základem. A contrario můžeme tedy dospět k závěru, že vše ostatní jsou věcmi movitými. Movité jsou proto i ty předměty, které jsou dočasně spojeny s nemovitostí, ale mohou kdykoli být od ní odděleny, aniž by to znamenalo její znehodnocení.<sup>27</sup> Povahu movité věci mají i stavby, které nejsou se zemí spojeny pevným základem. Tak např. rekreační chata může mít někdy povahu věci nemovité, jindy věci movité. Bude záležet na tom, zda je nebo není spojena se zemí pevným základem. Podle ust. § 120 odst.2 ObčZ platí, že stavba není součástí pozemku. Neplatí tedy stará právní zásada „*superficies solo cedit*“, že stavba je součástí pozemku. Tato právní zásada je ovšem v NOZ znovu zavedena. To znamená, že stavba nesdílí automaticky právní osud pozemku, tzn. může dojít k porušení či ohrožení sousedského práva mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku.

Pro vzájemné sousedské vztahy má svůj význam i to, co k pozemku náleží jako jeho součást. K zásahům do sousedského práva dochází nejen prostřednictvím sporů o hranice a jejich průběh, ale častěji i působením na sousedovu sféru prostřednictvím některých součástí pozemku (např. podrostů). Součástí věci je dle ust. § 120 odst.1 ObčZ je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

---

<sup>26</sup> ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta; HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I. § 1- 459. Komentář. 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s.581

<sup>27</sup> viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, publikovaný jako 9/1979 ve Sbírce soudních rozhodnutí

Součástí sama nemůže být předmětem samostatného právního vztahu. Je vždy ve vlastnictví vlastníka věci jako celku a sdílí právní režim věci, ke které patří. Součástí věci přechází na nabyvatele bez ohledu na to, zda byla ve smlouvě o převodu vlastnického práva k této věci součástí výslovně uvedena.<sup>28</sup>

Součástí pozemku jsou i trvalé porosty a nezbytný prostor pod a nad jeho povrchem, pokud není, zejména ve veřejném zájmu, stanoveno jinak. Postupem doby bylo překonáno dřívější stanovisko, podle kterého vlastníku pozemku náleželo vše, co bylo pod pozemkem a nad ním a běžně se uznává právní samostatnost ovzduší i podpovrchových vrstev. Rozměry prostoru pod a nad povrchem jako součástí pozemku nejsou nikde vymezeny. Lze usuzovat, že součástí pozemku je pouze takový prostor nad a pod pozemkem, který lze nezbytně užít k obvyklému užívání, což je určeno vždy individuálně dle konkrétního případu. Obvykle pod povrchem jde o prostor k zapaštění kořenů, nad povrchem o výšku obvyklých porostů, popř. staveb.<sup>29</sup>

Příslušenstvím věci jsou dle ust. § 121 odst.1 ObčZ ty věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Jde tedy o věci relativně samostatné, které jsou funkčně spojeny vůlí vlastníka s věcí hlavní, kde spojení má být trvalé a vlastník tentýž. Za těchto okolností mohou být příslušenstvím stavby např. oplocení, kůlna a podobné drobné stavby. Příslušenství může být kdykoli odděleno a stát se samostatnou věcí, na věci hlavní nezávislou. Judikatura Nejvyššího soudu ČR nebyla dosud zcela jednotná ohledně otázky týkající se převodu věci hlavní včetně příslušenství. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 28 Cdo 133/2001 „... *pokud je věc příslušenstvím, tj. splňuje-li znaky § 121 odst. 1 ObčZ, platí zásada, že příslušenství sdílí právní osud hlavní věci, a to bez zřetele k tomu, jestli účastníci smlouvy toto příslušenství hlavní věci přímo identifikovali, či ve smlouvě pouze – jak je obvyklé – uvedli, že věc je převáděna s veškerým příslušenstvím, popřípadě se dokonce o příslušenství*

---

<sup>28</sup> K problematice spojené s určením, co je a není součástí věci, existuje poměrně bohatá judikatura. Např. usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3950/2008 ze dne 27. 11. 2008, rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 33 Cdo 351/2002-88 ze dne 30.7.2003

<sup>29</sup> SPÁČIL, Jiří. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy*. 2012, č.7, s. 246

*hlavní věci ve smlouvě nezminili.*“.<sup>30</sup> Naopak v rozsudku bývalého Nejvyššího soudu ČSR ze dne 4. července 1985, sp. zn. 4 Cz 25/85 bylo konstatováno, že „ *...příslušenství věci (§ 121 odst. 1 o. z.) může být převedeno na nového nabyvatele, a to buď zároveň s věcí hlavní nebo nezávisle na tomto převodu; nepřechází však vždy bez dalšího na nabyvatele věci hlavní. Ve smlouvě o převodu nemovitosti musí být proto vedle věci hlavní uvedeny a řádně identifikovány také věci, jež jsou jejím příslušenstvím*“.<sup>31</sup> S názorem uvedeným v posledním citovaném rozhodnutí se ztotožňuji. S tím, že mnohdy samozřejmě může situaci vyřešit znalecký posudek, který je v souvislosti s převody nemovitosti vyhotovován a z něhož může být rovněž vůle převádějících stran patrná.<sup>32</sup>

Co se týče pozemku, ten je definován dle ust. § 27 písm. a) z.č.344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění jako část zemského povrchu oddělená od ostatních (sousedních) částí trvalými hranicemi, přičemž za tyto lze považovat jak hranice vlastnické, územně-správní tak i přirozené. Na druhou stranu odlišným pojmem je parcela, což je dle ust. § 27 písm. b) téhož zákona pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. V praxi bohužel velmi často dochází k zaměňování těchto dvou pojmů.

Pro sousedské vztahy má velký význam pojem stavba. ObčZ definici stavby neobsahuje a její stavebněprávní pojetí nelze pro oblast soukromého práva použít.<sup>33</sup> Pro účely občanského práva je nutno pojem stavba vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.<sup>34</sup> Lze v podstatě uvažovat o stavbách dvojího typu, jak již bylo napsáno výše. Jsou-li stavby spojeny se zemí pevným základem, jsou nemovitostmi a podléhají

---

<sup>30</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 28 Cdo 133/2001, ze dne 14. 8. 2001

<sup>31</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČSR, sp. zn. 4 Cz 25/85, ze dne 4. 7. 1985

<sup>32</sup> stejný názor zaujal i velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR ve svém rozsudku, sp.zn. 31 Cdo 2772/2000 ze dne 11.9.2003: „*...příslušenství tvoří věci samostatné, které mohou být samostatným předmětem právních vztahů a jejich právní režim nesleduje ze zákona bez dalšího režim věci hlavní. Platné právo nemá ustanovení o tom, že by na nabyvatele věci hlavní přecházelo i příslušenství věci. K převodu příslušenství na nabyvatele věci hlavní je vždy třeba projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést i příslušenství; nebyla-li vůle převést i příslušenství věci hlavní právně významným způsobem projevena, příslušenství na nabyvatele věci hlavní nepřechází.*“

<sup>33</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 3 Cdon 737/2002, ze dne 13.5.2003

<sup>34</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 3 Cdon 265/96, ze dne 26.8.2003

předpisům týkajícím se nemovitostí, zejména pokud jde o jejich převody. Ostatní stavby, např. přenosné stánky jsou věcmi movitými. Rozhodnutí otázky, je-li stavba spojena se zemí pevným základem, je věcí technického posouzení. Ve skupině nemovitostí lze dále rozlišovat nemovitosti, které se zapisují do katastru nemovitostí a ty, které se do katastru nemovitostí nezapisují (např. oplocení, studny).

Výše jsme zmínila zásadu, a sice že stavba není součástí pozemku a existuje jako samostatný předmět právních vztahů. Stavba ale může být příslušenstvím jiné stavby. Je-li příslušenstvím stavba, která se zapisuje do katastru nemovitostí, nesdílí bez dalšího osud stavby hlavní a může být převedena jedině za podmínek platných pro nemovitosti, které se zapisují do katastru nemovitostí. Jiné stavby tvořící příslušenství přecházejí na nabyvatele s věcí hlavní, je-li ve smlouvě uvedeno, že věc se převádí s příslušenstvím, aniž by muselo být konkretizováno. Typickým příkladem je studna, která je samostatnou věcí v právním smyslu a současně příslušenstvím domu nebo pozemku.<sup>35</sup>

Byty a nebytové prostory v domě se považují za součást stavby, nemohou existovat mimo stavbu a nemohou být od stavby odděleny bez jejího znehodnocení. Stěžejním právním předpisem je v tomto případě z.č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění. Problematika sousedských vztahů přichází v úvahu, zejména pokud jde o tzv. domovní imise, tzn. obtěžování sousedů a rušení výkonu jejich práva hlukem, nedovolenou činností apod. Výkon sousedského práva má v případě užívání bytu zvláštní charakter tam, kde jde o společné příslušenství.

---

<sup>35</sup> ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta; HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I. § 1- 459. Komentář*. 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, s.586

### 3. Právní důvody užívání nemovitostí

V této kapitole podám pouze základní a stručnou interpretaci jednotlivých důvodů užívání nemovitosti s tím, že na podrobnější úpravu odkáži.

Z hlediska sousedského práva má tato kapitola význam především v tom, že rozdíly, které existují v právní úpravě jednotlivých důvodů užívání nemovitostí, se promítají i do vztahů mezi sousedy a ovlivňuje to i právní pozici, kterou mají v oprávnění k užívání věci.

#### 3.1. Vlastnické právo z hlediska sousedských vztahů

Vlastnické právo je nejdůležitějším a základním věcným právem. Je právem absolutním tj., působí proti všem jiným subjektům, které jsou obecně zavázány nečinit nic, co by oprávněného rušilo v jeho vlastnickém právu. Předmětem vlastnického práva je věc, kterou vlastník ovládá v mezích daných právním řádem.

Vlastník má sice úplné právo nakládat s věcí podle své vůle, ale meze takového nakládání mohou být omezeny a tato omezení vytvářejí dovolený rámec pro vlastníkovu zacházení s věcí, kterou má ve svém vlastnictví. Vlastník věci je povinen dodržet omezení vyplývající z ust. § 127 odst.1 ObčZ, stejně tak jako osoby, kterým užívání jeho vlastnictví umožnil, např. členové jeho domácnosti, hosté apod.

Základním pravidlem všech demokratických právních řádů je zásada, že „právo jednoho subjektu končí tam, kde začíná právo jiného subjektu“, což je základem pro posuzování zákonných omezení vyplývajících z právní úpravy sousedských práv. V podstatě jde o vyjádření čl. 11 odst. 3 LZPS, podle kterého *„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.“*<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> čl. 11 odst. 3 z.č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, v platném znění

Od římských časů je nejobvyklejší analytické chápání vlastnického práva jako souboru dílčích práv. Jde o oprávnění věc držet (*ius possidendi*), věc užívat (*ius utendi*), věc požívat, tj. brát z ní plody (*ius fruendi*) a nakládat s věcí (*ius disponendi*). Složkou posledního zmíněného práva je oprávnění věc úplatně či bezúplatně zcizit (*ius alienandi*) a tak ji transferovat na jinou osobu.<sup>37</sup>

Tímto způsobem definuje vlastnické právo i ObčZ v ust. § 123, podle něhož „*vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.*“

Význam vlastnického práva spočívá i v tom, že od něj mohou být odvozena i jiná užívací práva jako další právní důvody užívání věci. Vlastník věci může část svých oprávnění či dokonce všechna pozbyt. Vlastník může například převést některá svá oprávnění na nájemce či vypůjčitele. I při případném pozbytí všech oprávnění, kdy vlastníkovu zůstane pouze tzv. holé vlastnictví (*nuda proprietas*), však nepřestává být vlastníkem věci. Jde o persistenci vlastnického práva.<sup>38</sup>

### **3.2. Držba**

Má-li někdo věc ve své faktické moci, je jejím detentorem. Pokud věc drží pro sebe, chová se k ní jako vlastník, nakládá s ní jako s vlastní, je jejím držitelem. Při nabytí držby musí být tedy současně splněny dvě podmínky. Držitel musí věc fakticky ovládnout (*corpus possessionis*) v úmyslu mít ji pro sebe (*animus possidendi*), tzn. disponuje s věcí jako s vlastní (na rozdíl od detentora). Držet lze přitom jak věc, tak právo, které připouští trvalý či opětovný výkon. Po dobu trvání držby postačí k tomu, aby držitel nakládal s věcí jako se svou, obvyklá péče o ni, nikoli stav ustavičné aktivity. Nevadí ani to, že držitel věc dočasně neužívá, je-li zřejmé, že se věci nevzdal a hodlá ji nadále užívat.

ObčZ rozlišuje v ust. § 130 a §131 držbu oprávněnou a neoprávněnou.

---

<sup>37</sup> ŠVESTKA, Jiří.; DVORÁK, Jan. a kol. *Občanské právo hmotné*. Díl první. 5.vydání.Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, s.281

<sup>38</sup> dále k vlastnickému právu např.: HOLUB, Milan.; POKORNÝ, Milan.; BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, 335 s.

Ten držitel, který je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří, je držitelem oprávněným a nestanoví-li zákon jinak, má k věci stejná práva jako vlastník. Oprávněný držitel tedy neví o tom, že je pouze držitelem. O neoprávněnou držbu jde v případě, kdy sice subjekt věc má ve své moci a nakládá s ní jako se svou, avšak držiteli chybí dobrá víra. Neoprávněným držitelem je i ten, kdo je sice subjektivně v dobré víře, že mu věc patří, ale z objektivního hlediska je jeho omyl neomluvitelný. Neoprávněný držitel je vždy povinen vydat věc vlastníkovi spolu s plody a užitky věci, jakož i nahradit škodu, která neoprávněnou držbou vznikla.<sup>39</sup>

Posouzení, je-li držitel v dobré víře či nikoli, je třeba podle judikatury i odborné literatury vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska samotného účastníka, a je třeba vždy brát v úvahu, zda držitel při běžné opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém vyžadovat, neměl důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. K pojmu dobré víry se vyjádřil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku sp. zn. 3 Cdon 395/96, kde je uvedeno, že *„dobrá víra musí být podložena konkrétními okolnostmi, z nichž lze soudit, že toto přesvědčení držitele je opodstatněné. Okolnostmi, které mohou svědčit pro závěr o existenci dobré víry, jsou zpravidla okolnosti týkající se právního důvodu nabytí práva a svědčící o poctivosti nabytí, tedy tzv. titul uchopení se držby. Povinnost tvrdit a prokázat tyto okolnosti přitom tíží toho, kdo tvrdí, že došlo k nabytí vlastnického práva vydržením“*.<sup>40</sup> Držitel tedy musí být v dobré víře, že je tu takový právní titul, který podle platného práva má za následek převod vlastnického práva. Nejvyšší soud ČR dále uvedl v rozsudku, sp. zn. 22 Cdo 417/98, že *„oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod. Postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (titulus putativus). Držitel tedy by se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí.“*<sup>41</sup> V praxi bývá obtížné dokazovat oprávněnost držby. Využity budou nepřímé důkazy, jako v tomto případě - např. kdo vykonával údržbu pozemku, okolnosti převodu nemovitostí, jaké byly okolnosti ohledně právního důvodu

---

<sup>39</sup> ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan. a kol. Občanské právo hmotné. Díl první. 5.vydání.Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, s.301

<sup>40</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cdon 395/96 ze dne 31.3. 1998

<sup>41</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 417/98 ze dne 24. 2. 2000

nabytí apod. Právě z tohoto důvodu stanovil ObčZ v ust. § 130 vyvratitelnou domněnku, že v pochybnostech se má za to, že je držba oprávněná. Uplatní se pouze v případě, kdy soud má o dobré víře držitele skutečné pochybnosti.

V závěru této kapitoly je na místě se zmínit o institutu vydržení. Dle dikce ust. § 134 ObčZ se vlastníkem věci stává oprávněný držitel, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitou věc, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost. Změna v osobě držitele nemá na běh vydržecí doby vliv. Dojde-li ke změně držitele, je třeba posoudit, zda i nový držitel je držitelem oprávněným. Za splnění zákonných podmínek si nový držitel započte i dobu, po kterou měl věc v oprávněné držbě jeho právní předchůdce. Pokud jeho bezprostřední předchůdce nebyl držitelem oprávněným, vydržení započne běžet znovu. Nelze si započíst dobu oprávněné držby vzdálenějšího předchůdce.<sup>42</sup>

### **3.3. Věcná břemena**

Věcná břemena upravuje ObčZ v ust. § 151n a násl. Věcným břemenem rozumíme omezení vlastnického práva ve prospěch jiných osob, přičemž práva odpovídající věcnému břemeni jsou buď spojena s vlastnictvím nemovitosti nebo patří určité osobě.

První skupinou věcných břemen jsou věcná břemena *in rem*, kde se oprávněný i povinný určují podle vlastnického práva k určité nemovitosti. Dispozice zatíženými nemovitostmi samy o sobě nemají na věcné břemeno vliv. Každý nový vlastník je stejně omezen ve svých právech věcným břemenem jako právní předchůdce. Jde např. o právo průjezdu. O jinou povahu věcných břemen jde v případě věcných břemen *ad personam*, kdy oprávnění z něho plynoucí patří určité osobě bez jakékoli spojitosti s vlastnickým právem k nějaké jiné nemovitosti. Toto oprávnění je ryze osobní povahy a jeho vznik i zánik souvisí pouze s konkrétní oprávněnou osobou. Je nepřevoditelné a nepřechází na právní nástupce oprávněného v případě dědění nebo zániku právnické osoby. Jde např. o doživotní užívání bytu.

---

<sup>42</sup> blíže SPÁČIL, Jiří. Oprávněná držba jako předpoklad vydržení v novější judikatuře. *Soudní rozhledy*. 1999, č. 4, s. 112  
SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2002, s. 243



Obsahem věcných břemen jsou vzájemná práva povinnosti oprávněného z věcného břemene a povinného z věcného břemene.

Na straně vlastníka zatížené nemovitosti jde o povinnost něco trpět (*pati*), něčeho se zdržet (*omittere*) nebo něco konat (*facere*). Každá z těchto povinností představuje závažné omezení vlastníka zatížené nemovitosti.

Pokud jde o první dva druhy povinností, spočívají v požadavku namířeném proti vlastníku zatížené nemovitosti, aby se ve výkonu svého vlastnického práva určitým způsobem omezil nebo aby některá z práv patřících k obsahu vlastnictví po dobu trvání věcného břemene zčásti nebo zcela nevyužíval.

Spočívá-li povinnost vlastníka zatíženého pozemku v povinnosti něco *trpět*, týká se to jeho práva užívat věc, popř. požívat plody a užitky. Tato práva jsou pak z úplnosti vlastnictví k zatíženému pozemku zcela nebo zčásti odštěpena ve prospěch subjektu, jemuž náleží oprávnění odpovídající věcnému břemenu. Sem patří například právo cesty nebo jízdy přes cizí pozemek ve vytyčené trase, právo čerpání vody z pramene nebo ze studny na cizím pozemku, právo užívat cizí pozemek pro vlastní potřebu oprávněného nebo přisvojovat si plody a užitky vyplývající ze zatížené nemovitosti. U staveb může jít například o právo její opory o sousední stavbu nebo o povinnost trpět stavbu spočívající zcela nebo zčásti na stavbě zatížené věcným břemenem, právo svádět kouř z topenišť do komínu v sousední stavbě.

O případ něčeho *se zdržet* jde například tehdy, musí-li se vlastník zatíženého pozemku omezit v jeho stavebním využití tak, aby svou stavbou nad určitou výškovou úroveň neodňal vlastníku panující nemovitosti dosavadní vyhlídku nebo aby do určité vzdálenosti od společné hranice s panujícím pozemkem nevysazoval vysoké stromy a neodnímal tak světlo vegetaci.

Vlastník zatížené nemovitosti je povinen něco *konat* ve prospěch oprávněné osoby. Prospěch oprávněné osoby spočívá v tom, že povinný subjekt jí poskytuje určité plnění, především určité úkony.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> BRADÁČ, Albert; FIALA Josef. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2001, s.12

Pokud se strany mezi sebou nedohodnou jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřené náklady na její zachování a opravy. Užívá-li však věc i její vlastník, je povinen nést tyto náklady podle míry užívání. V případě, že by se strany nedohodly, rozhodne soud o přiměřenosti toho, co má platit oprávněný a co ponese vlastník sám. Kdo provádí úkony nutné k zachování věci a její opravy, by mělo především plynout z titulu, podle něhož věcné břemeno vzniklo. Není-li takto nic smlouveno, je to povinností zavázaného.<sup>44</sup>

Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabýt také vydržením za předpokladu oprávněné držby v trvání deseti let. K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí. Věcné břemeno může vzniknout pouze některým ze způsobů právě uvedených. Jestliže někdo z dobré vůle umožňuje svému sousedovi přecházet přes svůj pozemek, nevzniká tím ještě věcné břemeno.<sup>45</sup> Obdobně jestliže se někdo vystříhá určitých imisí, není s tím ještě spojen jeho zvláštní závazek formy věcného břemene, tj. aby jeho užívací právo bylo tímto způsobem zvláštním trvale omezeno.

Naopak věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona, písemnou smlouvou, splněním rozvazovací podmínky nebo nastanou-li takové změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněného. Přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezániká. Zánik způsobuje v některých případech i smrt či zánik oprávněného (věcná břemena *ad personam*). Právo odpovídající věcnému břemenu se dále promlčuje, není-li po dobu deseti let vykonáváno. Významné je i ust. § 151p odst. 3 ObčZ, které umožňuje zrušení nebo omezení věcného břemene v případě vzniku hrubého nepoměru mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného v důsledku změny poměrů.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> HOLUB, Milan.; POKORNÝ, Milan.; BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s.111

<sup>45</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 3340/2006 ze dne 23.10.2007

<sup>46</sup> viz. např. usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3671/2007 ze dne 5. 11. 2008

Význam věcného břemene pro sousedské právo spočívá v tom, že právě prostřednictvím věcných břemen a práv jim odpovídajících se může řešit celá řada situací mezi vlastníky sousedních nemovitostí a tím pádem tak předejít soudním sporům mezi nimi. Z tohoto hlediska lze jen doporučit, aby práva a povinnosti byly mezi subjekty vymezeny co nejpřesněji, neboť jde o dlouhodobý vztah, kde se okolnosti vzniku mohou časem měnit.

### **3.4. Stavba na cizím pozemku**

Problematika vztahu stavby a pozemku, jak už jsem uvedla výše, vycházela dříve ze zásady *superficies solo cedit* tj., že stavba je součástí pozemku, která v současné době neplatí. Všude tam, kde oprávnění užívat pozemek a vlastnictví ke stavbě nepatří totožné osobě, vzniká specifická problematika z hlediska sousedského práva, která vyplývá z toho, že pozemek i stavba se určitým způsobem prostorově překrývají.

V praxi je třeba rozlišovat několik situací. Jednak jde o případ tzv. černé stavby, kdy stavebník neměl pro zřízení stavby vydáno stavební povolení či nebyla splněna podmínka ohlášení stavby.<sup>47</sup> Na druhé straně o případ, kdy tyto podmínky splněny byly. V tomto případě může v první řadě stavebník zřídit stavbu na cizím pozemku na základě svolení či dohody s vlastníkem pozemku, což je stav, který je v souladu s právem. K tomu např. Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku 22 Cdo 1997/2000 uvedl: „... *pokud stavebník zřídí na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na cizím pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby právo mít nadále na tomto pozemku umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat odstranění stavby.*“<sup>48</sup>

V druhé řadě jde o tzv. neoprávněnou stavbu, kdy stavebník zřídil stavbu na cizím pozemku, ač k tomu neměl žádné právo či svolení vlastníka pozemku. Jde o takové stavby, ke kterým stavebník neměl titul opravňující jej na pozemku stavět od samého počátku. V sousedských vztazích jde o důležitý

---

<sup>47</sup> § 103 a násl. z.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

<sup>48</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1997/2000 ze dne 9.10.2000

institut, neboť se týká nejen staveb zřízených zcela na cizím pozemku ale i staveb, které někdo postavil zčásti na sousedním pozemku, ať již vědomě nebo neúmyslně. Například stavebník, který staví na svém pozemku, zasáhne cípem do sousedního pozemku. Nebo může jít o kanalizační a vodovodní přípojky zřízené bez právního důvodu na cizím pozemku. Pokud jde o stavby zřizované nyní, problémy by nastat neměly, neboť stavební úřad by neměl vydat stavební povolení, pokud stavebník nemá k pozemku platný občanskoprávní titul.

Režim neoprávněné stavby upravuje ust. § 135c ObčZ. Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil. Pokud by takový postup byl neúčelný, přikáže ji za náhradu vlastníkovu pozemku, ovšem za předpokladu, že s takovým řešením souhlasí. Účelnost odstranění neoprávněné stavby je třeba hodnotit vždy objektivně, tj. s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu. V rámci této volné úvahy soud musí přihlížet také k tomu, zda by odstranění stavby nebylo v rozporu s dobrými mravy. Přihlíží se zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, zda vlastník stavby a jeho rodina ve stavbě bydlí či nikoliv, jaký je rozsah zastavěného pozemku. Soud může též uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, např. zřídit za náhradu věcné břemeno, které bude ve prospěch vlastníka stavby váznout na dotčeném pozemku a které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Je tomu tak zejména z důvodů hospodárnosti.<sup>49</sup>

### ***3.5. Účelové komunikace***

Existuje řada cest, které veřejnost využívá po dlouhou dobu, zejména v chatových koloniích, polích apod. Tyto cesty nezřídka vedou přes pozemek v soukromém vlastnictví. Občas se stane, že vlastník cestu zahradí.

Dosavadním uživatelům cesty tak ztíží nebo znemožní užívat jejich nemovitost. Ti se nejčastěji brání tvrzením, že došlo k vydržení práva cesty

---

<sup>49</sup> k této problematice existuje bohatá judikatura např.: rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.22 Cdo 2392/99 ze dne 17.4.2001, rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1910/2003 ze dne 4.12.2003

odpovídajícího věcnému břemeni, které bude ve většině případů neúspěšné, neboť chybí titul pro oprávněnou držbu. Dle autorů publikace Sousedská práva, zřídí-li vlastník pozemku účelovou komunikaci<sup>50</sup> nebo souhlasí-li (i konkludentně) s jejím zřízením, stává se tato komunikace veřejně přístupnou a vztahuje se na ni nadále obecné užívání pozemní komunikace.<sup>51</sup> Tento názor sdílí i Nejvyšší soud ČR.

---

<sup>50</sup> ust. § 7 odst. 1 z. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění : „*Účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.*“

<sup>51</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.129

## 4. Právní úprava sousedského práva v ObčZ

### 4.1. §127 ObčZ

Právní úprava sousedského práva je v ObčZ zakotvena pouze v jediném ustanovení, a sice v ust. § 127, které se skládá ze tří odstavců. V odstavci prvním je obsažena tzv. „generální klauzule“, na kterou navazuje v druhé větě demonstrativní výčet případů, na které se klauzule vztahuje (tzv. imise). Samostatnou kategorií v tomto výčtu je ohrožení sousedova pozemku nebo stavby, které nelze mezi imise zařadit. Odstavec druhý upravuje případy, kdy je vlastník povinen oplotit svůj pozemek a konečně odstavec třetí upravuje povinnost vlastníků sousedních nemovitostí umožnit vstup na svůj pozemek.

V případě, že by se jednalo o jiné zásahy do vlastnického práva než ty, které jsou uvedeny v ust. §127 ObčZ, lze použít i obecné ustanovení ust. § 126 ObčZ, podle kterého má vlastník právo na ochranu proti tomu, kdo neoprávněně zasahuje do jeho vlastnického práva. Např. půjde typicky o složení dřeva na sousední pozemek.

Obě výše zmíněné ustanovení blíže upravují zásady obsažené v LZPS, zejména jejím čl.11, jak jsem již uvedla na začátku této rigorózní práce.

### 4.2. Generální klauzule

V ust. § 127 odst. 1 věty první ObčZ je obsažena generální klauzule, podle které: *„Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv“*. Toto ustanovení musíme chápat jako doplnění zákonného vymezení obsahu vlastnického práva o výslovnou úpravu povinností vlastníka.

Povinnost 'zdržet se všeho' je uložena vlastníku věci. Pojem vlastník věci je nutné zajisté vykládat extenzivně, tzn. že povinnými subjekty sousedského práva mohou být i držitelé, nájemci apod.<sup>52</sup>

Použitím výrazu 'musí' je vyjádřena určitá bezpodmínečnost, která nedává vlastníkům na výběr. Z formulace dále vyplývá, že nejde jen o

---

<sup>52</sup> Tento výklad zastává většina autorů odborné literatury, kteří se ztotožňují i s judikaturou (např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 223/2005 ze dne 26.4.2006, dále srov. ELIÁŠ K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář, 1.svazek § 1-487*. Praha: Linde, 2008, s.550

ochranu vlastníka jiné věci, ale o ochranu kohokoli, kdo by mohl být obtěžován nebo jehož výkon práva by mohl být vážně ohrožen, tzn. vlastník vzdálenějšího pozemku, nájemce věci, její vypůjčitel atd.<sup>53</sup> V dalších částech rigorózní práce budu užívat pouze pojem vlastník či soused, leč tento pojem bude nutno chápat ve zmíněném širším smyslu.

Ještě jednou zmiňuji skutečnost, že ochrana a povinnost 'zdržet se všeho' se nedotýká jen sousedů bezprostředních, ale i vzdálenějších.

Vlastnické právo je dle generální klauzule v šíři svého nakládání s věcí, jejího užívání a požívání, omezeno ve dvou směrech, a to ve směru obtěžování a ve směru ohrožování. Mezi ohrožováním a obtěžováním lze spatřit rozdíl v tom, že v prvním případě je přímo ohrožen výkon vlastnického práva nebo dokonce jeho existence. Zatímco ve druhém případě lze vlastnické právo vykonávat, ale s určitými obtížemi nebo nepříjemnostmi. Obtěžování je právně významné jen v případě, že je nad míru přiměřenou poměrům, zatímco pokud by v důsledku imise došlo k vážnému ohrožení výkonu práva, není otázka míry přiměřené poměrům relevantní.<sup>54</sup>

Pokud jde o *obtěžování*, je tedy stanovena povinnost vlastníka věci zdržet se obtěžování jiného *nad míru přiměřenou poměrům*. To znamená, že v každé konkrétní situaci je třeba se zabývat zjištěním takových okolností, které by byly spolehlivým podkladem nejen pro posouzení, zda při výkonu práva vlastnického jde o obtěžování jiného, ale současně i pro posouzení kritéria, co lze v daném případě považovat za obtěžování přiměřené poměrům a co už je nad tuto míru.<sup>55</sup> Obtěžováním může být podle okolností zásah jednorázový, popř. opakovaný nebo trvajících. Obtěžováním se myslí takový výkon vlastnického práva k věci, jehož důsledky fyzicky přesahují věc samu a prokazatelně negativně působí buď na jiné osoby anebo na věci. Není právně významné takové působení, které osoba nepocituje a není škodlivé. Například vlny šířené televizním vysílačem pronikají prakticky všude, nejsou však smysly zjistitelné a vychází se z toho, že nejsou ani škodlivé. Proto nejde

---

<sup>53</sup> JEHLIČKA, Oldřich a kol. *Občanský zákoník. Komentář*, 9.vydání, Praha:C.H.Beck, 2004,s.162

<sup>54</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1935/2003 ze dne 3. 3.2003

<sup>55</sup> HOLUB, Milan.; POKORNÝ, Milan.; BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*, Praha: Linde , 2002, s.81

o obtěžování. O obtěžování ale půjde v případě, že fyzikální působení bude smysly nepostřehnutelné, ale objektivně bude škodlivé (např. radioaktivita).

Pojem „*nad míru přiměřenou poměrům*“ tak vylučuje z dosahu uplatnění ust. § 127 ObčZ všechna běžná chování, která jsou při respektování dobrých sousedských vztahů jinak obvyklá nebo tolerovaná.

„Míra přiměřená poměrům“ je pružnou formulací. Dovoluje stanovit za různých situací různé meze v závislosti na okolnostech týkajících se užívání věci i na časové situaci a situaci společenské. Tyto okolnosti musí být posuzovány nikoliv subjektivně, nýbrž vždy objektivně a konkrétně. Míru přiměřenou poměrům musí v konkrétním případě stanovit soud, který musí vždy v odůvodnění svého rozhodnutí uvést, jaká míra obtěžování je pro něj ještě přípustná.

Pro posouzení přípustné míry obtěžování je třeba vzít v potaz i ust. § 3 odst.1 ObčZ, podle něhož nesmí výkon práv vyplývající z občanskoprávních vztahů bez právního důvodu zasahovat do práv ostatních a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Použití zásady dodržování dobrých mravů je v rámci sousedských vztahů důležitým prvkem pro posouzení obtěžování a jeho přiměřené míry.

Druhé omezení obsažené v generální klauzuli je zákaz vážně **ohrožovat** výkon práv jiného výkonem práva vlastníka věci. Také toto omezení, stejně jako zákaz obtěžování, náleží do kategorie příkazu něco nekonat. Vážným ohrožením výkonu práva je zejména poškození cizí věci, které ohrožuje vlastnické právo (např. podmáčení domu způsobené vypouštěním vody ze sousedního pozemku). Jak jsem již výše uvedla, otázka míry přiměřené poměrům je v tomto případě bezvýznamná. Z dikce slova 'ohrožovat' dovozují, že se buď musí jednat o jednání opakované anebo jednání jednorázové avšak trvalejšího charakteru.

Generální klauzule ust. §127 odst.1 ObčZ je dále doplněna demonstrativním výčtem případů, na které se vztahuje. Tento demonstrativní výčet vychází z praktických zkušeností o tom, co se nejčastěji vyskytuje jako obtěžování či ohrožování. Nicméně to nevylučuje, aby za obtěžování nebo ohrožování mohlo být považováno i jakékoli jiné jednání vlastníka věci, které odpovídá zmíněné generální klauzuli a není ve výčtu výslovně zmíněno (např. zalétávání míčů, spad jehličí apod.)



Vlastník věci nesmí *zejména*:

a) *ohrozit susedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo stavby na něm zřízené, bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku,*

b) *nad míru přiměřenou poměrům, a tedy dovolenou, obtěžovat susedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nechat vnikat chovaná zvířata na susedící pozemek,*

c) *nešetrně, tj. nepřiměřeným způsobem a v neodpovídajícím rozsahu, popř. v nevhodné roční době, tj. ve vegetačním období, odstraňovat ze své půdy prorůstající kořeny stromů nebo odstraňovat větve stromů přesahující na jeho pozemek (tzv. podrosty a převisy).<sup>56</sup>*

### **4.3. Ohrožení susedovy stavby či pozemku**

Jak je uvedeno výše, podle ust. §127 odst.1 ObčZ „*vlastník věci nesmí ohrozit susedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na pozemku zřízené, aniž provedl dostatečná opatření na upevnění susedovy stavby nebo pozemku.*“ Tímto je upravena zvláštní ochrana vlastníka pozemku či stavby na něm stojící, která má zabezpečit, aby se vlastník věci zdržel jednání, kterým by ohrozil susedovu stavbu či pozemek. Míra tohoto ohrožení není definována. Může se jednat o ohrožení jakékoli intenzity, které je schopné pozemek či stavbu poškodit nebo třeba i zničit. Půjde např. o nevhodné vyhloubení příkopu, kterým může dojít k sesutí půdy na susedním pozemku, k zaplavování či zabahnění susedního pozemku nebo odstranění susední opěrné zdi.

Je třeba si všimnout, že zákonodárce v citovaném ustanovení odděleně označil pojmy ‘stavba’ a ‘pozemek’. Nepoužil tedy souhrnný pojem ‘nemovitost’. Z toho lze dovodit, že pod pojmem stavba zde musíme rozumět i stavby, které nejsou spojeny se zemí pevným základem.

Prováděné úpravy však nejsou v tomto ustanovení konkretizovány. Stejně tak nejsou konkretizována opatření, která musí vlastník pozemku

---

<sup>56</sup> § 127 ObčZ

učinil. Zákodárce pouze stanovil, že musí jít o opatření dostatečná, tzn. schopná zabezpečit upevnění stavby nebo pozemku. Zda v konkrétním případě byla provedena, je záležitost konkrétního posouzení. Nepochybně největší váhu bude mít v případě sporu znalecký posudek, i když bude třeba vyslechnout svědky, eventuálně provést místní ohledání apod.

Jaká dostatečná opatření má tedy soused učinit? Půjde o taková opatření, aby nemohlo dojít k ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku, např. k poškození stavby, sesutí půdy nebo stržení stavby. Může se jednat o opatření přechodného charakteru (např. záchytná síť při opravě budovy bránící v padání předmětů) nebo o opatření trvalá (např. zajištění svodu vody z pozemku tak, aby nedocházelo k podmáčení sousedního pozemku). Svou roli zde jistě bude hrát stavební úřad, který ve většině případů vydává pro stavební činnosti či opravy stavební povolení, v němž vymezuje, jaká opatření je nutné provést. Pokud takto stanovená opatření stavebník nedodrží, může se dotčený vlastník obrátit na stavební úřad, který může zjednat nápravu, popř. udělit stavebníkovi sankci ve formě pokuty nebo se může obrátit na soud s návrhem na vydání předběžného opatření dle ust. § 74 z.č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen o.s.ř.)

Účelem právní úpravy je zde kromě vymezení rámce pro ochranu proti obtěžování především předcházení škodám. V podstatě je zde upravena tzv. preventivní povinnost souseda, který má vytvořit takové podmínky, aby k zásahu do práva souseda vůbec nedošlo. Ráda bych upozornila na blízkost ustanovení k ust. § 417 odst. 1 ObčZ, který upravuje povinnost osoby, které hrozí škoda zakročit k jejímu odvrácení. Zároveň jí je zde dána možnost soudní ochrany, pokud jde o vážné ohrožení. Pokud již dojde k přímému zásahu do práva vlastníka sousedícího pozemku či stavby, má takový vlastník v souladu s ust. § 420 ObčZ možnost domáhat se náhrady škody, která mu takto vznikla, popř. se domáhat navrácení v předešlý stav, je-li to účelné. Nejvyšší soud ČR k tomu uvedl: *„Pokud občan, upravující pozemek či stavbu, nesplní svoji povinnost provést dostatečná zajišťovací opatření ve smyslu § 127 odst.1, věta druhá, obč.zák. a jestliže v důsledku toho vznikne škoda, má*

*ten, jehož (sousední) stavba nebo pozemek byly poškozeny, právo na náhradu škody, kterou takto utrpěl“.<sup>57</sup>*

#### **4.4. Imise**

Ustanovení §127 odst.1 věta druhá ObčZ uvádí, jak jsem popsala výše, případy, na které se vztahuje generální klauzule. Výčet nepřipustných zásahů je demonstrativní, tzn. nevylučuje se postih i jiných neoprávněných zásahů do sousedova práva než těch, která jsou popsána v tomto ustanovení. Vlastník tedy nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy zejména hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi či vnikáním chovaných zvířat. Těmto způsobům obtěžování se říká souhrnně *imise*.

Pojem *imise* pochází z latinského slova *immissio* a znamená vhánění, vnikání, vpouštění. Imisí se zpravidla rozumí pronikání účinku činnosti konané na jedné nemovitosti na nemovitost druhou.<sup>58</sup> Imisi lze tedy podle platného práva charakterizovat jako obtěžování jiných osob vlastníkem účinky vzniklémi v důsledku užívání (výjimečně i neužívání) vlastní věci. V praxi půjde většinou o vlastníky nemovitosti, nicméně v judikatuře se lze setkat s názorem, že ochrana je poskytována i vlastníku movité věci, což připouští dikce zákona, jak jsem již uvedla výše.

*Imise* je zásah do sousedova užívání věci, zejména tedy nemovitosti. Zdroj imisí je na jedné straně nemovitosti a tam se obvykle projevují následky, které se šíří na nemovitosti sousední. Imisí se tak rozumí např. víření prachu, vypouštění splašků, zápach např. ze žumpy, psí štěkot, prudké osvětlení, nadměrné stínění, obtěžování hmyzem či hlodavci a to jak v důsledku užívání pozemku, tak i v důsledku zanedbání jeho údržby. Pouhé přirozené stékání dešťové vody na sousední pozemek není imisí. O imisi může jít jen tehdy, pokud vlastník pozemku změnil přirozené odtokové poměry.

*Imise* mohou obtěžovat jak vlastníka samého, tak i členy jeho rodiny, popř. osob, které s jeho svolením užívají jeho nemovitost. To se bude týkat

---

<sup>57</sup> rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 25 Cdo 1754/2001 ze dne 12.3.2003

<sup>58</sup> Klimeš, Lumír. *Slovník cizích slov*, 6. vydání, Praha: Státní pedagogické nakladatelství, n.p., 1998, s.299: *Imise* ve smyslu právním: Pronikání účinků činnosti konané na jedné nemovitosti, na nemovitost druhou.

např. pachu, kouře a hluku. V tomto případě jde o bezprostřední obtěžování osob. Jiné imise nemusí mít charakter osobního obtěžování a jde spíše o vliv na nemovitost samu, jako např. u popílku, u tekutých a pevných odpadů a stínění.

Pojem souseda je nezbytné vykládat z hlediska objektivního jako běžný typ a nepřihlížet k jeho zvláštním osobním vlastnostem. Pouze ve velmi závažných případech je možné přihlížet i k subjektivnímu hledisku. V souladu s ust. § 3 ObčZ nelze vyloučit případy, kdy bude třeba hodnotit i osobní vlastnosti souseda, a to zejména tam, kde by šlo o schválnosti, šikanu. Bude třeba pečlivě dbát o to, aby ten, kdo se jich dovolává, sám nejednal v rozporu s dobrými mravy a nevyžadoval ohledy neúměrné okolnostem konkrétního případu, a tak bránit snaze o zneužití osobních vlastností proti sousedovi.

Není vyloučeno, že ten, kdo by se mohl cítit obtěžován, nijak svou nespokojenost nedá najevo a závadné imise strpí. Sousedova tolerance však neznamená, že imise přestaly být neoprávněné. Změní-li se osoba sousedova, může jejich neoprávněnost uplatnit bez ohledu na chování svého právního předchůdce.<sup>59</sup>

Ochrany proti rušením imisemi se může domáhat i obec, jestliže jsou nad míru přiměřenou poměrům obtěžování její občané.<sup>60</sup>

Současná právní úprava nerozlišuje imise přímé a nepřímé, obyčejné a kromobyčejné, tak jak je rozlišoval v.o.z. Relevantní je pouze rozlišení na imise, které jsou nad míru přiměřenou poměrům a které nikoli (tzn. přípustné a nepřípustné).<sup>61</sup> Všechny imise jsou považovány za nedovolené obtěžování a nedovolené zásahy jen tehdy, jestliže jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Jde o pojem velmi elastický a situaci je třeba vždy hodnotit komplexně. Je zapotřebí vždy pečlivě srovnat vzájemné poměry obtěžujícího a obtěžovaného, nejen po stránce osobní, ale i věcné, a zjistit, co je v daném konkrétním případě společensky únosné obtěžování a co tuto míru přesahuje a

---

<sup>59</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.129

<sup>60</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 330/97 ze dne 25.8.1999

<sup>61</sup> k dělení imisí na přímé a nepřímé se vrací NOZ v ust. § 1014, kdy „se zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.“

je tedy nedovolené. Jinak je např. nutno posoudit imise tam, kde se s nimi počítá jako se součástí výroby (např. zemědělsky chovaná zvířata na venkově v zemědělských výrobních oblastech), a kde se s nimi nepočítá (např. v městské zástavbě).<sup>62</sup>

Jinak lze posoudit imise tam, kde v okolí nejde o průmyslovou nebo zemědělskou výrobu, a jinak tam, kde jde o důsledky takové výroby, která je vyvíjena v souladu s právními předpisy. Je důležité posoudit imise jak po stránce jejich kvantity a kvality, tak i po stránce společenského hlediska. Svůj vliv může mít i roční období a čas vůbec. Např. hluk v noční době bude asi jinak posuzován než týž hluk ve dne, jak to odpovídá požadavku nočního klidu, který bývá součástí domovních řádů. V obecné úrovni lze říci, že ojedinělé imise, i hrubšího druhu, nemusejí být nedovolenou imisí, a naopak imise menšího stupně, avšak trvajících nebo často se opakujících, mohou být za nedovolenou imisi považovány.

ObčZ v citovaném ustanovení § 127 obsahuje zákaz určitého užívání vlastní nemovitosti, pokud takové užívání má nedovolené následky pro jiné, zejména sousední nemovitost. Lze z toho vyvodit, že tu nejde v podstatě o zákaz citovaných užívání vlastní věci, ale o zákaz nedovolených důsledků pro sousedící nemovitost. V zásadě může vlastník z tohoto hlediska posouzení vyvíjet hluk, zviřovat prach atd. Ovšem kdyby vzniklé imise přesahovaly dovolenou mez, musil by buď učinit opatření, aby k takovému obtěžování nedocházelo anebo snížit míru imisí, popřípadě zanechat vůbec činnosti znamenající takové imise.<sup>63</sup>

Užívání pozemku je svou podstatou prostorové, tj. užívá se i jistý prostor nad a pod pozemkem. Proto užívání prostoru nad i pod sousedovým pozemkem je také zásah do sousedova práva. To může být např. budování okapu nad sousedovým pozemkem, otvírání oken do prostoru nad sousedovým pozemkem, budování sklípků pod ním, zásahy do toku podzemních vod apod.

Je třeba ještě zdůraznit, že imise jsou objektivní kategorií, tzn. že dotčený vlastník nemusí u rušitele prokazovat zavinění. Imisi tedy může

---

<sup>62</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp.zn. 3 Cz 31/73 ze dne 29.6.1973

<sup>63</sup> HOLUB, Milan.; POKORNÝ, Milan.; BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde, 2002, s.88

způsobit i osoba zbavená způsobilosti k právním úkonům a i proti ní se lze domáhat ochrany.

Na závěr bych v souvislosti s imisemi zmínila institut promlčení. V odborné literatuře jde o otázku spornou, ačkoli v poslední době se autoři komentářů či odborných článků postupně přiklání k názoru, že právo na ochranu proti imisím se nepromlčuje, s čímž souhlasím. Pokud by byl správný názor opačný, rozhodným by bylo například, pokud obtěžovaný soused po určitou dobu situaci respektoval a začala mu vadit po uplynutí doby delší než je promlčecí doba. Rovněž otázka stanovení počátku promlčecí doby by byla v praxi velmi problematická. Příkladem by mohlo být třeba nadměrné opadávání ovoce na sousední pozemek. Dokud byl strom mladý, nepředstavoval pro souseda rušení, tak se stalo až časem, kdy strom začal více rodit. Soused začal situaci řešit až po určitém čase, námitka promlčení bude bez významu.<sup>64</sup>

#### **4.4.1. Hluk a vibrace**

Obtěžování souseda hlukem patří mezi nejčastější imise. Hluk vzniká téměř při každé lidské činnosti. Hlukem můžeme rozumět zvuk, který člověka poškozuje, obtěžuje či ruší. Pod termínem vibrace chápeme především vibrace mechanické, vyvozené různými stroji apod.

K naplnění citovaného ustanovení § 127 odst.1 věty druhé ObčZ dojde v okamžiku, kdy hluk a vibrace budou produkovány nad míru přiměřenou poměrům, tj. opakovaně a s dostatečnou intenzitou, která bude v dané lokalitě přesahovat obvyklé poměry.

Otázku míry přiměřené poměrům v případě hluku se několikrát zabýval i Nejvyšší soud. Jako příklad rozhodnutí, ve kterém je míra přiměřená ohledně hluku řešena, jsem vybrala rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2296/2006, který se týkal hluku pocházejícího z provozování skateboardingu. Soud dospěl na základě znaleckého posudku k názoru, že *„hluk způsobený provozem skateboardů na předmětném hřišti vzhledem k jeho charakteru, frekvenčnímu složení i intenzitě je nutno s ohledem na místní poměry tiché*

---

<sup>64</sup> viz. např. ELIÁŠ K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*, 1.svazek § 1-487, Praha: Linde, 2008, s.549 nebo HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.154

*vilové čtvrti považovat za obtěžování žalobců nad míru přiměřenou poměrům. Znalec přirovnal hluk skateboardingu k hluku zámečnické dílny, který se v dané lokalitě dříve neobjevoval, a proto je vnímán jako velmi rušivý, především s ohledem na jeho odlišné frekvenční složení v porovnání s ostatními zvuky.“<sup>65</sup>*

Jako typické případy obtěžování hlukem lze zmínit hluk ze sousedního bytu (např. nahlas puštěná televize, rádio, hlučná pračka, hra na hudební nástroj, vrzání různých mechanismů – např. starých šicích strojů). Častým předmětem stížností jsou i hlučná zvířata, zejména štěkající psi.<sup>66</sup> Hluk mohou působit i cirkulárky, řezací nástroje apod. Specifickým případem je hluk vycházející z nějaké provozovny, např. dílny, kadeřnictví, restaurace.

Zajímavým případem se zabýval Nejvyšší soud ČSR ve svém rozsudku ze dne 27.2.1987, sp.zn. 3 Cz 4/87, který se týkal obtěžování hrou na hudební nástroj. Vymezil zde podmínky pro hru na hudební nástroj, konkrétně v tomto případě hru na klavír. Uvedl, že je třeba klást důraz na oprávněný zájem obou účastníků. Jistě není možné zakázat hru na klavír úplně, ale hrající by měl dbát na to, aby sousedy obtěžoval co nejméně a neznemožňoval jim hrou obvyklé užívání bytu. Pro hodnocení, zda hluk přesahuje míru přiměřenou poměrům, je třeba se zabývat délkou hraní na klavír i denní dobou, po kterou se na klavír hraje. Při posuzování této otázky musí být vzat zřetel rovněž na skutečnost, zda klavír je užíván v souladu s určeným účelem. Optimální by byla samozřejmě dohoda mezi sousedy, která by vymezovala dobu, ve které leze na klavír hrát.<sup>67</sup>

Hlukovou problematiku řeší i několik vyhlášek, které následně uvádím. Jako první bych zmínila vyhlášku Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, která ve svém § 14 odst. 1 o technických požadavcích na stavby, která ve svém § 14 odst. 1 upravuje otázku ochrany před hlukem a vibracemi a stanoví, že „*Stavba musí zajišťovat, aby hluk a vibrace působící na osoby a zvířata byly na takové úrovni, která neohrožuje zdraví, zaručí noční klid a je vyhovující pro*

---

<sup>65</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2296/2006 ze dne 22.2.2007

<sup>66</sup> např. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem čj. 29 Co 453/99-48 ze dne 23.9.1999

<sup>67</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp.zn. 3 Cz 4/87 ze dne 27.2.1987

*prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedících pozemcích a stavbách“.*

Dále se problematice hluku a vibrací věnuje zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění, které zcela nahradilo nařízení vlády č.148/2006 Sb.. Zákon o ochraně zdraví definuje ve svém § 30 odst.2 hluk jako zvuk, který může být škodlivý pro zdraví a jehož hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis. Hygienické limity hluku jsou stanoveny nařízením vlády č.272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Jednoznačné tedy bude, že v případě, kdy hluk překračuje veřejnoprávní hygienické limity, jedná se vždy o hluk nad míru přiměřenou poměrům. Toto nařízení v ust. § 1 odst. 2 písm.a) výslovně uvádí, že jej nelze aplikovat na tzv. sousedský hluk. Tento pojem následně definuje jako hluk působený hlasovými projevy lidí a zvířat a činnostmi spojenými s běžným užíváním bytu, bytového domu, rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci a pozemků k nim náležících.

Jak jsem již uvedla výše, stále častější jsou v poslední době stížnosti na nepřiměřený a obtěžující hluk, který vychází z restaurací, barů, diskotéky apod. Proti sobě stojí zájmy provozovatelů uvedených zařízení a zájem souseda na pohodlném bydlení. Řada situací, které sousedé restauračního zařízení vnímají jako obtěžující, není řešitelná orgány státní správy. Důvodem je fakt, že intenzita obtěžujících vlivů nepřesáhne hranici, která by znamenala porušení některého z ustanovení veřejnoprávních předpisů (např. porušení hygienických limitů pro hluk) nebo se jedná o situaci, kterou právo vůbec neupravuje (např. hlasové projevy osob na veřejných prostranstvích).<sup>68</sup> Stavební úřad a krajská hygienická stanice mohou zasáhnout pouze tehdy, jestliže provozovatel svým jednáním porušuje některé konkrétní ustanovení stavebních či hygienických předpisů, případně rozhodnutí vydaných na jejich základě. Orgány státní správy tedy mohou působit pouze v mezích svých

---

<sup>68</sup> Měření hluku vycházejícím z restaurace se zabýval např. Nejvyšší správní soud ČR ve svém rozsudku, čj. 2 As 71/2005 ze dne 18.10.2006



zákonem stanovených pravomocí. Tyto jejich pravomoci jsou přitom určeny především k ochraně veřejných zájmů (stavební pořádek, ochrana veřejného zdraví) a nikoliv k rozsuzování vzájemných sporů mezi občany. Ochranu proti takovému narušení kvality bydlení může poskytnout pouze soud, obrátí-li se na něj občan civilní žalobou, aby se soused zdržel obtěžování nad míru přiměřenou poměrům.<sup>69</sup>

Na druhou stranu i obec v rámci své samostatné působnosti může předejít narušování veřejného pořádku uložením povinností provozovatelům restauračních a podobných zařízení obecně závaznou vyhláškou podle z.č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a to např. stanovením zavírací doby. To připustil i Ústavní soud ve svém nálezu Pl. ÚS 28/09 ze dne 2. 11. 2010, kdy stanovil že „za situace, kdy provozováním hostinské činnosti v nočních hodinách může docházet k narušování veřejného pořádku, má obec možnost na základě zmocnění vyplývajícího z § 10 zákona o obcích a čl. 104 Ústavy stanovit povinnosti subjektům tuto činnost provozujícím, a to včetně povinnosti spočívající v omezení provozní doby v nočních hodinách“.<sup>70</sup>

Ústavní soud se věnoval i problematice regulace používání hlučných zařízení obecně závaznými vyhláškami obcí. Obce nemohou zcela zakázat používání hlučných zařízení, tzn. zakázat jejich používání po delší dobu, ale je možno jejich používání přiměřeně omezit. Ústavní soud se např. ve svém nálezu<sup>71</sup> zabýval obecně závaznou vyhláškou obce Těrlicko č. 3/2003, o ochraně veřejného pořádku na území obce Těrlicko, kde zhodnotil jako přípustné omezení používání zařízení způsobující hluk v ranních a nočních hodinách (do 8.00 a od 20.00) ve dnech pracovního klidu. Vycházel především z toho, že příslušné činnosti nebyly v obci zcela zakázány, ale pouze přiměřeně omezeny. Potřebné hlučné práce je tedy možné vykonávat, ovšem pouze v čase, kdy budou zásahy do oprávněných zájmů ostatních obyvatel obce minimální. Pokud jde o rušení nočního klidu, Ústavní soud v témže nálezu vyslovil názor, že vzhledem k tomu, že není pojem nočního klidu v žádném právním předpisu vymezen a je třeba považovat za užitečné,

---

<sup>69</sup> MOTEJL, Otakar. *Hluková zátěž*. Sborník stanovisek veřejného ochránce práv. Praha: Kancelář veřejného ochránce práv, 2009, s.36

<sup>70</sup> nálezn Ústavního soudu sp.zn.Pl. ÚS 28/09 ze dne 2. 11.2010

<sup>71</sup> nálezn Ústavního soudu sp.zn.Pl. ÚS 44/06 ze dne 3.4.2007

učiní-li tak obec v rámci úpravy místních záležitostí veřejného pořádku vyhláškou.<sup>72</sup> Konkretizace pojmu nočního klidu za situace, kdy „rušení nočního klidu“ bez bližšího upřesnění je přestupkem proti veřejnému pořádku (§ 47 odst. 1 písm. b/ zákona o přestupcích), žádoucím způsobem přispěje k právní jistotě.<sup>73</sup>

Dalším nálezem Ústavního soudu řešící tuto problematiku je nález sp.zn. Pl. ÚS 35/06, ve kterém byla řešena obecně závazná vyhláška obce Kořenov. Ústavní soud zdůraznil, že obec by neměla zákazy formulovat plošně, ale vždy jen v nejméně omezujícím rozsahu. Tzn. že by měla být regulace určitého chování vztahována pouze na vymezená místa, popř. doby. Zajímavou otázkou je, zda obec může regulovat i oblasti, které jsou již regulovány zákonem.<sup>74</sup> K této problematice se vyjádřil Ústavní soud v nálezu Pl. ÚS 46/06, kde posuzoval obecně závaznou vyhlášku města Mariánské Lázně a kde řešil kolizi této obecně závazné vyhlášky se zákonem o ochraně veřejného zdraví. Dle názoru Ústavního soudu je stěžejní, aby obecně závazná vyhláška sledovala jiný cíl než zákon. Leda poté ji lze považovat za ústavně konformní. Ústavní soud uzavřel, že podle smyslu a účelu napadeného ustanovení vyhlášky lze mít za to, že město Mariánské Lázně neusilovalo o ochranu před hlukem v nadlimitních hodnotách, jak jej chápe zákonná úprava, ale hodlalo omezit hlučnost různých, i neprovozních, aktivit v zájmu nerušeného a pokojného užívání míst sousedících se zábavními podniky a diskotékami. Tyto, byť lidskému zdraví neškodlivé formy hluku vznikající při činnostech, které jsou státní správou nepostižitelné, vyhláška považuje za porušení veřejného pořádku. Proto Ústavní soud návrhu na zrušení této vyhlášky nevyhověl.<sup>75</sup> Nelze ovšem přehlédnout, že ve zmíněném nálezu bylo Ústavním soudem zrušeno ustanovení obecně závazné vyhlášky zakazující rušení nočního klidu zvířaty, a to s odkazem na kolizi s ustanovením § 47 odst. 1 písm. b) z. č. 200/1990 S., o přestupcích.

---

<sup>72</sup> Přesné časové vymezení doby noční doby nalezneme v § 34 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Podle tohoto ustanovení se noční dobou rozumí doba mezi 22.00 a 6.00 hodinou, a to pro účely kontroly dodržení povinností v ochraně před hlukem a vibracemi. V souvisejících ustanoveních zákona o ochraně veřejného zdraví jsou upraveny maximální přípustné limity hluku a vibrací a způsob jejich měření

<sup>73</sup> nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 44/06 ze dne 3.4.2007

<sup>74</sup> nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 35/06 ze dne 22.4.2008

<sup>75</sup> nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 46/16 ze dne 21.10.2008

Aby byla tato kapitola úplná, nemohu opomenout ani hluk vznikající při provozu pozemních komunikací, což je v současné době velice aktuální téma s ohledem na rozvoj automobilové dopravy a neustále stoupající počet automobilů. Hluk v okolí pozemní komunikace nepochybně ohrožuje vlastníky a uživatele okolních bytů či domů na zdraví a zároveň i znehodnocuje oblasti určené k bydlení nebo k rekreaci. Na jedné straně tedy stojí právo na ochranu proti imisím a na ochranu zdraví a na druhé straně stojí technická a ekonomická náročnost opatření, která by tento hluk snižovala. Pokud bych měla uvést aktuální judikaturu, tak v první řadě zmíním rozsudek Městského soudu v Praze sp.zn. 54 Co 390/2007, kterým bylo vyhověno žalobcům (převážně vlastníci bytů) proti obci jako vlastníkovu pozemní komunikace, a to tak, že žalované byla uložena povinnost zdržet se rušení žalobců hlukem pocházejícím z provozu na pozemní komunikaci v žalobě uvedené tak, aby hodnota ekvivalentní hladiny akustického tlaku nepřekročila v konkrétní dobu stanovený počet decibelů. Proti tomuto rozsudku bylo žalovanou stranou podáno dovolání k Nejvyššímu soudu, který rozsudkem 22 Cdo 3281/2008 ze dne 24.11.2010 dovolání zamítl. Následně se uvedeným sporem zabýval na základě ústavní stížnosti Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 11.1.2012, I. ÚS 451/11, kterým zmíněný rozsudek Městského soudu zrušil z důvodu porušení základního práva stěžovatele na ochranu majetku zaručené v čl.11 odst.1 Listiny základních práv a svobod. Ústavní soud vyvodil, že *„obecné soudy nedostatečně vzaly v úvahu specifika obecného užívání místní pozemní komunikace ve vlastnictví obce a tím nerespektovaly podmínku pro rozlišení přípustných a nepřípustných zásahů do vlastnického práva, tj. „ míru přiměřenou poměrům“.* Ústavní soud má tedy za to, že *obecné soudy v situaci kolize dvou základních práv neodůvodněně preferovaly ochranu vlastnického práva vedlejších účastníků, jako vlastníků nemovitostí bezprostředně sousedících s pozemní komunikací, čímž současně zasáhly ústavně nekonformním způsobem do vlastnického práva stěžovatele. Pro danou věc je též právně významné, že obec, jakožto vlastník místní komunikace, je povinna strpět obecné užívání této komunikace bez možnosti regulovat provoz na ní. Analogicky lze poukázat na vyloučení odpovědnosti obce za škody vyplývající z provozu na pozemních komunikacích, jež je přímo zakotveno v § 27 odst. 4 zák. č. 13/1997 Sb., podle něhož platí, že vlastník dálnice, silnice, místní*

*komunikace nebo chodníku odpovídá podle obecných právních předpisů vlastníkům sousedních nemovitostí za škody, které jim vznikly v důsledku stavebního stavu nebo dopravně technického stavu těchto komunikací; neodpovídá však za škody vzniklé vlastníkům sousedních nemovitostí v důsledku provozu na těchto pozemních komunikacích. S přihlédnutím k těmto skutečnostem je pojmově vyloučeno, aby vlastníci pozemní komunikace byla uložena povinnost zdržet se rušení hlukem pocházejícím z provozu na ní "mechanickou" aplikací § 127 obč. zákoníku.<sup>76</sup> Závěrem lze jen konstatovat, jak už bylo napsáno v předchozích kapitolách, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a je jim poskytována stejná ochrana.*

K otázce týkající se provozu nejenom pozemní komunikace se vyjádřil i K.Eliáš in *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*, 1.svazek § 1-487, Praha: Linde, 2008, s. 549 tak, že zřízení podniku či jiných obdobných zařízení jako jsou pozemní komunikace, parkoviště, nemocnice apod., která mohou představovat zdroj vlivů obtěžujících sousedy, podléhá především předpisům práva správního (stavební, hygienické). Vzhledem k tomu jsou v příslušných administrativních řízeních zkoumána i možná budoucí ohrožení sousedů a je jim umožněno vznášet námitky, které se v příslušném řízení vypořádají. Z toho lze dovodit, že byl-li provoz ve správním řízení povolen, jde o provoz oprávněný, takže se imise jím vyvolané nepřičí zákazu v ust. § 127 odst. 1 ObčZ za předpokladu, že provoz zařízení nevybočuje z mezí povolení. Eliáš současně poukazuje i na právní úpravu této problematiky ve Spolkové republice Německo, kde v ust. § 906 odst. 2 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch - občanský zákoník)<sup>77</sup> se sousedé, kteří jsou rušeni administrativně schváleným provozem, mohou domáhat odčinění újmy – konkrétně náhrady škody nebo peněžitého vyrovnání. Není jim přiznáno právo podat žalobu zdržovací. Tím lze zachovat provoz zařízení, které bylo úředně povoleno, a zároveň odčinit újmu vyvolanou tím, že v blízkosti klidné čtvrti vyrostе např. dálnice.<sup>78</sup> Myslím, že je to řešení velice dobré a tak i zcela souhlasím s jeho

---

<sup>76</sup> nález Ústavního soudu sp.zn. ze dne I. ÚS 451/11 ze dne 11.1.2012

<sup>77</sup> Bürgerliches Gesetzbuch z roku 1896 (zkratka BGB)

<sup>78</sup> ELIÁŠ, Karel. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*, 1.svazek § 1-487, Praha: Linde, 2008, s.549

zapracováním do NOZ.<sup>79</sup> Tím je respektováno vlastnické právo obou vlastníků, tzn. toho, který zařízení provozuje i toho, kdo je tímto provozem dotčen.

#### 4.4.2 Prach, popílek, kouř, plyny a páry

Těmito imisemi jsou míněny drobné částice hmoty, které se přenášejí vzduchem a rozptýlí se tak po svém okolí. Může jít např. o kouř z ohňů (např. při pálení listí), komínů, kamen nebo pecí. Závažnější formou je však vnikání látek v případě továren (např. cementáren, elektráren), z jejichž komínů vylétá popílek, prach a ze kterých se šíří kouř a plyny. Tyto imise z průmyslových podniků obtěžují široké okolí a mohou devastovat i přírodu. Je tedy patrné, že problematika těchto imisí se dostává i do oblasti ekologie a jejich řešení se dostává na úroveň ústředních orgánů, popř. mezinárodní spolupráce, pokud přesahují hranice státu.<sup>80</sup>

Soused je tedy v důsledku těchto imisí omezen v běžném užívání své nemovitosti, jako je pohyb po pozemku, sušení prádla nebo větrání.

V oblasti práva veřejného před obtěžováním tímto druhem imisí chrání např. zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), v platném znění.

#### 4.4.3. Pachy

Pachy jsou častou a velmi nepříjemnou příčinou obtěžování sousedů. Půjde zejména o pachy šířící se z odpadových žump, kompostů, skládek odpadu a hnojišť umístěných blízko sousedícího pozemku. Musí se opět jednat o obtěžování pachem, které je nad míru přiměřenou poměrům. V tomto případě mohu jen doporučit, aby tyto zdroje pachu nebyly umístovány blízko sousedova pozemku a to nejen kvůli pachu, ale i kvůli hmyzu či hlodavcům. Pokud soused nevhodným umístěním hnojiště a záchodu zasahuje do výkonu vlastnického práva svého souseda (znečišťování ovzduší a okolní půdy,

---

<sup>79</sup> viz. § 1013 odst. 2 NOZ „*Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.*“

<sup>80</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.159

přemnožení hlodavců), může se dotčený soused u soudu domáhat jen vyslovení příkazu zdržet se takového zásahu. Není možné s tímto nárokem spojit také požadavek na odstranění nebo přemístění takové žumpy či kanálu.<sup>81</sup>

Velmi častým případem je i produkce pachu z průmyslových oblastí či podniků vyrábějících různé chemikálie. Tyto situace jsou řešeny příslušnými veřejnoprávními předpisy, zejména zákonem č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, který definuje pachové látky jako látky nebo jejich směs, které způsobují obtěžující pachový vjem, charakterizované pachovou jednotkou.<sup>82</sup>

#### 4.4.4. Pevné a tekuté odpady

Pevné a tekuté odpady mají úzkou souvislost s imisí pachem, mnohdy působí tyto imise současně. Téměř každé užívání stavby či pozemku je spojeno se vznikem odpadu.

Mezi tekuté odpady můžeme zařadit unikání močůvky ze zemědělských a jiných areálů, svod odpadové či dešťové vody. Je nepochybné, že tekuté odpady mohou obtěžovat především pachem, ale také tím, že tečou na sousedův pozemek. Také mohou vyvolat znečištění podzemních vod. S odpadovou či dešťovou vodou je také spojen vznik erozí a tím může dále docházet ke znečišťování životního prostředí.

Pevné odpady, což jsou především žumpy a komposty, obtěžují pachem, ale též tím, že se v nich mohou šířit hlodavci nebo hmyz. Tam, kde existují okrasné zahrádky, může jít i o estetičnost takových odpadů. V tomto případě je ale na tom, kdo se cítí být takovouto imisí obtěžován, aby si pořídil takovou zábranu či živý plot, aby dále již obtěžován nebyl.<sup>83</sup>

Pevné a tekuté odpady mohou způsobit dalekosáhlejší problémy než jen obtěžování souseda. Dlouhodobé působení vody proudící ze sousedova pozemku může způsobit podmáčení stavby a její následnou destrukci.

---

<sup>81</sup> JEHLIČKA, Oldřich a kol. *Občanský zákoník. Komentář*, 9..vydání, Praha:C.H.Beck, 2004,s.162

<sup>82</sup> ust. § 2 písm. l) zák. č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

<sup>83</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.168

Takovým sporem se např. zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku vedeném sp. zn. 22 Cdo 1935/2003. Nejvyšší soud řešil hranici mezi vážným ohrožením práv a obtěžováním nad míru přiměřenou poměrům. Dospěl k závěru, že *„v projednávané věci bylo namístě zjistit, zda podmáčení nemovitosti žalované je způsobeno i vypouštěním vod na její pozemek, zda jde o vážný zásah do jejího vlastnického práva k domu a k pozemku a zda se na tomto zásahu podílí i vody vypouštěné z nemovitosti žalovaného; v kladném případě bylo třeba žalobě vyhovět. Skutečnost, zda jde o ohrožení „nad míru přiměřenou poměrům“, nemá v tomto případě právní význam. Druhá věta § 127 odst. 1 o.z. sice umožňuje obtěžovat souseda tekutými odpady, nejde-li o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, tato druhá věta se však uplatňuje jen v případě, že jde o pouhé obtěžování a nejde o vážný zásah do práva.“*<sup>84</sup>

Ochrana před pevnými a tekutými odpady je v oblasti veřejného práva poskytována např. zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění.

#### **4.4.5. Světlo**

Tento termín byl do ObčZ zařazen až novelou č.509/1991 Sb. Obtěžováním světlem rozumíme především oslňování a jiné osvětlování ze zdrojů umělých, pomocí reflektorů a jiných zařízení, a to nejen v noci, ale i ve dne. Není vyloučeno, že by mohlo jít o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům též odraženým nebo soustředěným světlem slunečním, pomocí zrcadel, reflektorů apod.

V praxi je možno si představit skleněné výplně staveb nebo materiál použitý na střechy domu, které souseda soustavně osvětlují.

Obtěžování světlem by mělo být v ideálním případě minimalizováno již při plánování staveb. Ve stavebním povolení by mělo být případné rušení světlem řešeno.

Termín světlo se vyskytuje kromě předpisů práva občanského i v předpisech veřejnoprávních, konkrétně v zákoně č.86/2002 Sb., o ochraně

---

<sup>84</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1935/2003 ze dne 3.3.2004

ovzduší, v platném znění.<sup>85</sup>

#### 4.4.6. Stínění

Stínění je takový zásah do vlastnického práva souseda, který nastává nejčastěji v důsledku růstu stromů a keřů anebo ve spojitosti se stavbou na sousedově pozemku. Vlastník či držitel sousední nemovitosti zasahuje do vlastnického práva souseda tím, že brání v přístupu světla na jeho pozemek nebo stavbu. Stínění může mít vliv na viditelnost v nemovitosti souseda, na vlhkost stěn anebo může výrazně ovlivňovat růst plodin na záhonech sousedova pozemku, přispívat k plísním apod.

Této imisi se dle platné právní úpravy můžeme bránit, až když nastane.<sup>86</sup> Stavební právo budoucím problémům předchází v tom, že stanoví normy pro vzdálenost budov.<sup>87</sup> Zřizují-li se stavby s dodržením předpisů nebo jde-li o stavby už dostavěné podle těchto předpisů, nebo stavby už staré, nelze vytýkat jako zásah stínění tím vzniklé, tj. nemůže jít o neoprávněné vrhání stínu předmětem na jednom pozemku na pozemek druhý. Tedy nikoli každé stínění představuje neoprávněný zásah.<sup>88</sup> Aby se i v případě stínění jednalo o neoprávněný zásah do vlastnického práva, musí se opět jednat o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům.

Častější případy obtěžování stíněním přicházejí od vzrostlých stromů a keřů, které byly vysázeny v těsné blízkosti sousedova pozemku a které postupným růstem stále více stíní. Pokud jde o stromky a keře malé, nedochází k žádnému relevantnímu zásahu. Po určité době se ovšem stíny začnou prodlužovat a zvětšovat a lze tedy dojít k závěru, že takovým stíněním

---

<sup>85</sup> Tento zákon definuje tzv. světelné znečištění jako viditelné záření umělých zdrojů světla, které může obtěžovat osoby nebo zvířata a může jim způsobovat zdravotní újmu nebo narušovat některé jejich činnosti. Ust. § 50 odst.3 písm. c) umožňuje obci, aby vydala obecně závaznou vyhlášku, kterou by přijala opatření proti světelnému znečištění. Tato opatření by mohla směřovat např. proti promítání světelných reklam.

<sup>86</sup> srov. § 1017 NOZ „Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Nestanoví-li jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m.“ a ust. § 1020 „Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků.“

<sup>87</sup> ust. § 25 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území, v platném znění

<sup>88</sup> viz. usnesení Nejvyššího soudu ČR sp.zn.22 Cdo 2929/99 ze dne 22.10.2001



může být soused obtěžován nad míru přiměřenou poměrům. Stínění od stromů se musí posuzovat komplexně s řadou dalších vlivů, jako např. že stromy mohou odebírat živiny ze sousedícího pozemku nebo dokonce poškozovat sousední stavbu. V tomto případě jde o neoprávněný zásah. Touto problematikou se zabýval např. Krajský soud v Brně ve svém rozsudku sp.zn. 19 Co 156/2005. Spor se týkal svou sousedících pozemků, na jednomž z nich byl umístěn venkovní bazén. Na druhém pozemku byly vysázeny stromy, které bazén zastiňovaly a ten tak nemohl sloužit svému účelu. Žalobce (tj. vlastníka bazénu) tvrdil, že jde o jednoznačný zásah do výkonu svých práv a svá tvrzení opíral i o konkrétní judikaturu. Krajský soud potvrdil rozhodnutí soudu prvního stupně a nařídil žalovanému, aby dobrovolně plnil to, co mu ukládal rozsudek, tj. zdržet se neoprávněného stínění sousedova pozemku. Krajský soud vyslovil poměrně zajímavý názor týkající se stávající právní úpravy sousedských práv, která je podle něj příliš obecná a rozhodnutí konkrétního soudu nemusí být nezpochybnitelné. Konkrétně vyslovil, že „*přímo ve vztahu k stínění jako k imisi svého druhu neexistuje žádná konkrétní použitelná judikatura, která by mohla sloužit jako vodítko pro posuzování věci. Z dokazování sice vyplynou určitá fakta či data, ale vzhledem k obecnosti zákona a neexistující konkrétní judikatuře nelze říci, že by z nich učiněný závěr soudu mohl být exaktní a nezpochybnitelný. Vždy půjde o názor daného soudce, který musí vycházet z provedeného dokazování, ale lze si představit, že jiný soudce by míru přiměřenou poměrům mohl vnímat odlišně.*“<sup>89</sup>

Stínění nemusí být vždy kombinované současně s převisy větví stromů či keřů vlastníka na sousedův pozemek, tzn. že by v takovém případě mohl sám stíněním obtěžovaný soused odstranit takovéto převislé větve podle podmínek zákonem stanovených, tj. šetrně a ve vhodné roční době, a tak se zbavit i stínění. V případě, že nepůjde o tuto kombinaci imisí stíněním s převisy, obtěžovaný soused se bude muset domluvit s vlastníkem, aby sám odstranil příčiny stínění. Pokud se nedohodne, bude se muset obrátit na příslušné orgány státní správy nebo na soud, aby odstranění protiprávního stínění vlastníkovi nařídily.<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup> rozsudek Krajského soudu v Brně sp.zn. 19 Co 156/2005 ze dne 12.4.2005

<sup>90</sup> ZDOBINSKÝ, Stanislav. *Sousedské právo*. 1.vydání. Praha:Nuga, 1992, s.32

#### 4.4.7. Imise výslovně nezmněné v ust. § 127 odst.1 ObčZ

Pokud tyto imise obtěžují souseďa nad míru přiměřenou poměrům nebo vážně ohrožují výkon jeho práv, jsou nepřipustné. Je třeba je posuzovat podle generální klauzule obsažené v první větě ust. § 127 odst.1 ObčZ.

Příkladem může být třeba **padání listí či jehličí** ze stromu na souseďní pozemek, které může být také přímým zásahem do práva souseďa a tedy imisí, samozřejmě pokud jde o spad nad míru přiměřenou poměrům. Touto imisí se zabýval např. Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku sp.zn. Cdo 2108/2000, kterým byl zrušen rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem. Spor se týkal opadávání jehličí z borovice na souseďní pozemek. Zatímco soud prvního stupně dospěl k závěru, že enormní spad jehličí ze stromu na pozemku žalované na nemovitosti žalobce je „nepřiměřenou imisí“, neboť ničí porost na zahradě, zanáší okapy a poškozujee střešní krytinu, odvolací soud žalobu zamítl. Žalovaná žádala o povolení borovici pokácet, což jí Magistrátem města Ústí nad Labem nebylo povoleno. Odvolací soud učinil závěr, že *„opadáváním jehličí z borovice žalované není žalobce jako vlastník souseďních pozemků obtěžován nad míru přiměřenou poměrům. Navíc žalovaná vyvinula dostatečnou snahu o smírné řešení, když požádala o povolení k pokácení stromu, což jí nebylo rozhodnutím orgánu životního prostředí povoleno.“* Nejvyšší soud jako soud dovolací vyslovil názor, že *„samotné rozhodnutí správního orgánu, kterým nebylo vlastníku povoleno pokácení stromu, z něž opadáva jehličí na souseďní pozemek, nemůže znamenat, že opadávání jehličí z takového stromu na souseďní pozemek není obtěžováním nad míru přiměřenou poměrům. Odvolací soud hodnotil okolnosti obtěžování nad míru přiměřenou poměrům pouze vzhledem k významu borovice tak, jak byl hodnocen správním orgánem, opominul se však zabývat skutečností, zda jehličí omezuje funkčnost okapů garáže a domu, jak tvrdil žalobce.“*<sup>91</sup> Pokud tedy není vlastníkoví stromu, jehož listí nebo jehličí padá na souseďní pozemek, správním orgánem povoleno strom pokácet, musí vlastník učinit jiné opatření, jako např. vybudovat nějakou zábranu aby listí (jehličí) nepadalo na souseďní pozemek, popř. bude muset listí (jehličí) na souseďním pozemku sám uklidit. Takže jak je patřno, mnohdy je cesta

---

<sup>91</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. Cdo 2108/2000 ze dne 3.10. 2002

k vyřešení sousedského sporu složitá. Vycházím-li z tohoto konkrétního sporu, tak může nastat i situace, kdy se sousedé na pokácení takového stromu domluví nebo vlastník pozemku je sám ochoten jej pokácet, avšak nebude mu to správním orgánem povoleno, např. z důvodu, že strom je památkově chráněn. Ze stromu nadměrně opadávají listy či jehličí, eventuelně svými mohutnými větvemi sousedy již ohrožuje. Otázkou je, jak v tomto případě postupovat. Východisko bych spatřovala v podání civilní žaloby dle ust. § 417 odst.2 ObčZ (dle ust. 127 ObčZ odst.1 nelze vlastníku uložit povinnost něco konat). Pokud soud rozhodne, že strom vážně ohrožuje okolí, domnívám se, že po zvážení všech okolností může rozhodnout i o jeho odstranění.

Dalším případem imise výslovně nezmíněné jsou **hlodavci a hmyz** množící se na sousedním zanedbaném pozemku, který se následně šíří na pozemky ostatní. Zdroj přemnožení bývá ve zpustlých zahrádkách, v hniјících odpadech i v opuštěných sklepích. V těchto případech není třeba prokázat, že zdrojem je s jistotou zanedbaný sousední pozemek, postačí vysoká míra pravděpodobnosti. Zde by nešlo o obtěžování jednáním vlastníka, ale jeho nečinností. O stejný případ se jedná v případě **šíření plevelů** nebo rostlinných chorob. U rostlinných chorob by mohlo jít i o vážné ohrožování výkonu práv souseda, jestliže majitel pozemku s rostlinami nakaženými přenosnou chorobou nečiní včas potřebná opatření k tomu, aby se šíření zamezilo (např. vykácením nakažených stromů). Dalším případem je používání zemědělských hnojiv, které při nevhodném či nešetrném použití může poškodit sousední pozemek včetně rostlin nebo mohou třeba kontaminovat vodu.

Může jít i o **zalétávání míčů** na sousední pozemek. Jde o případ, kdy soused hřiště je obtěžován tím, že na jeho pozemek nad míru přiměřenou poměrům zalétávají míče. Odpovědným subjektem by zde byl provozovatel hřiště, který by musel učinit potřebná opatření, aby tomuto obtěžování zabránil (např. pořízení potřebných sítí jako zábran, upuštění od míčové hry).

Zajímavá je i problematika divokých holubů. **Chov holubů** patří do kategorie chovaných zvířat uvedené v § 127 odst.1 ObčZ, divocí holubi nikoliv. Stávají se postrachem měst, jejich trus ničí stavby, na venkově vyzobávají ve velkém rozsahu zaseté zrno a jinak škodí zemědělství. Přemnožení holubů souvisí nepochybně nejen s úbytkem dravých ptáků, kteří jejich počet regulovali, ale na druhé straně s rozmnožením zanedbaných

podkroví, kde jsou rozbitá okna či jinak je umožněn přístup do přístřeší. Ten vlastník staveb, který nečiní náležitá opatření na svých stavbách k zábraně množení divokých holubů, si počíná v rozporu s dobrými mravy při užívání svého majetku. Obtíž bude v důkazu, že právě holubi z určitého majetku vylétávají nad míru přiměřenou poměrům obtěžují konkrétního souseda.<sup>92</sup>

Problém v sousedských vztazích může způsobit i chov včel. Včely nelze dle názorů uváděných v odborné literatuře zcela zahrnout pod pojem „chovaná zvířata“. Včelám jako vysoce užitečnému hmyzu nelze zabránit, aby nevnikaly na sousedův pozemek. Je to i ve společenském zájmu i v zájmu sousedů samých, protože jde i o opylování rostlin na sousedních pozemcích. Ovšem jejich bodnutí může znamenat při opakování znepříjemnění života pro alergiky a v případě většího napadení může ohrozit i zdravé lidi na životě. Dle aktuální judikatury určitá rizika spojená s včelami jsou obecně obvyklá a včelí bodnutí v ojedinělých případech lze považovat jen za běžnou nepříjemnost, nejde-li o větší riziko napadení.<sup>93</sup> Je třeba přihlídnout i k tomu, že chování včel je nesnadno ovlivnitelné a že aktivita včel je ovlivněna mnoha faktory, především ročním obdobím a počasím, je proměnlivá a je nesnadné přesně popsat její nežádoucí míru.

Pobodání včelami hrozí prakticky kdekoli v přírodě. Proto o obtěžování nebo ohrožení výkonu práv nelze uvažovat v případě, že včely z chovu souseda nezvyšují toto riziko výrazně nad míru přiměřenou poměrům v obdobných lokalitách. Proto je třeba, aby soud za pomoci znalce stanovil obvyklé množství včel vyskytujících se na daném území. Obtěžování včelami pocházejícími ze sousedního pozemku lze mít za prokázané, bude-li dána vyšší míra pravděpodobnosti, že jde právě o tyto včely. Při zvažování toho, zda jde o právně významné obtěžování a vážné ohrožení souseda, nelze odhlédnout od hlavního účelu, ke kterému nemovitosti účastníků slouží (tj. zda jde o zahrady u rodinných domků, které mají sloužit zejména k rekreaci nebo o pozemky využívané převážně k zemědělským účelům). Je třeba přihlížet i ke společenskému významu včel. Při posuzování věci musí soud přihlížet k tomu, zda výkon práv účastníků je v souladu s dobrými mravy.

---

<sup>92</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005. s.167

<sup>93</sup> rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp.zn. 19 Co 740/97 ze dne 11.8.1998

Dle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1421/2003: „Dojde-li k obtěžování včelami nad míru přiměřenou poměrům, může soud podle §127 odst.1 občanského zákoníku uložit včelaři, aby se zdržel přesně vymezeného rušivého jednání při chovu včel. Je pak na včelaři samotném, aby rozhodl, jak takové povinnosti vyhovět (např. přemístit včelstva, vzdát se chovu atd.)). Soused, který je nadměrně obtěžován včelami, se může domáhat i toho, aby vlastníku včelího roje byla uložena povinnost provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody podle ust. § 417 odst.2 ObčZ, kterou je v tomto případě pobodání včelami a možnost poškození zdraví.

Je-li soused obtěžován včelami natolik, že to vážně ohrožuje výkon jeho vlastnického práva (např. pro velké množství včel nemůže užívat trávník), jde o vážné ohrožení výkonu práva je mu třeba poskytnout ochranu bez ohledu na to, zda jde o ohrožení nad míru přiměřenou poměrům.<sup>94</sup>

V této souvislosti je zajímavým rozsudek Krajského soudu v Plzni sp.zn. 10 Co 742/95 řešící žalobu souseda – alergika, který se cítil ohrožován včelami vlastníka sousedního pozemku, podle kterého „ i v tomto případě musí jít o rušení nad míru přiměřenou poměrům, zákon tedy nemínil sankcionovat imise, které nejsou podstatné, tj. běžné chování, která jsou sousedé povinni si navzájem trpět.“<sup>95</sup> Pokud však alergikovi hrozí závažná škoda, může se domáhat opatření podle ust. § 417 odst. 2 ObčZ, v jehož rámci může soud uložit vlastníku včelstev i povinnost něco konat. Ale v tomto případě je třeba si uvědomit, že splnění takové povinnosti bude mít i své náklady. Bude nutno počítat s přemístěním včelína, omezením chovu nebo jeho odstranění. Určitě by se nemělo zapomenout ani na ušlý zisk. A je spravedlivé, aby tyto náklady nesl vlastník včelstev? Určitě nikoli. Dlužno podotknout, že sám ohrožený má možnost škodě zabránit tím, že by se odstěhoval z lokality, kde je chov včel běžný. Pokud by po ohroženém nebylo možno spravedlivě požadovat, aby sám odvrátil škodu vhodným opatřením dle ust. § 417 odst 1 ObčZ, včetně odstěhování se, určitě by měl soud rozhodnout o kompenzaci účelně vynaložených nákladů. Ohrožený by se měl tedy na

---

<sup>94</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1421/2003 ze dne 27.5.2004

<sup>95</sup> dále viz.rozsudek Krajského soudu v Plzni sp.zn. 10 Co 742/95 ze dne 20.9.1995

těchto opatřeních podílet a zřejmě by bylo možno v tomto případě rozhodnout podle ust. § 419 ObčZ.<sup>96</sup>

V odborné literatuře není opomíjena ani problematika přiletu a stíhání roje včel. Dle rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. 8. 1998, sp. zn. 19 Co 740/97 „*přilet roje, i když opakovaný, se nedá podřadit pod obtěžování nad míru přiměřenou poměrům a ani nejde o vážné ohrožení výkonu práv souseda, kde se roj usadil. Nelze nijak ovlivnit, aby roj usedal na určité místo. Vlastník roje je povinen se o roj postarat, aby jeho věc dlouho jiného vlastníka neobtěžovala. Vlastník nemovitosti, kde se roj usadil, se musí zdržet všeho, co by roji uškodilo a čím by ohrozil výkon práv vlastníka roje.*“<sup>97</sup> Z ObčZ nevyplývá zvláštní právo vlastníka, aby svůj roj stíhal. Aby si vlastník roje roj mohl odnést, musel by mu vlastník nemovitosti, na které se roj usadil, dovolit vstup na svou nemovitost v souladu s ust. § 3 ObčZ, protože výkon práva, především vlastnického, spočívající v odmítnutí přístupu včelaři za účelem odnesení jeho roje, by byl zajisté v rozporu s dobrými mravy. Byla by tu i odpovědnost za náhradu škody vzniklé tím na roji. Na tuto problematiku by dopadá i ust. § 135 odst. 1 ObčZ, podle kterého „*kdo najde ztracenou věc, je povinen ji vydat vlastníkovi. Není-li vlastník znám, je nálezce povinen odevzdat ji příslušnému státnímu orgánu.*“ Vlastník pozemku, na kterém se roj usadil, je tedy povinen, nezná-li vlastníka roje, vydat jej příslušnému státnímu orgánu. Nemusím asi dodávat, že jde o postup velice nepraktický.

Specifickou imisí jsou tzv. **ideální (imateriální) imise**, jimiž je míněno „*psychické obtěžování souseda*“. Význam ideálních imisí je v odborné literatuře diskutovanou otázkou. J. Spáčil v odborném článku *Sousedské právo in Ad notam*, 2001, č.5-6, s. 101 za ideální imise považuje např. noční podniky s pochybnou pověstí, nudistické pláže, urážky vkusu uměleckými díly vystavenými na pozemku nebo nahlížení do nemovitostí.<sup>98</sup> Imateriální imise jsou dle Spáčila irelevantní a obrany proti nim se nelze podle ust. § 127 odst. 1 ObčZ domáhat, pokud samozřejmě současně sousedé nejsou rušeni např. hlukem.

---

<sup>96</sup> SPÁČIL, Jiří. *Sousedské právo (dokončení). Ad Notam*. 2002, č.1, s.1

<sup>97</sup> rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 19 Co 740/97 ze dne 11. 8. 1998

<sup>98</sup> SPÁČIL, Jiří. *Sousedské právo. Ad notam*. 2001, č.5-6, s.101

Názor o relevanci imateriálních imisí, a tedy implicitně i obtěžování pohledem jako o imisi, zastává i *Eliáš, K.* in Velký akademický komentář. Sv. I. Praha : Linde Praha, 2008, s. 547. Novější judikatura dle mého názoru ne zcela správně však výjimečně připouští např. ochranu proti obtěžování pohledem a posuzuje je jako imisi. Tak např. dle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1629/99 je možno „*obtěžování pohledem považovat za imisi jen v mimořádném případě, pokud je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl. Při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení*“.<sup>99</sup>

Je třeba dále vycházet ze skutečnosti, že obecně nelze ukládat těm, kteří mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili. Např. by byli nuceni zřizovat okna situovaná tak, že by z nich nebylo vidět sousední nemovitost. Proto se domnívám, že je na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Takže je zapotřebí využít různých neprůhledných plotů, závěsů, záclon atd. Těmto sporům lze do budoucna zabránit již i ve fázi výstavby objektů, a sice v rámci stavebního řízení prostřednictvím uplatnění námitek účastníka řízení.

Závěrem lze shrnout, že otázka, o co opřít ochranu proti obtěžování imateriálními imisemi, je jen akademická, protože shoda je v tom, že ochranu proti zásahům do soukromí ObčZ poskytuje. Jde jen o to zda podle ust. § 11 nebo § 127 odst. 1 ObčZ. Domnívám se, že již zmíněné obtěžování pohledem by bylo vhodné s ohledem na výše popsané posoudit dle ust. § 11 ObčZ. Zatímco dle ust. § 127 ObčZ by mohla být imateriální imise posuzována ve spojitosti s imisí materiální, např. hlukem.

---

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

#### **4.5. Vnikání chovaných zvířat na sousední pozemky**

Za určitých okolností může zapříčinit neoprávněný zásah do sousedského práva i chov zvířat. Podle ust. §127 odst.1 ObčZ vlastník nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek. Nezáleží na tom, zda je soused, který je chová, jejich vlastníkem nebo je opatruje pro někoho jiného. Právní úprava však nepamatuje na všechny situace, které se v této souvislosti objevují. Z předchozí kapitoly jsou známy např. sousedské spory týkající se chovu včel. Nedostatkem platné právní úpravy rovněž je, že upravuje pouze vnikání 'chovaných' zvířat, přičemž na pozemek mohou vnikat i jiná než chovaná zvířata, např. hlodavci nebo hmyz. Tato volně žijící zvířata spadají pod pojem imise z hlediska generální klauzule ust. § 127 ObčZ.

Zákon výslovně neuvádí, o jaké zvíře se má jednat. Pod pojem chovaná zvířata je možné zahrnout vše, co lze přírodovědecky označit za zvíře a co se na pozemku chová a to bez ohledu na to, zda jde o chov z důvodů výtěžných, kvůli zábavě, okrase či z jiných důvodů. Nejčastěji půjde o dobytek, drůbež, ale i o psy a kočky, tzn. zvířata domestikovaná. Nelze vyloučit ani zoologické zahrady, terária nebo voliéry.<sup>100</sup>

Z jazykového hlediska je možné vyvodit, že se musí jednat o vnikání opakované nebo soustavné, nikoli ojedinělé jednorázové vniknutí. Zákaz tedy nemůže být absolutní, neboť např. takové kočce lze jen stěží zabránit, aby na cizí pozemek vnikla. Nepožaduje se, aby se vniknuvší zvíře nějakým způsobem chovalo nebo způsobilo jakékoli následky nebo škodu.

Důsledkem tohoto omezení vlastnického práva bude povinnost vlastníka vhodným způsobem zajistit, aby jeho chovaná zvířata na sousedící pozemek nevnikala. U pozemku nezáleží na tom, zda je oplocený či nikoli. Jen oplocením se vlastník nemůže zbavit povinnosti zabránit svým chovaným zvířatům vnikat na sousedící pozemek. Je povinen učinit i další opatření, bude-li jich potřeba.

Vlastník chráněného pozemku má možnost použít svépomoci. Jestliže vniknutí teprve hrozí, může je podle ust. § 6 ObčZ přiměřeným způsobem odvrátit sám např. tím, že na svém pozemku zřídí zábranu.

---

<sup>100</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.170



Co však současná právní úprava neřeší je, jak se má zachovat vlastník pozemku k cizím zvířatům, která už vnikla na jeho pozemek. Z předchozích právních úprav obsahoval ustanovení o nakládání s těmito zvířaty v.o.z., když stanovil, že ten, „*kdo zastihne na svém pozemku cizí zvířata, není proto ještě oprávněn je zabít. Může je vhodným násilím zahnat anebo utrpěl-li tím škodu, vykonat právo soukromého zabavení tolika kusů zvířat, kolik stačí k odškodnění. Ale musí se do osmi dnů s vlastníkem vyrovnat nebo svou žalobu soudci podat, jinak však vrátit chovaná zvířata.*“<sup>101</sup>

Vlastník rušeného pozemku tedy musí postupovat podle zásad vyplývajících z ObčZ. Předně musí být jeho chování v souladu s dobrými mravy. Jestliže zvíře na sousedící pozemek již vniklo, může podle okolností hrozit i způsobení škody (např. roztrhání drůbeže nebo napadení člověka). Způsobení škody se lze bránit podle ust. § 417 odst. 1 ObčZ. Zde je dána přímo povinnost zakročit proti hrozící škodě, v tomto případě např. vyhnáním zvířete z pozemku nazpět, anebo není-li to možné i jinam než na pozemek původní. Není vyloučeno zvíře chytit i zavřít, je-li to přiměřené okolnostem.

Zajetí a držení cizího zvířete je zásah do cizího vlastnického práva podle ust. § 126 ObčZ a takový způsob odvrácení škody je třeba považovat za oprávněný jen potud, pokud byl nutný. V žádném případě si nesmí chycené zvíře присvojit. Došlo-li by ke škodě na zvířeti, odpovídal by za vzniklou škodu podle obecných zásad ObčZ.

Není vyloučeno, že by mohlo jít o zvíře nebezpečné a soused by se bránil útoku. Jestliže by takto odvracel nebezpečí, které sám nevyvolal (např. zvíře zranil), nebyl by za vzniklou škodu odpovědný, ledaže bylo možné za daných okolností škodu odvrátit jinak, anebo jestliže je způsobený následek zřejmě stejně závažný nebo ještě závažnější než ten, který hrozil. V tomto případě by se jednalo o krajní nouzi.<sup>102</sup>

Platná právní úprava také neřeší právo vlastníka stíhat chované zvíře nebo roj včel na cizím pozemku. Rovněž i v tomto případě pozitivně kvitují, že se ustanovení upravující tuto možnost dostalo do NOZ, konkrétně do ust. § 1014. Nutno si povšimnout, že NOZ hovoří o roji včel, takže jak výslovně

---

<sup>101</sup> ust. § 1321 zákona č. 946/1811 Sb., Všeobecný zákoník občanský

<sup>102</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.172

upozorňuje *Eliáš, K.* in *Velký akademický komentář*. Sv. I. Praha : Linde Praha, 2008, s.550 nelze stíhat pouze jednotlivé včely.<sup>103</sup>

Z hlediska soudní ochrany je účelné podat žalobu negatorní, popř. pokud již vznikla škoda, je vhodné kombinovat uvedenou žalobu s žalobou na náhradu škody. Na závěr této kapitoly je nutné také podotknout, že povinným subjektem je ten, kdo rušení způsobil nebo z jehož činnosti rušení vychází, nikoli ten, přes jehož pozemek zvířata pronikají.<sup>104</sup>

#### **4.6. Podrosty a převisy**

Dalším problémem, který může vyvstat v souvislosti se stromy a keři, je kromě již zmíněného stínění podrůstání kořenů a přesahování větví stromů na sousedův pozemek. Podrůstající kořeny mohou obtěžovat vlastníka sousední nemovitosti tím, že odebírají vláhu a živiny ze sousedících pozemků a mohou tak ovlivnit jejich úrodnost anebo mohou narušovat zdiva plotů a budov. Větve přesahující na sousední pozemek obtěžují hlavně svým stínem, spadem listí a ovoce, zábranou deště, popř. mohou vést k zamokření, vysávání živin z půdy, bráněním ve výhledu apod. Netřeba zdůrazňovat, že spory ohledně podrostů a převisů se budou vyskytovat zejména tam, kde jsou stromy a keře vysázeny příliš blízko sousedova pozemku anebo v případě starých, mohutných stromů, jejichž kořeny jsou dalece rozrostlé nebo větve přesahují na sousední pozemek.

Dle platné právní úpravy se vlastník pozemku nemůže bránit proti tomu, aby si soused v těsné blízkosti hranice pozemků stromy vysázel. Tuto situaci by měl změnit NOZ, který v ust. § 1017 sousedovi toto právo přiznává, což lze určitě vnímat jako pozitivum, které s velkou pravděpodobností mnoha sousedským sporům předejde.<sup>105</sup>

Podle ust. § 127 odst.1 ObčZ vlastník pozemku nesmí podrosty a převisy odstraňovat nešetrně anebo v nevhodné roční době.

---

<sup>103</sup> ELIÁŠ, Karel. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*, 1.svazek § 1-487, Praha: Linde, 2008, s.550

<sup>104</sup> usnesení Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 1233/99 ze dne 15.1.2001

<sup>105</sup> dle ust. § 1017 NOZ *Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Nestanoví-li jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m.* a dále srovnej 8.kapitolu této rigorózní práce

Vlastník pozemku, který se brání proti převisům, má tedy možnost svépomocí tyto převisy a podrosty odstranit a zasáhnout tak do cizího vlastnického práva. Vlastník stromu je povinen takový zásah, který omezuje jeho vlastnické právo, za těchto podmínek strpět. Toto zákonné ustanovení není nejlépe formulováno. Zákaz zasahovat do cizího vlastnického práva je totiž obecně formulován již v ust. § 126 ObčZ odst. 1, podle kterého „*Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje.*“ Ust. § 127 odst. 1 ObčZ by tak mělo založit sousedovi spíše oprávnění převisy a podrosty za určitých podmínek odstraňovat. Nicméně nutno dodat, že v praxi toto ustanovení obtíže nepůsobí, neboť jeho výklad je v odborné literatuře i judikatuře totožný.

To znamená, že pokud vlastník pozemku splní podmínky šetrnosti a vhodné roční doby, může kořeny a větve zasahující na jeho pozemek od souseda odstranit. Jde o dovolený zásah do vlastnického práva souseda, který je povinen jej strpět.

Posouzení šetrnosti zákroku je otázkou odbornou. Zákrok má být proveden v nejnútnejším rozsahu s maximálním ohledem na životnost stromu. Proto, je-li tu nebezpečí, že odstranění podrostu povede k úhynu stromu, je třeba uvážit možnou škodu tím vzniklou a posoudit, zda by nešlo o výkon práva v rozporu s dobrými mravy, jak to je obsaženo v ust. § 3 ObčZ. Šetrnost je třeba posuzovat nejen s ohledem na strom, ale také z hlediska poměrů obou účastníků a z hlediska společenských poměrů. Může jít o stromy chráněné nikoli kvůli jejich užitkovosti, ale také z jiných důvodů (krajinných, historických, ekologických jako např. staré lípy) a v některých případech bude třeba získat nejprve úřední povolení v souladu s ust. § 46 odst. 2 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Druhou podmínkou, která musí být splněna při odstraňování podrostů a převisů, je vhodná roční doba. Pro každou dřevinu může být vhodná k zásahu jiná roční doba, i když nejčastěji se bude jednat o dobu vegetačního klidu. V nevhodné roční době by bylo např. odstraňování převisů, na nichž je ovoce.<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> HOLUB, Milan; POKORNÝ, Milan.; BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*, Praha: Linde, 2002, s. 91

Samozřejmě v souladu se zásadami slušného chování by bylo vhodné nejprve souseda na podrosty a převisy upozornit a projednat s ním zamýšlený zásah. Tím bychom dali vlastníku stromu možnost, aby si strom ořezal podle svého, neboť je známou věcí, že ke svému vlastnictví se chováme lépe než k cizímu. Proto pravidlo, kdy podrosty a převisy může vlastník sousedního pozemku odstranit až poté, co vyzval k jejich odstranění souseda a ten to v přiměřené lhůtě neučinil, tak jak jej zavede NOZ v ust. § 1016 odst. 2, můžeme opět chápat jako posun tím správným směrem.<sup>107</sup>

Jestliže vlastník stromu se zákrokem nesouhlasí, nemění to sice nic na oprávnění provést zákrok dovolenou svépomocí, avšak na oprávněném bude všechna odpovědnost, jestliže dobře neposoudil podmínky a jeho zákrok se nakonec neposoudí jako zákrok odpovídající ust. § 127 odst.1 ObčZ.

ObčZ v ust. § 127 výslovně neřeší, kdo je vlastníkem takto oddělených větví a kořenů.

Domnívám se, že je třeba vycházet z obecných ustanovení týkajících se nabývání vlastnického práva, a sice zejména z ust. § 135a ObčZ, podle kterého „vlastníku věci náleží i přírůstky věci, i když byly odděleny od věci hlavní“ a ust. § 123 ObčZ, podle kterého je „vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.“ A protože strom je součástí pozemku, je tak ve vlastnictví toho, na jehož pozemku roste. To vyplývá z ust. § 120 odst.1 ObčZ, podle kterého „součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila“. Nelze opomenout ani ust. § 2 odst. 2 z.č. 229/1991Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), podle něhož „vlastník pozemku je vlastníkem porostů na něm vzešlých“. Z výše uvedeného tedy dovozují, že strom je součástí pozemku a plody, kořeny, větve a listí na tomto stromě jsou ve vlastnictví vlastníka pozemku, na kterém strom roste. Pokud se oddělí od stromu, přestávají být součástí stromu a stávají se věcí samostatnou v právním smyslu, ale jejich vlastnictví se nemění a patří tedy stále vlastníku

---

<sup>107</sup> dle ust. 1016 odst. 2 NOZ „Neučiní-li to vlastník v přiměřené době poté, co ho o to soused požádal, smí soused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá.“

stromu nebo odvozeně jeho uživateli, má-li takovou dohodu s vlastníkem či oprávněným držitelem.

Otázkou vlastnického práva k podrostům a převisům se zabýval M.Kindl v článku Malé zamyšlení nad starým tématem (podrostů a převisů) publikovaném v časopise Právník.<sup>108</sup> M. Kindl poukazuje na shodu § 127 odst. 1 platného ObčZ a § 422 v.o.z., podle kterého *„každý vlastník pozemku může kořeny cizího stromu ze své půdy vytrhati a větve do jeho vzduchového prostoru visící uřezati nebo jinak jich užití“*. Dále uvažuje, že ust. § 127 odst. 1 ObčZ zakazuje vlastníkovu jen to, aby podrosty a převisy neodstraňoval nešetrně, neobsahuje tedy povolení k odstraňování. Z toho, že zákon vlastníkovu nic nepovoluje, je dle Kindla třeba uvažovat o tom, že jde o něco, co tento vlastník i bez povolení smí. Dále shrnuje, že *„pokud by převislé větve a přesahující kořeny měly být vlastnictvím majitele pozemku, na kterém roste strom s takovými větvemi, musel by zákon majitelům sousedních pozemků jejich okleštění dovolit. Namísto toho je zákon za určitých podmínek zakázal*. Kindl dále odkazuje na nálezu Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 77/97 ze dne 18.11.1998, podle kterého je v určitých případech třeba vycházet ze zásad, na kterých stál v.o.z. Dále argumentuje tím, že pozemkem se rozumí i prostor pod a nad zemským povrchem, tzn. že vlastnické právo k podrostům a převisům se láme na hranici mezi pozemky. Dalším argumentem M.Kindla je skutečnost, že porosty vysázené na pozemku jsou jeho součástí a že podrosty a převisy, včetně ovoce na nich, nelze považovat za součást stromu ale za součást pozemku a to proto, že již strom je součástí pozemku a že součást nemůže mít ještě další součást.

K věci se ještě vyjádřil O. David<sup>109</sup>, který v podstatě se závěry M.Kindla souhlasí a navíc upozorňuje na absurdnost, která by spočívala v tom, že pokud sused odstraní podrosty a převisy, musel by nalézt jejich vlastníka a uvedené mu odevzdat, jinak by byl bezdůvodně obohacen. Je ale otázkou, zda by mu skutečně vznikl nějaký majetkový prospěch, když kořeny či větve jsou prakticky vždy bezcenné. Dále je v článku srovnávána problematika podrostů s trubkami v zemi, nicméně tento názor překonala

---

<sup>108</sup> KINDL, Milan. Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů). *Právník*, 1999, č.5, str.474

<sup>109</sup> DAVID, Ondřej. Poznámka k zamyšlení o podrostech a převisích. *Právník*, 1999, č.7, str.678

a vyvrací judikatura Nejvyššího soudu ČR.<sup>110</sup>

Jak vyplývá z výše napsaného, ke stanoviskům M.Kindla a O.Davida ohledně vlastnického práva se nepřikláním, neboť podle mého názoru je zapotřebí vyjít ze smyslu ust. § 127 ObčZ, který poskytuje ochranu před neoprávněnými zásahy do vlastnického práva souseda. V případě podrostů a převisů je připuštěno použít zvláštního druhu svépomoci, která je vymezena negativně tím, co takový oprávněný subjekt nesmí. Z toho vyvozují, že svépomoc nelze přeci použít proti svému vlastnímu majetku a zároveň v podstatě nemohu sama sebe obtěžovat svými převisy či podrosty.

Na jeden paradox v souvislosti s tímto pojetím upozorňuje J.Spáčil in *Sousedské právo (dokončení)*. Ad notam, 2002, s.1.<sup>111</sup> Zajímavá by dle něj byla situace, kdyby oddělené větve či kořeny vlastník pozemku, nad nebo pod nímž rostly, takovéto spálil a zároveň by vlastník stromu podal třeba žalobu na bezdůvodné obohacení. Je téměř jisté, že tato žaloba by úspěšná nebyla, neboť kořeny či větve téměř žádnou užitnou hodnotu nemají a na druhou stranu by se žalovaný ubránil i námitkou, že naopak z jeho pozemku strom odebíral živiny. Pomocí extenzivního výkladu můžu tedy dospět k závěru, že právo větve a kořeny odstranit zahrnuje i právo si uvedené přisvojit, právě s ohledem na jejich téměř nulovou hodnotu. V případě odstraněných větví a kořenů to je řešení rozumné a lze jen opřít i o ObčZ.

K odlišnému stanovisku se lze dobrat u plodů, která se od předchozího tématu týkající se podrostů a převisů výrazně odlišuje. Ovoce na převisech je ve vlastnictví vlastníka stromu. V ObčZ není nikde zakotveno oprávnění souseda otrhat plody z převisů anebo se zmocnit plodů z nich spadlých. Pokud se vlastník stromu nedohodne s vlastníkem pozemku, nemůže si vlastník, nad jehož pozemkem převis roste, plody přivlastnit.

Nejjednodušším řešením a v praxi nikterak neobvyklým je dohoda mezi vlastníky sousedních pozemků spočívající v tom, že vlastník stromu umožní sousedovi si plody z převisů otrhat, popř. i ponechat si plody spadlé. U podrostů a převisů jsem dospěla k názoru, že vlastnické právo přechází na

---

<sup>110</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1308/2003 ze dne 4.11.2003

<sup>111</sup> SPÁČIL, Jiří. *Sousedské právo (dokončení)*. *Ad Notam*. 2002, č.1 s.1

vlastníka pozemku, který je odstranil, separací. Nabízí se otázka, zda lze takto nabýt vlastnického práva i k plodům, které by na takovéto separované větvi byly. S ohledem výše napsané takovýto postup samozřejmě možný není, neboť větve lze odstranit pouze ve vhodné roční době, což doba, kdy strom plodí, rozhodně není.

Vlastník je oprávněn požadovat od souseda plody spadlé na jeho pozemek a ten je povinen mu je vydat. Dobré mravy vyžadují, aby se tak stalo obratem, protože některé plody se mohou snadno a rychle kazit. Vlastník pozemku není povinen plody sebrat, ale je povinen umožnit vlastníkovvi, aby tak učinil sám. To vyplývá i z ust. § 127 odst.3 ObčZ, podle kterého „*vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popř. na stavby na nich stojící, pokud to vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb.*“ Protože strom je součástí pozemku, tak za obhospodařování pozemku se dá nepochybně považovat i sklízení plodů z tohoto pozemku. Jestliže si vlastník plody včas neodnesl, ač měl možnost, je to jeho chyba. Jestliže si je však chtěl odnést, ale soused mu to nedovolil nebo neumožnil, pak je tento soused odpovědný za vzniklou škodu podle ust. § 420 ObčZ, pokud by neprokázal, že škodu nezavinil. Soused by rovněž mohl podat podle ust. § 126 odst.1 ObčZ žalobu reivindikační (na vydání věci). Jestliže si vlastník pozemku spadlé plody neprávem přivlastnil, půjde o bezdůvodné obohacení, neboť v tomto případě již narozdíl od větví či kořenů nějaké majetková hodnota existovat bude.

Pokud jde o spadané listí, tak stejně jako v případě plodů, je nutné je považovat po oddělení od stromu za věci samostatné. V tomto případě bude spíše řešena povinnost vlastníka stromu si listí uklidit, neboť spad listí bude možno rovněž považovat za nedovolenou imisi. A pokud má vlastník stromu právo si plody na sousedním pozemku posbírat, bylo by paradoxní, pokud by neměl žádnou povinnost v případě spadu listí.

Obecně lze říci, že soudní spory ohledně vlastnického práva ke kořenům, větvím a plodům se prakticky nevyskytují a to kvůli jejich nízké hodnotě versus výši soudních poplatků. Zároveň pokud si vlastník stromu

nepřeje, aby soused na plody dosáhl, je nejjednodušší převisy pravidelně odstraňovat a předejít tak konfliktům. Řešením samozřejmě bude i nesázení stromů v těsné blízkosti hranic mezi pozemky.

V souvislosti s těmito uvedenými výkladovými nedostatky situaci jasně upravuje NOZ v ust. § 1016 odst. 1, když stanoví že *„Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovi sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem.* U odstraněných kořenů a větví výslovně přiznává vlastnické právo tomu, kdo tyto kořeny a větve odstranil.

#### **4.7. Povinnost oplotit pozemek**

Podle ust. § 127 odst.2 ObčZ *„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.“*

Právní úpravu povinnosti oplotit pozemek nalezneme už ve v.o.z. a sice v ust. § 858, podle kterého je každý vlastník povinen se postarat na pravé straně od svého hlavního vchodu o nutné uzavření svého prostoru a o oddělení od cizího prostoru.<sup>112</sup> Šlo o uzavření nutné, čili o oplocení, což se vykládalo tak, že „jen tehdy, kde toho potřeba vyžaduje“, jako tomu bylo u budov a městských zahrad, ne však u polí, luk a lesů.<sup>113</sup> Toto pravidlo přestalo platit dnem, kdy nabyl účinnosti občanský zákoník č.141/1950 Sb., neboť tento zákoník neobsahoval žádné ustanovení týkající se povinnosti k oplocení nemovitosti. ObčZ v původním znění rovněž neupravoval povinnost plotit, ledaže by to bylo nařízeno soudem podle ust. § 417 odst. 2 anebo to bylo v souladu se stavebněprávním rozhodnutím. Tento stav byl změněn až dnem, kdy nabyla účinnosti novela ObčZ – z. č. 131/1982 Sb.

V praxi se velice často setkávám s tím, že sousedé dodržují tzv. pravidlo pravé ruky, tzn. že pravou stranu pozemku si oplotí každý vlastník sám a z druhé strany jej oplotí vlastník sousedního pozemku. Takto je

---

<sup>112</sup> k tomu např.rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp.zn. Rc 2080/1922 ze dne 5.12.1922

<sup>113</sup> ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi.* Díl třetí. Praha: Linhart, 1935, s. 663-664



zachována určitá kontinuita. Je to samozřejmě jen nezávazné pravidlo, vždy záleží na dohodě mezi sousedy.<sup>114</sup>

Nařídil-li soud vlastníku jednoho pozemku, aby v zájmu sousedního pozemku na svém pozemku postavil plot, znamená to omezení jeho užívacího práva. Nejde přitom o omezení v tom smyslu, aby něco trpěl, ale nařizuje se mu provedení aktivní činnosti, zřídít plot. Jde o omezení trvalého rázu s tím, že plot má existovat, dokud budou trvat poměry, pro které k jeho zřízení došlo. Jestliže se poměry změnily a plot už není nutný, byl by ten, kdo takto plot zřídil, oprávněn si jej zase strhnout. Soused, na základě jehož žaloby ke zřízení plotu došlo, by se mohl bránit tvrzením, že poměry se nezměnily natolik, aby to opravňovalo souseda plot opět strhnout.

Povinnost oplotit pozemek není tedy ex lege stanovena přímo zákonem, ale jde o možnost soudu v určitých případech oplocení nařídít. Podle názoru Nejvyššího soudu je oplocením jak oplocení celého pozemku, tak i zřízení plotu jen na části jeho hranice. Uložit povinnost oplotit pozemek bude možné, pokud po žalobci nebude možno spravedlivě žádat, aby oplotil sám svůj pozemek. Uložit povinnost oplotit pozemek bude namísto zejména v případě, že oplocení poskytne ochranu proti takovým neoprávněným zásahům, kterým nelze jiným způsobem zabránit anebo sice je možný i jiný způsob ochrany, nicméně vzhledem k okolnostem konkrétní věci se oplocení pozemku jeví jako nejprůměřenější a nejvhodnější způsob poskytnutí ochrany ohroženému právu žalobce.<sup>115</sup>

Ze zákona neplyne jasně, kdo se může domáhat, aby soud vlastníku pozemku povinnost jej oplotit uložil. Dle názoru K. Eliáše in Velký akademický komentář, Praha, 2008, str.552 je aktivně legitimován vlastník některého ze sousedních pozemků. S tímto názorem si dovolím nesouhlasit a zároveň se přikláním k názoru J. Spáčila<sup>116</sup>, podle kterého je aktivně legitimován i ten, kdo pozemek užívá např. na základě práva obligačního. Na podporu tohoto názoru je třeba vycházet z ust. § 126 ObčZ odst.2, který přiznává obdobné právo na ochranu (tj. jako vlastníku) tomu, kdo je oprávněn mít věc u sebe, tzn. obligačně oprávněnému. I když se toto ustanovení

---

<sup>114</sup> ADAMOVI, Karolina; MATES, Pavel. *Právní pověry*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, 1996, s.9

<sup>115</sup> rozsudek Nejvyššího soudu, sp.zn. 22 Cdo 1614/2005 ze dne 5.9.2006

<sup>116</sup> SPÁČIL, Jiří. K problematice plotů. *Právní fórum*. 2009, č.11, s.478

výslovně nevztahuje na oplocení, lze dospět k závěru, že zákon nerespektuje názor, že by obligačně oprávněný nebyl chráněn proti každému. Není tedy důvod odpírat mu i ochranu podle ust. § 127 ObčZ, samozřejmě v závislosti na skutkových okolnostech. Podle Eliáše by se uživatelé, pokud jsou rušeni, měli domáhat u vlastníka, jehož věc oni či rušitelé užívají, aby sjednal nápravu. V tomto případě by se počet sporů týkajících se jednoho problému neúměrně navýšil, konkrétně v situaci, kdy by byl spor mezi dvěma oprávněnými z věcného břemene a vlastníci pozemků by byli nečinní. Oprávněnému z věcného břemene by pak nezbývalo než zažalovat vlastníka pozemku, ten následně by zažaloval vlastníka sousedního pozemku a ten posléze i oprávněného z věcného břemene na vlastním pozemku. Tento postup by bez všech pochybností efektivní nebyl. Uzavřeli-li tak, uložit povinnost pozemek oplotit je nepochybně potřebné v případě, že je to jediný či nejúčelnější prostředek zamezení rušení či ohrožení něčího práva. Takovým právem je nepochybně právo vlastnické, právo odpovídající věcnému břemeni užívat výlučně cizí pozemek a zřejmě i dlouhodobý nájem. Žalobci mohou být zejména osoby oprávněné z těchto vztahů. Žalobcem může být i oprávněný držitel stavby či pozemku, které má oplocení nějakým způsobem chránit.

Žalovaným by měl být dle znění zákona vlastník pozemku, ze kterého rušení vychází. Otázkou je, zda lze žalovat jen vlastníka pozemku. Jestliže by pozemek užíval na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni někdo jiný a vlastník by byl z užívání vyřazen, není vyloučena ani žaloba na oplocení proti tomuto uživateli. Při zvažování pasivní legitimace nelze opomenout otázku, zda by bylo v možnostech žalovaného plot zřídit.<sup>117</sup>

Podle dikce zákona musí být splněny tři podmínky pro to, aby soud mohl oplocení pozemku uložit. Za prvé se oplocení musí jevit jako potřebné, za druhé nesmí bránit účelnému využívání sousedících pozemku a staveb a za třetí je třeba výše zmíněného stanoviska příslušného stavebního úřadu.

Kdy je oplocení potřebné, je záležitostí konkrétního posouzení záležitosti s přihlédnutím k požadavku dodržení dobrých mravů při výkonu práv. Potřebnost se chápe zásadně objektivně. V úvahu je nutno vzít polohu, povahu pozemku, jeho využití, sousedské vztahy, tj. opakující se rušení

---

<sup>117</sup> SPÁČIL, Jiří. K problematice plotů. *Právní fórum*. 2009, č.11, s.478

sousedských vztahů apod. Musí jít vždy o potřebnost, nikoli jen o vhodnost a přání účastníků. ObčZ nestanoví, že by oplocení smělo být nařízeno jen v zastavěné části obce. Lze tedy dovodit, že jde o jakýkoli pozemek kdekoliv. Není možné nařídit oplocení tam, kde je podle stavebních předpisů povolit nelze. Nejčastějším důvodem pro nařízení povinnosti plotit je obtěžování souseda vnikáním chovaných zvířat na jeho pozemek nebo nešetrné zajíždění souseda na svou nemovitost přes část pozemku souseda. Zásadní bude bezesporu míra takovýchto zásahů.<sup>118</sup>

Druhá výslovná podmínka se týká účelného využívání sousedících pozemků a staveb, tzn. přístupu na pozemek. Jde znovu o otázku vzájemnosti. Účelným užíváním pozemku je využívání podle oficiálního zařazení v katastru nemovitostí (např. pole, vinice). K posouzení bude možná v určitých případech třeba i znaleckého posudku.<sup>119</sup>

Protože postavení plotu není jen záležitostí občanskoprávní, nýbrž i stavebněprávní, je nezbytné, aby nedocházelo k rozporům mezi soudy a stavebními úřady. ObčZ jako třetí podmínku proto ukládá soudu, aby si předem zajistil stanovisko příslušného stavebního úřadu. Není sice stanoveno, že musí rozhodnout v duchu tohoto vyžádaného stanoviska, ale na druhé straně i soud musí respektovat stavebně právní předpisy. Zejména musí vycházet z územně plánovacích podmínek v místě. Kdyby totiž soud v potřebném rozsahu stanovisko nerespektoval, stavební úřad nemusí sdělit, že proti ohlášenému provedení plotu nemá námitek. V tomto případě by se muselo provést stavební řízení a stavební úřad, i když je vázán výrokem o povinnosti pozemek oplotit, by nemusel stavební povolení k navrženému způsobu oplocení vydat. Přikláním se k názoru K. Eliáše a Jehličky<sup>120</sup>, že soud má tedy nejenom rozhodnout o povinnosti zřídit plot, ale také má stanovit, jaký ten plot má být – tedy samozřejmě v souladu se stanoviskem stavebního úřadu.<sup>121</sup>

---

<sup>118</sup> .rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1614/2005 ze dne 5.9.2006

<sup>119</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005. s.180

<sup>120</sup> JEHLÍČKA, Oldřich a kol. *Občanský zákoník. Komentář*, 9..vydání, Praha:C.H.Beck, 2004, s.402  
ELIÁŠ, Karel. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*, 1.svazek § 1-487, Praha: Linde, 2008, s.552

<sup>121</sup> srov. HOLUB, Milan.; POKORNÝ, Milan.; BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*, Praha: Linde ,2002, s .94

#### 4.7.1 Pojem plotu, vlastnictví a údržba plotů

V ObčZ se s pojmem plot nesetkáme. Mluvíme-li o plotě, rozumíme tímto pojmem všechny druhy rozhrad mezi nemovitostmi, které dostatečně oddělují sousedící pozemky. Otázku vlastnického práva bude nutno posuzovat v souvislosti s tím, zda se jedná o plot jako věc movitou nebo nemovitou a dále zda jde o samostatnou věc nebo součást věci hlavní, tj. pozemku nebo stavby.

Ust. § 119 ObčZ dělí věci na movité a nemovité. Věci movité definovány nejsou, za věci nemovité jsou považovány pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. O plot jako věc nemovitou půjde v případě stavby spojené se zemí pevným základem, všechny ostatní ploty bude nutno posuzovat jako věc movitou.

Posouzení otázky, zda se jedná o plot jako samostatnou věc nebo o součást věci bude nutné podle ust. § 120 odst. 1 ObčZ, kde je stanoveno, že *„součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.“* Druhý odstavec téhož ustanovení zní: *„Stavba není součástí pozemku.“* Plot jako nemovitost, tj. stavba spojená se zemí pevným základem, tak bude věcí samostatnou a nebude nutně sledovat právní režim pozemku, na kterém stojí.

Oplocení, které si vlastník postaví na vlastním pozemku, se stává jeho vlastnictvím. Ploty tam, kde jde o oplocení areálu obytných domů, rekreačních chat tvoří zpravidla součást těchto budov jako věci hlavní, a tam, kde jde jen o oplocení pozemku, je plot součástí pozemku. Pokud by plot nebyl postaven vlastníkem na vlastním pozemku, ale uživatelem pozemku, stává se plot, není-li součástí budovy nebo pozemku, vlastním stavebníka.

Problém s určením vlastnického práva k plotu může nastat v případě, kdy plot bude stát na dvou sousedících pozemcích. Zákon takový případ výslovně neřeší a tak bude nutné vždy vycházet z konkrétní situace. Pokud dojde k soudnímu sporu o určení vlastnického práva k plotu, bude soud zjišťovat např., kdo takový plot postavil, co bylo důvodem k jeho zřízení, kdo prováděl údržbu apod. Může jít o variantu podle ust. § 135c ObčZ týkající se neoprávněné stavby nebo např. o aplikaci ust. § 137an ObčZ upravující podílové spoluvlastnictví.

Vlastník plotu je oprávněn užívat plot v mezích daných ust. § 123 ObčZ. Neudržování vlastního plotu by patrně neznamenal obtěžování souseda nad míru přiměřenou poměrům. Jsou-li však splněny podmínky ust. § 417 odst.2 ObčZ, při kterém hrozí např. zřícení neudržované části plotu s následnou vážnou škodou pro ohroženého souseda, je oprávněn tento ohrožený soused se domáhat u soudu, aby vlastníku plotu uložil vhodné a přiměřené opatření k odvrácení škody (např. provést opravu plotu).

Protože je účelem plotu oddělit užívání dvou sousedících nemovitostí, užívá plot vlastně i ten soused, který není jeho vlastníkem. Může však využívat jen této výhody plotu (oddělení užívání nemovitostí), nesmí plot užívat jinak, např. opřít si o něj cokoliv. Šlo by o zásah do práva vlastníka.

Vlastník sousední nemovitosti je povinen se zdržet jakéhokoli konání, kterým by do vlastnického práva k plotu zasahoval. Pokud bude kvůli opravě oplocení nezbytný vstup na pozemek souseda, je soused povinný tento vstup podle ust. § 127 odst.3 ObčZ umožnit.<sup>122</sup>

NOZ k rozhradám, které jsou umístěny na hranici sousedních pozemků, již nemlčí a v ust. § 1024 je považuje za společné. Neopomíjí ani problematiku jejich údržby.<sup>123</sup>

#### **4.8. Vstup na sousední pozemek nebo stavbu**

V zásadě každý vstup na cizí pozemek bez souhlasu jeho vlastníka znamená zásah do vlastnického práva a vlastník pozemku má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje.<sup>124</sup>

ObčZ a řada dalších právních předpisů upravují výjimky z výše uvedeného, tzn. podmínky vstupu na cizí pozemek pro výkon činností, které jsou k dosažení účelu nezbytné, a tím omezují vlastnické právo. V některých případech je s povolením vstupu spojena i možnost zřídit stavbu na cizích pozemcích.<sup>125</sup>

Podle ust. §127 odst.3 ObčZ jsou vlastníci sousedících pozemků povinni za stanovených podmínek umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné

---

<sup>122</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.185

<sup>123</sup> srov. kapitolu č.8 této rigorózní práce

<sup>124</sup> ust. § 126 ObčZ

<sup>125</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2002, s. 137.

míře vstup na své pozemky, popř. stavby na nich stojící. Mají tedy povinnost takový vstup nejen trpět, ale i umožnit. Důvodem pro povinnost strpět omezení svého vlastnického práva je nezbytnost údržby či obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Může jít např. o sklizeň ovoce na převislech, opravu plotu, omítnutí stěny apod. Podle judikatury je třeba rozumět údržbou práce spojené s udržováním pozemků a staveb v dobrém stavu a obhospodařováním hospodaření na nich.<sup>126</sup>

Podmínku nezbytnosti je třeba posuzovat z objektivního hlediska tak, že bez vstupu by bylo nemožné nemovitost řádně udržovat, resp. ji řádně obhospodařovat. Ne každé obhospodařování pozemku nebo stavby může založit právo vstupu na sousední pozemek. Toto právo vzniká jen tehdy, pokud údržba nebo obhospodařování takovýto vstup nezbytně vyžaduje.<sup>127</sup>

Nemusí se jednat jen o jednorázový vstup, ale i o vstup tolikrát opakovaný, kolikrát to nezbytná úprava vyžaduje. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 2019/2000: *„je třeba vstupem rozumět nejen samotné vstoupení, tedy překročení hranice sousedova pozemku, ale též pobyt na něm, omezený účelem vstupu. Vstupem na sousedův pozemek je tedy i pobyt po dobu nezbytnou k provedení úkonů, jež si vyžaduje údržba nebo obhospodařování vlastního pozemku. Nelze jím ale rozumět trvalé právo průchodu nebo dokonce trvalé právo průjezdu motorovými nebo nemotorovými vozidly.“*<sup>128</sup>

Nemusí jít jen o vstup člověka, ale také o přísun potřebného náradí, vše podle míry potřeby a nezbytnosti k danému účelu.

Vlastníku pozemku není dovoleno, aby vstoupil na sousedův pozemek svémocně, bez dovolení vlastníka dotčeného pozemku. Jestliže se sousedé ohledně povolení vstupu nedohodnou a dojde na soudní rozhodnutí, je třeba, aby z výroku byl zřejmý celkový rozsah omezení vlastnického práva souseda, tj. rozsah povoleného vstupu, jeho účel, podmínky, způsob, popř. jiné omezení. Povolení vstupu nesmí mít povahu trvajícího věcného břemene. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 34/2002 :*„Právo vstoupit na*

---

<sup>126</sup> Zpráva o zhodnocení rozhodování soudů ve věcech sousedských práv, projednaná a schválená občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu České socialistické republiky dne 23. června 1987, sp. zn. Cpj 203/86, publikovaná pod č. 3/1988 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek

<sup>127</sup> JEHLÍČKA, Oldřich a kol. *Občanský zákoník. Komentář*, 9.vydání, Praha:C.H.Beck, 2004, s.162

<sup>128</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 2019/2000 ze dne 29.4.2002

*pozemek za účelem obhospodařování sousedních pozemků nebo staveb nelze přiznat, pokud by jím došlo bez náhrady k omezení práva vlastníka sousedícího pozemku v rozsahu bližícím se nebo se v podstatě rovnajícím povinností plynoucím z věcného břemene“.*<sup>129</sup>

V případě, že soud vstup povolí, platí povolení nikoli jen pro osobu konkrétního souseda, v jehož prospěch se vstup povoluje, ale také pro všechny osoby, které musí pro oprávněného souseda provádět nezbytnou údržbu nebo nezbytné obhospodařování. Může jít např. o pracovníky společnosti, která na objednávku práce provádí.<sup>130</sup>

Zvláště se upravuje náhrada způsobené škody, která vznikla vstupem na sousedící pozemek a to tím, kdo škodu způsobil. Přikláním se k názoru autorů publikace *Sousedská práva*, kteří pod spojením „*ten, kdo škodu způsobil*“ myslí toho, v jehož prospěch byl vstup povolen, tedy vlastníka sousedícího pozemku nebo stavby.<sup>131</sup> V ObčZ není připuštěna žádná liberace, odpovědnosti se nelze zprostit. Jde vlastně o náhradu škody podle principu objektivní odpovědnosti, odpovědnosti za výsledek. To ovšem platí jen pro škodu, která vznikla v příčinné souvislosti se vstupem na sousedící pozemek nebo stavbu. V případě jiné škody platí obecná ustanovení o odpovědnosti za škodu podle ust. § 420 ObčZ.

Zásadním nedostatkem platné právní úpravy je v tom, že zřízení práva vstupu na cizí pozemek (stavbu) není spojen s povinností souseda poskytnout vlastníku pozemku (stavby) za to přiměřenou náhradu. Sousedi se mohou na tomto pouze dohodnout. NOZ tuto náhradu zavádí v ust. § 1022 v souvislosti s výstavbou či opravou či úpravou stavby. A dále řeší kolizi soukromých zájmů dvou osob tím, že stanoví v ust. § 1022 odst. 2, že nepřevyšuje-li zájem na provedení prací zájem souseda na nerušeném užívání pozemku, nelze vstup na cizí pozemek povolit.

Možnost vstupu na sousední nemovitost je dále upravena v ust. § 128 odst. 1 ObčZ, podle kterého: „*Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze*

---

<sup>129</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 34/2002, ze dne 12.6.2003

<sup>130</sup> stanovisko Nejvyššího soudu SSR, sp. zn. Pls 1/85, publikované pod R 37/1985 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

<sup>131</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.189

*nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak.*“ Pro vstup musí být splněna podmínka stavu nouze nebo naléhavého veřejného zájmu. Nejčastěji bude toto ustanovení aplikováno při nějaké živelní pohromě.

Významnou úpravu omezení vlastnického práva stanovením povinnosti strpět vstup na vlastní pozemek obsahuje řada dalších zákonů z oblasti práva veřejného.<sup>132</sup>

---

<sup>132</sup> např. z.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění  
z.č.239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a změně některých zákonů, v platném znění  
z.č.133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění



## 5. Ochrana sousedského práva

Pokud dojde k porušení či ohrožení sousedského práva, existuje několik způsobů, jak se takovému jednání či naopak nečinnosti bránit. Měli bychom si především uvědomit, že vyhledání právní ochrany by mělo být až krajním řešením sporu. Je v zájmu sousedů samých, aby se i za cenu vzájemné tolerance k nepodstatným zásahům snažili svůj spor urovnat sami. Osobní projednání se sousedem by mohlo situaci zajisté vyjasnit. Obě strany by se seznámily se svými stanovisky a mnohdy se najde řešení, které bude oběma stranám vyhovovat. Může se stát, že rušitel si ani nebyl vědom toho, že svým jednáním druhého souseda obtěžuje.

Pokud k zásahu do vlastnického práva dojde, měli bychom pečlivě zvážit, zda máme prostředky a čas řešit takový spor např. prostřednictvím soudu. Neměli bychom opomenout ani skutečnost trvale narušených sousedských vztahů. V případě konfliktnější situace by bylo na místě vyhledat právní pomoc a nalézt nejvhodnější řešení.

Ochrana sousedského práva vyplývá z obecné občanskoprávní ochrany. Důležité místo zaujímá v ochraně subjektivních práv zásada prevence neboli předcházení vzniku ohrožení a porušení občanskoprávních vztahů.

Dotčený subjekt může v první řadě využít v případě sousedského sporu některého ze smírných forem urovnání. Dále může využít institutu svépomoci podle ust. § 6 ObčZ, kdy je dána tomu, komu hrozí bezprostředně neoprávněný zásah do práva, možnost přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit. Ust. § 5 ObčZ umožňuje domáhat se ochrany u příslušného orgánu státní správy v případě, že došlo ke zřejmému zásahu do pokojného stavu. Ten může předběžně zásah zakázat, nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Tím není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu. V případě sousedských sporů je tímto orgánem obecní úřad, na jehož území k zásahu do pokojného stavu došlo. Nejzazším řešením by mělo být podání civilní žaloby u věcně a místně příslušného soudu, jak předpokládá ust. § 4 ObčZ.

Ochrana sousedského práva je pak zabezpečena v rámci řízení před soudy z.č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění (jen o.s.ř.) a z.č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, v platném znění.

## **5.1. Zásada prevence, alternativní řešení sporů**

Pod pojmem prevence se rozumí předcházení ohrožení a porušení právem upravených společenských vztahů, resp. k jejich obsahu patřících práv a povinností. V ObčZ je vyjádřena na několika místech. Obecně je upravena v ust § 415 ObčZ jako generální prevenční ustanovení: *„Každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.“* V tomto ustanovení lze spatřit vyjádření obecné zásady *neminem laedere*, kdy se každému člověku ukládá povinnost, aby sám nějakým způsobem škodu nepůsobil, k jejímu vzniku nepřispíval a pokud již škoda vznikla, aby nepůsobil k zvětšení jejího rozsahu. Extenzivním výkladem tedy dovozují, že se předchází nejen vyvolání vzniku škody, ale v některých případech i pouhému způsobení nebezpečí vzniku škody. Můžeme bezpochyby z uvedeného vyvodit také povinnost ohrožovatele samotného zakročit k odvrácení hrozící škody s použitím aktivního zásahu.<sup>133</sup>

Jiným prevenčním ustanovením je např. ust § 3 odst.2 ObčZ, který stanoví, že *„Fyzické a právnické osoby, státní orgány a orgány místní samosprávy dbají o to, aby nedocházelo k ohrožování a porušování práv z občanskoprávních vztahů a aby případné rozpory mezi účastníky byly odstraněny především jejich dohodou“*. Tomuto ustanovení lze upřít normativní charakter a to díky výrazu *‘dbát o něco’*, kde stěžejí nalezneme navazující sankční ustanovení. V zásadě mohu konstatovat, že se v podstatě překrývá s ust. § 415 ObčZ.

Velký význam pro prevenci má i ust. § 417 ObčZ: *„Komu škoda hrozí, je povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody“*. Zde je zakotvena povinnost ohroženého aktivně zakročit k odvrácení škody přiměřeným způsobem a dále v případě vážného ohrožení přiznáno právo ohroženého se domáhat u soudu, aby ohrožovateli byla uložena povinnost provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení závažně hrozící škody.<sup>134</sup> Soud tedy může uložit ohrožovateli i provedení aktivního zákroku.

---

<sup>133</sup> BRABEC, Stanislav. Povinnost prevence. *Právní rádce*. 2004, č.6, s. 19

<sup>134</sup> viz. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1599/99 ze dne 2.4.2001

Jako první krok při řešení již vzniklých sousedských sporů přichází v úvahu některý z prostředků smírného jednání. Mimosoudní dohoda se mi jeví jako nejefektivnější řešením, kdy se sousedé vyhnou zdlouhavému a nákladnému soudnímu sporu. Vzhledem k tomu, že většina sporů bude spíše mít nemajetkovou povahu, ponechám stranou možnost arbitráže.<sup>135</sup> Zbývají tedy různé formy vyjednávání, kdy se strany snaží dosáhnout oboustranně akceptovatelné dohody. Lze využít i vyjednávání pomocí právních zástupců obou stran, kteří mohou vnést do sporu objektivnější přístup. Pokud ani z tohoto vyjednávání nevzejde dohoda, lze využít tzv. mediace.

Tato alternativa není dosud legislativně zakotvena, ale v praxi se již můžeme setkat s jejím využíváním v rámci činnosti některých rozhodčích center. V České republice jako mediátoři působí převážně osoby bez právního vzdělání a mediace se využívá zejména při řešení rodinných, pracovněprávních a spotřebitelských sporů.<sup>136</sup> Výhody mediace spočívají zejména v nižší finanční nákladnosti, diskrétnosti a zejména v tom, že nenaruší vzájemné sousedské vztahy stran sporu tak významně jako je tomu u soudního řízení.

Do 21. 5. 2011 měly členské státy Evropské unie čas na to, aby do svých vnitrostátních právních řádů implementovaly směrnici Evropského Parlamentu a Rady 2008/52/ES, o některých aspektech mediace v občanských a obchodních věcech ( dále jen Směrnice).<sup>137</sup> Česká republika patří mezi státy, které tento termín nedodržely.

Vládní návrh zákona o mediaci, který tuto směrnici provádí, se k datu zpracování této práce s pozměňovacími návrhy vrátil ze Senátu do Poslanecké sněmovny.<sup>138</sup> Výše uvedená Směrnice se vztahuje pouze na mediaci přeshraničních sporů. Přeshraničním sporem se pro účely Směrnice rozumí takový spor, v němž mají strany sporu k určitému rozhodnému okamžiku bydliště v různých členských státech. Nicméně členské státy mohou její

---

<sup>135</sup> srov. § 1 odst. 1 z.č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, v platném znění

<sup>136</sup> viz. např. [www.amcr.cz](http://www.amcr.cz)

<sup>137</sup> Mediaci jsou věnovány také některé z probíhajících projektů financovaných EU v rámci Specifického programu Civilní justice 2007–2013. Jedním z nich je projekt „*Removing obstacles to access to (e)Justice through mediation in Europe: ensuring enforcement and a smooth cooperation with judicial and non-judicial authorities*“ - Odstranění překážek přístupu k (e)soudnictví v Evropě prostřednictvím mediace: zajištění výkonu a hladké spolupráce mezi soudními a jinými úřady

<sup>138</sup> vládní návrh zákona o mediaci [cit. 2012-04-15]. Dostupné z: [www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)

ustanovení vztáhnout i na vnitrostátní mediační řízení, což členské státy, kde mediaci dosud chyběl legislativní rámec, učinily. Mezi tyto státy patří i Česká republika.<sup>139</sup>

Mediace znamená alternativu k soudnímu řešení sporu, kdy strany za pomoci mediátora jednájí o sporných otázkách. Právním základem mediace bude ve většině případů inominátní smlouva označená jako smlouva o mediaci.<sup>140</sup> Jde vlastně o dobrovolný postup stran, který vychází z jejich přání ukončit spor v přátelské atmosféře na základě oboustranně přijatelného konsenzu. Mediace umožňuje účastníkům nalézt v kratší době a s nižšími náklady vlastní řešení. Vyjednávání aktivně koriguje třetí osoba – mediátor. Mediátor nevydává žádné závazné rozhodnutí. Učinit pro sporné strany závazné rozhodnutí ve formě písemné dohody je zcela v kompetenci stran sporu, kdy mediátor jim pouze doporučí možná řešení. Dohoda vzniklá jako důsledek mediace není exekučním titulem a i po jejím uzavření stále hrozí mezi účastníky možný soudní spor.<sup>141</sup> V rámci mediace, na rozdíl od jak soudního, tak rozhodčího řízení, je tedy odpovědnost za výsledek zcela na sporných stranách. V mediaci není nikdo, kdo by za strany rozhodl. Zde bych spatřovala zpočátku problém v tom, že pro mnoho lidí je po desetiletích vlády jedné strany i dnes přirozenější a pohodlnější podřídít se rozhodnutí třetího než převzít odpovědnost za své vlastní rozhodnutí. Nicméně nutno podotknout, že tento přístup se z naší společnosti i díky příchodu nové generace postupně vytrácí.

Domnívám se, že samotné schválení zákona o mediaci nespustí obří vlnu zájmu o tuto metodu. Důvodem je tradiční skepse k novinkám a také zažitá praxe, že spory řeší primárně soud. Bude třeba věnovat spoustu času poskytování informací veřejnosti o možnosti řešit své soukromoprávní spory touto cestou a vybudovat důvěru k této metodě. Podaří-li se dostat mediaci do povědomí široké veřejnosti a bude-li mediace vykonávána profesionálními mediátory, troufám si tvrdit, že se v budoucnu stane využívanou a žádanou

---

<sup>139</sup> PFEIFFEROVÁ, Magdalena. Nad některými aspekty připravované právní úpravy mediace. *Právní rozhledy*. 2012, č.5, s.156

<sup>140</sup> dle ust. § 51 ObčZ

<sup>141</sup> ČELADNÍK, Filip. Opomíjená mediace v občanských a obchodních věcech. *Právní rádce*, 2010, č.2, s.11

alternativou soudního i rozhodčího řízení. V případě sousedských sporů by šlo o metodu velice vhodnou.<sup>142</sup>

## 5.2. Svépomoc

ObčZ poskytuje v ust. § 6 možnost tomu, komu hrozí bezprostředně neoprávněný zásah do jeho práva, aby jej sám odvrátil přiměřeným způsobem. Použití svépomoci by v občanskoprávních vztazích mělo být spíše výjimkou. K ochraně narušených či ohrožených práv jsou totiž zásadně povolány státní orgány, zejména soud.<sup>143</sup> Zákonodárce však připouští, že existují situace, kdy je použití svépomoci ospravedlnitelné a žádoucí. Při použití svépomoci jedná každý sám bez předběžné dohody se sousedem, který ho ohrožuje. Jedná se o výjimečnou situaci, kdy musí být naplněny všechny předpoklady dané zákonem. Kdyby se tak nestalo, znamenalo by to protiprávní jednání ze strany souseda.

Především se musí jednat o zásah do určitého subjektivního práva. Platí zásada, že se můžeme bránit pouze jednání, které je zásahem do existujícího práva. Nemůže se tedy jednat o pouhou ochranu pokojného stavu nebo právem chráněného zájmu.

Zásah, proti kterému svépomoc směřuje, musí být *neoprávněný*. Jestliže tedy vlastník pozemku využije dle ust. § 127 odst. 3 ObčZ svého práva vstoupit na cizí sousední pozemek za účelem zajištění údržby nebo obhospodaření svých nemovitostí, zasahuje tím sice do výkonu sousedova práva, nikoli však neoprávněně.<sup>144</sup>

Svépomoc může vykonávat pouze ten, jehož právo je ohroženo. Není k tomu tedy oprávněn ten, kdo je jen náhodou na pozemku, proti kterému směřuje zásah. Vykonat ochranu práva svépomocí může však zástupce osoby, jejíž právo je ohroženo. Může jím být zákonný zástupce ohroženého nebo osoba jím zmocněná. Není tedy povolena pomoc, jako je tomu např. v případě nutné obrany v rámci trestního práva. Ohroženým subjektem rovněž nemusí být vždy pouze vlastník věci, ale například i ten, komu svědčí právo držby.

---

<sup>142</sup> podrobněji o institutu mediace např. ŠTANDERA, Jan. Mediace – možná cesta z labyrintu soudního řízení?, *Právní rozhledy*.2011, č.22,s. 803

<sup>143</sup> ust. § 4 ObčZ

<sup>144</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.207

Další zákonem vyžadovaná podmínka je *bezprostřední hrozba zásahu*. Svépomoci nelze užít tam, kde zásah už byl ukončen a nehrozí jeho opakování. Jestliže např. soused něco odejme ze sousedícího pozemku a má tuto věc na svém pozemku, není přípustné zmocnit se jí svépomocně znova, ale je třeba se obrátit se žádostí o ochranu na příslušný státní orgán. Jiná situace by nastala, pokud by byl soused při takovémto jednání přistižen. V takovémto případě je užití svépomoci na místě.

Svépomoc musí být provedena *přiměřeným způsobem* a to jak pokud jde o intenzitu, tak o rozsah a použité prostředky. Nesmí zde být hrubý nepoměr mezi způsobem porušení práva a způsobem jeho obrany. O takový nepoměr by šlo zejména, pokud by svépomocí byla způsobena větší škoda, než která prováděným zásahem hrozí. Konkrétně by bylo přiměřené, pokud majitel pozemku odežene ze svého pozemku sousedovu domestikovanou zvěř, popř. pokud by zatloukl otvor v sousedově pozemku, kterým zvířata na jeho pozemek vnikala. Nepřiměřené by bylo, pokud by zvěř usmrtil.

V praxi bývá velmi obtížné pro obyčejného člověka posoudit bezprostřednost a přiměřenost způsobu odvrácení hrozícího zásahu. Posouzení toho, zda šlo o jednání v mezích daných ust. § 6 ObčZ nebo již o jejich překročení v případě konkrétního sporu dodatečně vymezí soud.

Ochrana ohroženého práva svépomocí podle ust. § 6 ObčZ má všeobecný charakter. Vedle toho ObčZ upravuje některé zvláštní případy ochrany práva svépomocí, které mají speciální povahu. Netýkají se každého občanskoprávního vztahu, ale jen vztahů přesně vymezených. I tyto zvláštní případy ochrany práva svépomocí jsou aktuální v sousedských vztazích.

Podle ust. § 417 odst. 1 ObčZ je ten, komu hrozí škoda, povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. Toto ustanovení ukládá přímo právní povinnost zakročit k odvrácení hrozící škody. Při nesplnění této povinnosti může mít význam z hlediska odpovědnosti osob, které tuto povinnost zanedbaly. Tím se liší od případu obecné svépomoci podle § 6 ObčZ, který ohroženému dává pouze určité oprávnění a který ponechává na výběr, zda svépomoci využije anebo se bude ochrany svého práva domáhat jiným způsobem.

Jednání učiněná v krajní nouzi a v nutné obraně jsou případy obdobné svépomoci podle ust. § 6 ObčZ. O krajní nouzi jde podle ust. § 418 odst.1

ObčZ, odvrací-li někdo přímo hrozící nebezpečí, které sám nevyvolal, ledaže bylo možno toto nebezpečí za daných okolností odvrátit jinak, anebo jestliže je způsobený následek zřejmě stejně závažný nebo ještě závažnější než ten, který hrozil.<sup>145</sup>

O nutnou obranu jde podle ust. § 418 odst.2 ObčZ, dojde-li ke škodě při obraně proti hrozícímu nebo trvajícím útok, pokud tato obrana není nepřiměřená povaze i nebezpečnosti útoku. Podle druhé věty citovaného ustanovení však nejde o nutnou obranu, byla-li zřejmě nepřiměřená povaze a nebezpečnosti útoku. Kdyby nešlo o krajní nouzi nebo nutnou obranu, anebo kdyby šlo o jednání, které jejich meze překračuje, došlo by k protiprávnímu jednání, se kterým by byla spojena odpovědnost za škodu, která jím byla způsobena. Oba případy jsou aktuální i v sousedských vztazích. I když při krajní nouzi a nutné obraně nemusí jít o ochranu práva, mají společné to, že jde o jednostranné jednání, zasahující do sféry sousedových práv nebo zájmů.

Dalším příkladem svépomoci je mimo jiné i ust. § 127 odst. 1 ObčZ, který stanoví, že vlastník věci nesmí nešetně, popřípadě v nevhodné roční době odstranit ze svého pozemku kořeny nebo větve přesahující na pozemek, o kterém již bylo pojednáno v kapitole 5.6. této rigorózní práce. Ust. § 127 odst. 1 je speciálním ustanovením k ust. § 6 ObčZ a má tak před tímto obecným ustanovením přednost.<sup>146</sup>

### **5.3. Ochrana poskytovaná správními orgány**

Předběžná ochrana proti zásahu do pokojného stavu je upravena v ust. § 5 ObčZ, kde je stanoveno, že: *„Došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy. Ten může předběžně zásah zakázat, nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Tím není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu.“* Jde o ustanovení výjimečné, protože v našem právním řádu je pravidlem, že ochranu ohroženým a porušeným právům poskytuje soud. Důvodem tohoto ustanovení

---

<sup>145</sup> MACUR, Josef. Svépomoc v právním řádu ČR. *Právní rozhledy*, 1996, č.3

<sup>146</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.209

je snaha o určitou operativnost. Správní orgány obvykle lépe znají místní poměry, mohou tedy poskytnout ochranu narušeného vztahu mnohem efektivněji a rychleji než soudy.<sup>147</sup> Možnost podat žalobu u soudu v budoucnosti samozřejmě není vyloučena. Není ani vyloučeno obě varianty ochrany zkombinovat a využít zároveň.

Podstatnou skutečností je zde zejména to, že správní orgán zde neřeší právní stránku věci. Nejde tedy o nastolení optimálního stavu souladného s právem. Nelze tedy v rozhodnutí řešit právní spor, ani konstitutivně uspořádat vztahy sousedů na novém základě. Nelze řešit přitom náhradu škody vzniklé zásahem nebo jiné peněžité nároky mezi sousedy. Správní orgán nevyhlašuje ani neochraňuje stav právní, ale pokojný.

Řízením podle ust. § 5 ObčZ není ale dotčena pravomoc soudu. Jestliže soud rozhoduje o předběžném opatření v době, kdy už bylo vydáno správní rozhodnutí, není jím vázán. Naproti tomu je zcela nepřípustné, aby správní orgán měnil rozhodnutí soudu, ledaže by došlo k dalšímu zásahu do pokojného stavu. Podle nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 183/01 je „... *rozhodování orgánu státní správy je rozhodnutím o určitém posledním - faktickém stavu, zatímco posléze možné (nikoli však vždy nezbytné) rozhodnutí soudu je rozhodnutím o vlastní občanskoprávní podstatě celé věci.*“<sup>148</sup>

Příslušným orgánem státní správy jsou pověřené obecní úřady. Podle ust. § 61 z. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění se v tomto případě jedná o přenesenou působnost obce. Uvedené řízení nelze zahájit na základě oficiality, protože jde o návrhové řízení, které se řídí z.č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

ObčZ neřeší lhůtu, do které doby je nutno uplatnit právo na ochranu pokojného stavu. Ochrana lze poskytnout do doby, dokud se stav, který vznikl zásahem do pokojného stavu, nestal stavem pokojným. Obdobně se k tomu vyjadřuje i soudní judikatura: „*O nový pokojný stav ve smyslu ustanovení § 5 ObčZ se nemůže jednat – bez ohledu na dobu, která uplynula od narušení původního pokojného stavu – pokud občan, který byl změnou stavu dotčen,*

---

<sup>147</sup> viz. např. nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 183/01 ze dne 29.5.2001

<sup>148</sup> nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 183/01 ze dne 29.5.2001



*dává zřetelně najevo, že s tímto novým stavem není ztotožněn, zejména tím, že se domáhá ochrany u správního orgánu či soudu.“<sup>149</sup>*

Správní orgán musí v konkrétním případě zjistit, jaký byl „*pokojný stav*“. Pokojným stavem můžeme rozumět poslední nerušený stav ve věci před zásahem. Pokojným stavem se rozumí přitom i stav, o jehož změnu někdo usiluje reinvindikační nebo negatorní žalobou.

V konečném důsledku lze paradoxně poskytnout ochranu i pokojnému stavu, který je protiprávní. Správní orgán zde nezkontroluje např. oprávněnost titulu držby, ale zjišťuje, kdo držel věc po určitou dobu před zásahem a podle toho rozhoduje. Může tak ochránit i držbu, která je sice neoprávněná, ale pokojná. Není tedy rozhodné, zda bylo porušeno něčí právo, ale to, že byl svémocně změněn pokojný stav.

Pokud nastane zřejmý zásah do pokojného stavu, pak je pověřený obecní úřad oprávněn takový zásah předběžně zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Výraz 'předběžně' ale neznamená, že ochranu lze poskytnout preventivně, tj. ještě před zásahem. Vyjadřuje pouze předběžnost ve vztahu k možnému budoucího soudního sporu.

Zřejmost zásahu nemusí spočívat v hrubosti nebo závažnosti. Jde o to, aby zásah byl proveden zcela nepochybným způsobem. Vzhledem k tomu, že ust. § 5 ObčZ poskytuje ochranu v podstatě poslednímu pokojnému stavu výkonu práva, bude zřejmost zásahu spočívat zejména v tom, že tento pokojný stav byl zcela jasně porušen. Půjde tedy o zásah rozeznatelný hned bez nutnosti složitějšího dokazování. I přesto je správní orgán povinen si zajistit alespoň nezbytné důkazy. Nezbytné tedy bude provést šetření i na místě samém. Pokud by správní orgán zjistil, že daný případ je sporný, odkáže účastníky s řešením na soud. Za zásah je třeba považovat jednak zásah spočívající v lidském chování a jednak i zásah na lidském chování nezávislý (např. pád částí domu na sousední pozemek v důsledku živelní události).<sup>150</sup>

Ten, kdo do pokojného stavu zasáhl, se nemůže bránit námitkou, že měl k zásahu právo, ani tím, že druhá strana neměla právo vytvořit pokojný stav,

---

<sup>149</sup> rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě č.j. 22 Ca 58/2000 – 31 ze dne 20.12.2000

<sup>150</sup> KNAPP, Viktor. *Quieta non movere* (§ 5 obč.zák.). *Právní praxe*, 1993, č. 4, s.271

do kterého bylo zasaženo. Takové námitky jsou nepřijatelné. Pokud někdo složí odpadky na sousední pozemek, který souseď pokojně užívá a drží, nemůže se bránit námitkou, že vlastníkem pozemku je ve skutečnosti on, a že souseď užívá pozemek neoprávněně. Proti takovým svémocným výkonům práva se lze bránit podle § 5 ObčZ, který slouží k ochraně pokojného stavu nikoliv k ochraně práva.<sup>151</sup>

Vedle ochrany pokojného stavu dle ust. § 5 ObčZ, mohou správní orgány poskytovat ochranu podle veřejnoprávních předpisů a to zejména proti imisím. Tuto problematiku jsem částečně nastínila v závěru příslušných kapitol této rigorózní práce týkajících se jednotlivých druhů imisí. Jak jsem již uvedla v úvodu, bylo by nad rámec této rigorózní práce vymezené občanskoprávní úpravou sousedského práva se jednotlivým právním předpisům věnovat podrobněji.

#### **5.4. Ochrana poskytovaná soudy**

Základní formou ochrany ohrožených a porušených práv i v rámci sousedských vztahů je jejich ochrana poskytovaná soudy. Podle ust. § 4 ObčZ „*Proti tomu, kdo právo ohroží nebo poruší, se lze domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno jinak, je tímto orgánem soud*“. Ust. § 4 ObčZ je vyjádřením zásady zakotvené v čl. 36 odst. 1 LZPS, podle kterého: „*Každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.*“ Totéž deklaruje i z.č.1/1993 Sb., Ústava České republiky, když ve svém čl. 90 uvádí, že „*Soudy jsou povolány především k tomu, aby zákonem stanoveným způsobem poskytovaly ochranu právům.*“

Ochrany se může domáhat u soudu každý, kdo je v důsledku výkonu vlastnického práva jiného obtěžován nad míru přiměřenou poměrům nebo vážně ohrožován výkon jeho práv, tzn. vedle vlastníka věci i její oprávněný držitel či osoby, které svá práva od nich odvozují.<sup>145</sup>

---

<sup>151</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.213

Základními prostředky soudní ochrany jsou vlastnické žaloby vyplývající z ustanovení ust. § 126 a § 127 ObčZ a orgánem, který v těchto sporech rozhoduje je ve smyslu ust. § 4 ObčZ a ust. § 7 o.s.ř. soud, který tak činí v občanském soudním řízení. Projednání sporu mezi sousedy se řídí obecnými ustanoveními občanského soudního řádu o řízení v prvním stupni.<sup>152</sup>

Kromě nalézacího řízení, může soud poskytnout ochranu v i v rámci předběžných řízení. Mají charakter buď preventivní nebo zajišťovací. U preventivního charakteru půjde především o procesní prevenci ve snaze řešit vzniklý konflikt mezi účastníky právních vztahů smírně či prostředky výchovného působení namísto soudního řízení. Zajišťovací funkci mají opatření umožňující provedení předběžných a zatímních úprav, aby v důsledku prodlení nevznikla některému z účastníků nepřiměřená škoda.

Pro řešení sporů mezi sousedy má možnost uzavření smíru poměrně značný význam, protože při něm lze neformálně projednávat vše, co je mezi sousedy sporné a dospět k řešení vyhovující účastníkům, s nímž všichni účastníci souhlasí.<sup>153</sup>

V případě, kdy je potřeba zatímně upravit poměry účastníků, je na místě podat návrh na vydání předběžného opatření ve formě usnesení soudu a to ve smyslu ust. § 74 a násl. a ust. § 102 o.s.ř.. Při splnění zákonem stanovených podmínek dle ust. § 74 až 78 a ust. § 102 o.s.ř. může soud předběžná opatření nařídit jak před zahájením vlastního řízení, tak i v jeho průběhu. Výjimečné případy zákonem připuštěné, kdy lze nařídit opatření i bez návrhu, v sousedských sporech nepřicházejí v úvahu. Účastníky řízení jsou pak ti, kteří by jimi byli, kdyby šlo o věc samou. Vhodné bude podání tohoto návrhu zejména tam, kde dochází ke zřejmému zásahu do sousedových práv, přičemž s každým dalším zásahem se situace zhoršuje a hrozí zde nebezpečí vzniku škody, popř. tato škoda již vzniká (např. imise vodou zaplavující sousední pozemek a znehodnocující stavbu na něm umístěnou). Pokud by totiž žalobce vyčkával až do pravomocného rozhodnutí soudu, pak by často bylo velmi obtížné realizovat obnovení předešlého stavu.

---

<sup>152</sup> ust. § 79 a násl. o.s.ř.

<sup>153</sup> ust. § 67 a násl. o.s.ř.

Obsahem předběžného opatření může být uložení jisté povinnosti, např. povinnost něco vykonat, něčeho se zdržet či něco snášet. Tyto povinnosti jsou uvedeny v ust. § 76 odst. 1 o.s.ř. jen demonstrativně a není tedy vyloučeno, aby předběžné opatření mělo i jiný obsah než ten, který je uveden. Pro řešení sporů mezi sousedy mají význam jen některé z povinností tam uvedených. Nejčastěji půjde o zákaz imisí, o příkaz vykonat opatření proti škodě hrozící sousedovi, o příkaz umožnit sousedovi vstup na pozemek v případech, kdy má na to právo apod. Lze uložit složení věci do soudní úschovy dle ust. § 76 odst.1 písm. d) o.s.ř., což může být praktické zejména ve sporech o vydání neprávem zadržované věci.

Prozatímnost předběžných opatření je dána jejich časovou omezeností v souvislosti s důvody jejich zániku upravenými v § 77 o.s.ř. Především mohou být nařízena na dobu předcházející návrhu na jejich vydání. To vyplývá už z jejich účelu, protože jde o poskytnutí rychlé a nezbytné ochrany. Jejich trvání může soud omezit již při jejich nařízení tím, že navrhopateli určí, aby v jisté lhůtě podal návrh na zahájení řízení anebo tím, že výslovně omezí dobu trvání dle ust. § 76 odst. 3 o.s.ř. Předběžná opatření mají bezprostřední vztah k řízení, které bude probíhat nebo již probíhá. Nepočítá se nikdy s jejich definitivní platností. Zásadně ani nemají představovat řešení věci, jejich obsah se zpravidla ani věcně nebude krýt s rozhodnutím ve věci samé, protože nejde při nich o rozhodnutí sporu, ale pouze o uložení určitých povinností, jejichž plnění je odůvodněno bezprostřední ochranou práv. Proto nelze uložit jako předběžné opatření něco, čím by se předbílalo řešení sporu. Např. nelze rozhodnout uložit odstranění stavby, rozhodnout spor o hranice. V některých případech se ovšem povinnost uložená předběžným opatřením velmi přibližuje tomu, oč bude anebo je žalováno. Ani v těchto mezích však předběžná opatření neztrácejí svou prozatímnost a v žádném případě nemohou mít prejudiciální povahu, tj. nemohou předurčovat obsah soudního rozhodnutí ve věci samé. Nejsou vyloučeny ani případy, že navrhopatel neuspěje se svým návrhem ve věci samé, ačkoli předtím soud v jeho prospěch povolil předběžné opatření.<sup>154</sup>

---

<sup>154</sup> HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.217

### 5.4.1. Žaloba reivindikační (na vydání věci)

Žaloba na vydání věci je žalobou vlastníka věci (movité i nemovité) nebo jiné osoby oprávněné mít věc u sebe proti tomu, kdo věc neprávem zadržuje. V důsledku neoprávněného zásahu do absolutního vlastnického práva vzniká mezi vlastníkem a rušitelem relativní právní vztah, jehož obsahem je zejména povinnost vydat věc vlastníkovi.<sup>155</sup>

V rámci vztahů mezi sousedy přichází použití této žaloby v úvahu při různých souvislostech od přímých zásahů do vlastnického práva, spočívajících v odnětí věci (např. užívání části sousedního pozemku, neoprávněné užívání cizí stavby) přes spory o to, kdo je oprávněn mít určitou věc u sebe, až po žaloby o vydání plodů, které soused neprávem zadržuje. Odnětí věci je přitom nejpodstatnějším zásahem do vlastnického práva, protože vlastníkovi je zcela zabráněno vykonávat své právo.

Základní podmínkou pro úspěch žaloby na vydání věci je to, aby ten, kdo se domáhá ochrany svého vlastnického práva, prokázal, že je skutečně vlastníkem věci, o níž se vede spor a že jeho vlastnické právo není omezeno, právě vzhledem k zásahu, proti němuž se dovolává ochrany (věcná břemena, smlouvy omezující vlastníkové právo apod.). Žalobce musí prokázat existenci skutečností, na které platné právo váže vznik vlastnického práva nebo jiného práva opravňující žalobce mít věc u sebe. A nakonec musí být prokázáno, že ten, kdo takovou věc drží u sebe, ji drží neoprávněně. Je věcí žalovaného dokázat existenci právních skutečností zakládajících jeho právo mít žalobcovu věc u sebe nebo užívat jeho nemovitost. Jde o tzv. námitky proti vlastnickým žalobám. V sousedských vztazích bývá nejčastější námitka, že žalovaný nemovitou věc nebo část pozemku vydržel, že vydržel právo odpovídající věcnému břemeni anebo že výkon práva žalobce je v rozporu s dobrými mravy.

Žalobní petit při vindikaci směřuje k vyslovení povinnosti, aby žalovaný vydal určitou movitou věc žalobci. Jde-li o nemovitost, je třeba petit formulovat tak, že se navrhuje vyklizení nemovitosti, i když není vyloučena ani reivindikační žaloba, při níž se kromě vyklizení žádá také odevzdání

---

<sup>155</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2.vydání. Praha : C. H. Beck, 2005,s.5

vlastníku. Chce-li žalobce dosáhnout odstranění stavby na pozemku, bude žalobní petit znít na odstranění stavby.<sup>156</sup> Ne úplně jednoznačný výklad přibližuje J.Spáčil<sup>472</sup> na konkrétním případě a sice, že žaloba na vyklizení bytu v domě, opřená o § 126 odst. 1 ObčZ, bude zpravidla žalobou negatorní. Na druhou stranu půjde-li o domek, ve kterém je jediný byt, který užívá žalovaný, blíží se žaloba spíše reivindikaci. Podobně je tomu u staveb. Postavil-li nájemce na pozemku stavbu a po skončení práva nájmu jej žalobce žádá, aby pozemek vyklidil a odstranil stavbu, jde jistě o žalobu negatorní. Bude-li se téhož plnění domáhat vlastník pozemku vůči jeho držiteli, půjde již o žalobu reivindikační.<sup>157</sup> Stálo by jistě za zvážení, zda by toto tradiční a mnohdy nejednoznačné dělení žalob v budoucnu nebylo lepší nahradit kazuističtější dělením (např. na vlastnické žaloby na vyklizení bytu, odstranění stavby, vydání věci apod.).

Důležité také je, aby věc, která má být vydána, byla náležitě identifikovatelná. Jde-li o věc movitou, musí ji žalobce přesně popsat tak, aby ji odlišil od jiných věcí téhož druhu. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 536/2000 však tento požadavek nelze dovádět do krajnosti: „*Po žalobci nelze vždy žádat, aby věc, jejíhož vydání se domáhá, popsal způsobem, který by ji odlišil od všech existujících věcí stejného druhu. Postačí, popíše-li ji obecněji. Pokud by žalovaný tvrdil, že má v držbě více věcí, které by odpovídaly takto obecně specifikované věci, bylo by na něm ohledně tohoto tvrzení důkazné břemeno. V případě, že by v řízení vyšlo najevo, že tomu tak skutečně je, musel by žalobce popis věci upřesnit.*“<sup>158</sup> Týká-li se reivindikace nemovitosti, je třeba tuto nemovitost označit uvedením parcelního čísla, katastrálního území a obce, ve které leží. Žaloba o vydání části pozemku je přesná a určitá nejen tehdy, jestliže je část pozemku označena v připojeném geometrickém plánu, ale také tehdy, jestliže je identifikována jiným způsobem, nevzbuzujícím pochybnosti o tom, jaké části pozemku se žaloba týká.

---

<sup>156</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 2 Cdon 302/97 ze dne 26.11.1997

<sup>157</sup> SPÁČIL Jiří, Negatorní žaloba. *Ad notam*.2003, č.4,s.73

<sup>158</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 536/2000 ze dne 21.8.2000

Žaloba by měla směřovat proti tomu, kdo má věc skutečně u sebe. Nejvyšší soud ve výše uvedeném rozsudku však připustil, že vlastnická žaloba může být úspěšná i proti držiteli, který nemá věc u sebe, ale který má možnost tuto věc žalobci vydat. Neoprávněný držitel je povinen vydat věc ihned, jakmile započne jeho držba, oprávněný držitel poté, co se obeznámí se skutečnostmi, ze kterých musí objektivně zjistit, kdo je vlastníkem a stane se tak neoprávněným držitelem.

#### **5.4.2. Žaloba negatorní (zápůrčí)**

Negatorní žaloba je u sousedských sporů, zejména u imisí, nejčastěji využívanou žalobou. Na rozdíl od žaloby reivindikační, která spočívá v neoprávněném zadržování věci, negatorní právní vztah vzniká neoprávněným zásahem do vlastnického práva. V praxi se zejména využívá v případech neoprávněného přecházení přes pozemek, přesah okna či okapu na sousední pozemek, neoprávněnou skládku na cizím pozemku, čerpání vody ze sousední studny apod. Na základě negatorní žaloby pak soud rozsudkem rušiteli zakáže určité jednání, resp. mu uloží povinnost zdržet se vymezených zásahů. Rozsudkem, který zní na povinnost něčeho se zdržet, se může poté oprávněný vlastník bránit i proti každému dalšímu neoprávněnému zásahu téhož druhu a vést na jeho základě výkon rozhodnutí. Důležité je to, aby v odůvodnění soudního rozhodnutí bylo výslovně uvedeno, jakou míru obtěžování soud shledal ještě jako přiměřenou a jaká je míra obtěžování v konkrétním případě.<sup>159</sup>

Je přitom přípustné, aby činnost, která se má zakázat, byla vymezena šířeji tak, aby zahrnula i ty rušivé zásahy, ke kterým zatím nedošlo, ale které jsou obdobné, popř. které lze bezprostředně očekávat. K přípustnosti negatorní žaloby není třeba, aby zásah, před kterým se má chránit, trval v době podání žaloby nebo aby předtím měl charakter opakovatelnosti či soustavnosti.<sup>160</sup>

Jakým způsobem ale povinný subjekt naplní příkaz zdržet se rušivého jednání uvedeném v rozsudku, je již zcela v jeho kompetenci. Může např.

---

<sup>159</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1421/2003 ze dne 27.5.2004

<sup>160</sup> SPÁČIL Jiří, Negatorní žaloba. *Ad notam*.2003, č.4,s.73

přemístit psí boudu, u které je pes uvázan, či skládku na jiné místo nebo ji zcela odstranit. Nelze tedy v enunciátu rozsudku přikázat určité pozitivní konání.<sup>161</sup>

Zajímavou otázkou je, zda lze využít negatorní žalobu v případě vyhrožování provedením nějakého rušivého činu. K této problematice se vyjádřil Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp.zn.2 Cdon 1626/96, kde uvádí, že *„zákaz neoprávněného rušení vlastníka věci podle § 126 odst.1 ObčZ přichází v úvahu tam, kde neoprávněné rušení vlastníka ze strany rušitele trvá, resp. pokračuje, anebo tam, kde sice již přestalo, avšak existuje konkrétní nebezpečí jeho opakování v budoucnu. Samotný, i když vyslovený, záměr s takovou neoprávněnou činností začít, nemůže opodstatňovat žalobu na zdržení se rušivé činnosti, jestliže k ní zatím nedošlo“*.<sup>162</sup> Věc přesněji vystihuje rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2162/99, v němž se uvádí, *„že neoprávněným zásahem do vlastnického práva není pouhé vyhrožování takovým zásahem. Vlastník, kterému je takto vyhrožováno, se nemůže bránit žalobou zápůrčí (negatorní), může však žádat, aby soud určil, že žalovaný není oprávněn provést zásah, kterým hrozí.“*<sup>163</sup>

Naprosto souhlasím s názorem J. Spáčila, který zdůrazňuje, že negatorní žaloba je žalobou na plnění, kterou je uplatňováno splnění hmotněprávní povinnosti, která vznikla žalovanému tím, že neoprávněně zasáhl do vlastnického práva žalobce. Na neoprávněný zásah do vlastnického práva, který spočívá v jiném rušení než v neoprávněném zadržování věci, váže právo povinnost zdržet se tohoto zásahu a odstranit jeho následky. Rušiteli nemůže ale vzniknout jiná povinnost, než povinnost zdržet se rušení a odstranit následky tohoto zásahu. I kdyby byl tedy správný právní názor, že zápůrčí žaloba náleží vlastníku při pouhém vyhrožování neoprávněným zásahem, pak by takovým zásahem bylo samotné vyhrožování a vlastník by se nemohl domáhat ničeho jiného, než zdržení se tohoto vyhrožování. Nicméně pouhé vyhrožování zásahem není neoprávněným zásahem ve smyslu ust. § 126 odst. 1 ObčZ. Takové vyhrožování totiž nijak neruší vlastníka při výkonu jeho

---

<sup>161</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 47/2000 ze dne 5.11.2001

<sup>162</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 1626/96 ze dne 12. 4. 1999

<sup>163</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2162/99 ze dne 6.3.2001



oprávnění, která jsou uvedena v ust. § 123 ObčZ.<sup>164</sup>

Ale na druhou stranu samozřejmě nelze spravedlivě požadovat po vlastníkov, aby vyčkal provedení určitého zásahu a teprve poté se u soudu domáhal ochrany. V takovém případě se vlastník může domáhat ochrany žalobou určovací podle § 80 písm. c) o.s.ř., zejména může žádat, aby soud určil, že žalovaný není oprávněn provést zásah, kterým hrozí. Nelze vyloučit ani žalobu podle ust. § 417 odst. 2 ObčZ, podle kterého, jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.

Na závěr této kapitoly se pokusím vystihnout vztah mezi reivindikační a negatorní žalobou. Základní rozdíl mezi vztahem vindikačním a negatorním spočívá v tom, že zatímco ve vztahu vindikačním je vlastník fakticky zbaven možnosti věc držet a užívat (právně s ní disponovat může), u vztahu negatorního jde o zásah do oprávnění věc užívat. Využiji rozsudku Nejvyššího soudu ze dne sp. zn. 22 Cdo 2602/98, který stanovil, že *„pro reivindikační žalobu obecně platí, že se jí vlastník věci domáhá na tom, kdo mu tuto věc neoprávněně zadržuje, aby mu ji vydal do jeho (vlastníkovy) moci. Proto je také obvyklou součástí žalobního návrhu (tzv. petitu) požadavek nejen vydání věci, ale i požadavek jejího předání. Jiným způsobem ochrany vlastnického práva, vycházejícím rovněž z ustanovení § 126 odst. 1 o.z., je žaloba zápuřčí (negatorní). Touto žalobou se vlastník věci domáhá, aby se žalovaný zdržel jiných neoprávněných zásahů (jiných než neoprávněného zadržování věci) do vlastnického práva žalobce; domáhá se jí buď, aby žalovanému bylo určité rušivé konání zakázáno (aby se určitého konání zdržel), anebo aby věc uvedl do původního stavu, tj. odstranil věci, které na nemovitosti dříve nebyly. Oba základní druhy vlastnických žalob tak mají odlišný, resp. samostatný skutkový základ podle toho, jakým způsobem (jak a čím vším) žalovaný do výkonu jejich vlastnického práva zasahuje. Není vyloučeno, aby vlastník věci vůči žalovanému uplatnil jednou žalobou současně, aby mu žalovaný vydal zadržovanou věc a současně se zdržel dalších rušivých zásahů do výkonu vlastnických práv žalobce, např. nevstupoval na jeho pozemek.“*<sup>165</sup>

---

<sup>164</sup> SPÁČIL Jiří, Negatorní žaloba. *Ad notam*.2003, č.4,s.73

<sup>165</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2602/98 ze dne 15. 11. 2000

### 5.4.3. Žaloba na pozitivní plnění podle § 417 odst. 2 ObčZ

Další typ žaloby uplatňované v susedských vztazích směřuje k tomu, aby bylo žalovanému uloženo provedení určitých opatření, zejména těch, kterými se má bránit hrozící škodě anebo jinému ohrožení susední nemovitosti, s nímž by bylo spojeno omezení ve výkonu práv žalobce. Tato žaloba se opírá o ust. § 417 odst.2 ObčZ.

V prvním odstavci ust. § 417 ObčZ je stanoveno: *„Komu škoda hrozí, je povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení.“* Druhý odstavec stanoví: *„Jde-li o vážné ohrožení, má ohrožený právo se domáhat, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.“*

V prvním odstavci je zakotvena povinnost učinit preventivní opatření k odvrácení vzniku škody, kdy osoba, které vznik škody hrozí, má tzv. zakročovací povinnost, tj. povinnost zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení tak, aby byl odvrácen vznik škody. Hledisko přiměřenosti je třeba vykládat vždy v souvislosti s konkrétními okolnostmi každého případu. Bude nutno vzít v úvahu, jaká škoda hrozí, jaký je druh a intenzita ohrožení. Pokud by ohrožená osoba zakročila proti hrozící škodě nepřiměřeně, mohl by se ten, proti němuž bylo zakročeno, domáhat náhrady škody podle ust. § 420 ObčZ.

Druhý odstavec citovaného ustanovení upravuje právo osoby „vážně ohrožené“ domáhat se u soudu, aby uložil konkrétní povinnost směřující k odvrácení hrozící škody tomu, jehož činností (popř. nečinností) došlo k situaci, kdy hrozí vznik škody. K úspěchu žaloby je třeba, aby žalobci hrozila vážná škoda. Kdy půjde o vážné ohrožení, bude záviset na posouzení konkrétních okolností.

Žaloba podle § 417 odst.2 ObčZ přichází v úvahu např. v případě vážného ohrožení včelami anebo jinými zvířaty, dále ohrožení vlastnického práva podmáčením či jiným ohrožením pozemku či staveb na něm zřízených ve smyslu § 127 odst. 1 ObčZ. Soudem uložená povinnost poté může spočívat jak v aktivním jednání (např. vybudovat zařízení na svod vody), tak ve

zdržení se určité činnosti (neprovádět zemní práce, které by vážně ohrozily sousedovu nemovitost do doby, než budou učiněna taková opatření, která zabrání vzniku ohrožení).

Žalobce nemusí žalobu právně kvalifikovat. Pokud tak učiní, není soud touto kvalifikací vázán. Je třeba, aby soud věnoval pozornost formulaci žalobního návrhu a žalobním tvrzením a zvážil, o jaký typ žaloby jde.

Žaloba podle § 417 odst.2 ObčZ má velmi blízko k žalobě negatorní. Zásadní rozdíl spočívá v tom, že negatorní žaloba se týká zásahů již vykonaných, zatímco u žaloby podle ust. § 417 odst. 2 ObčZ jde o škodu teprve hrozící. V některých případech však přichází v úvahu i kumulace těchto žalob. Vedle povinnosti něco konat lze uložit vlastníkovu např. také odstranění věci, lze-li to považovat za opatření vhodné a přiměřené k odvrácení hrozící vážné škody. Jestliže ohrožený vlastník uvede v návrhu na zahájení řízení skutkový stav tak, že to bude odůvodňovat jak žádost o zdržení se konkrétního zásahu, tak žádost o vhodné opatření k odvrácení škody, bude možné oba návrhy kumulovat.<sup>166</sup>

Žalobce, který se brání proti neoprávněnému zásahu, často sám neuvažuje o tom, kterou z uvedených žalob podává. Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo1599/99 zejména s ohledem i na dřívější judikaturu konstatoval, že „domáhá-li se žalobce, aby soud žalovanému uložil povinnost provést určité opatření (nikoliv zdržet se určitého rušení), neboť žalobci hrozí závažná škoda, jde o žalobu podle § 417 odst. 2 ObčZ, nikoliv o vlastnickou žalobu podle § 126 odst. 1 ObčZ. Podmínkou pro aplikaci § 417 odst. 2 ObčZ je vážné ohrožení žalobce anebo jeho majetku; není nutné, aby hrozilo nebezpečí bezprostředního vzniku škody, postačí, že v důsledku vážného ohrožení vznikne škoda v budoucnosti.“<sup>167</sup>

#### **5.4.4. Žaloba určovací**

Žaloba ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř. již není tak častou a typickou v rámci sousedských vztahů. Touto žalobou lze uplatnit, aby bylo

---

<sup>166</sup>zpráva o zhodnocení rozhodování soudů ve věcech sousedských práv, projednaná a schválená občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu České socialistické republiky dne 23. června 1987, sp. zn. Cpj 203/86, publikovaná pod č. 3/1988 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek

<sup>167</sup>rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo1599/99 ze dne 2.4.2001

rozhodnuto o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem. Určovací žaloba má vzhledem k žalobám na plnění pouze podpůrný charakter. V praxi se uplatňuje zejména při určování vlastnického práva k nemovitostem a je také prostředkem k odstranění duplicitního zápisu vlastnictví. V rámci sousedských sporů se vyskytuje jen výjimečně.

Uplatněním určovací žaloby se zabýval také Nejvyšší soud ČR, který ve svém rozsudku sp. zn. 21 Cdo 2138/2006 stanovil, že *„prokáže-li žalobce, že má právní zájem na tom, aby bylo určeno určité právo nebo právní poměr, přestože by mohl žalovat přímo na splnění povinnosti, nelze mu určovací žalobu odepřít. Za nedovolenou - při možnosti žaloby na plnění - lze považovat určovací žalobu jen tam, kde by nesloužila potřebám praktického života, nýbrž jen ke zbytečnému rozmnožování sporů. Jestliže se určením, že tu právní vztah nebo právo je či není, vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků sporu (a předejde se tak žalobě o plnění), je určovací žaloba přípustná i přesto, že je možná také žaloba na splnění povinnosti podle ustanovení § 80 písm.b) o.s.ř.“*<sup>168</sup>

Určovací žaloba má preventivní charakter. Předmětem určení může být jen takový právní vztah, právo nebo povinnost, o kterém může soud rozhodnout v rámci pravomoci vymezené v ust. § 7 o.s.ř. Podle ust. § 80 písm. c) o.s.ř. se určení může týkat jen práva a povinnosti, příp. právního vztahu. Určení existence právní skutečnosti rozhodnutím soudu přichází v úvahu jedině tehdy, pokud to zákon připouští.

Úspěšně může podat určovací žalobu jen ten, kdo má na požadovaném určení naléhavý právní zájem. Vymezení naléhavého právního zájmu věnuje judikatura značnou pozornost.<sup>169</sup> O naléhavý právní zájem může zásadně jít jen tehdy, jestliže by bez soudem vysloveného určení, že právní vztah nebo právo existuje, bylo buď ohroženo právo žalobce nebo by se jeho právní postavení stalo nejistým. To znamená, že musí jít o právní vztah již existující nebo o takovou situaci, v níž by žalobce mohl být ohrožen, případně pro

---

<sup>168</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 2138/2006 ze dne 3.10.2007

<sup>169</sup> viz. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 21 Cdo 630/2002 ze dne 14.11.2002

nejisté své postavení vystaven konkrétní újmě.<sup>170</sup>

Příkladem takové situace je např., jsou-li pochybnosti o tom, kdo je vlastníkem stavby postavené na cizím pozemku, stává se právní postavení vlastníka pozemku nejisté, neboť není zřejmé, kdo je subjektem práv a povinností, které jsou obsahem právních vztahů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na tomto pozemku umístěné.

Naléhavý právní zájem bude zásadně vždy dán, jestliže budou vznikat pochyby o vlastnickém právu s důsledky pro zápis do katastru nemovitostí. Nicméně naléhavý právní zájem není presumován, musí být proto vždy tvrzen a prokazován.<sup>171</sup>

Naléhavý právní zájem zakládá i pouhé vyhrožování neoprávněným zásahem (např. někdo hrozí, že jinému znemožní užívat cestu nebo na jeho pozemku bude vykonávat nějakou činnost). Bylo by popřením preventivního charakteru určovací žaloby nutit subjekt práva, aby se soudní ochranou práv vyčkával, až výhrůžky budou uskutečněny.<sup>172</sup> K tomu Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku sp. zn.22 Cdo 2162/99 uvedl, že „v případě, že někdo hrozí neoprávněným zásahem, nelze po vlastníkově požadovat, aby vyčkal provedení tohoto zásahu a teprve poté se u soudu domáhal ochrany. Žádá-li vlastník, aby soud určil, že žalovaný není oprávněn zasahovat do jeho práva způsobem, kterým hrozí, je povinností soudu zkoumat, zda žalobce má na takovém určení naléhavý právní zájem. Musí tedy učinit skutkové zjištění, že žalovaný miní hrozbu vážně a je schopen ji uskutečnit, ať již sám nebo prostřednictvím třetí osoby.“<sup>173</sup>

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

Na závěr jsem zařadila otázku týkající se sporného institutu, tzv. žaloby na určení hranic pozemku. Protože spory ohledně průběhu hranice mezi sousedními pozemky jsou poměrně časté, považuji za vhodné tuto problematiku více přiblížit. Diskuse k tomuto tématu byla otevřena na

---

<sup>170</sup> nález Ústavního soudu ze dne 20. 6. 1995 sp. zn. III. ÚS 17/95

<sup>171</sup> BOHUSLAV, Petr. *Vydržení v českém právu*. 2. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, s. 121

<sup>172</sup> srovnej. kap. 5.4.2. této rigorózní práce

<sup>173</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.22 Cdo 2162/99 ze dne 6.3.2001

stránkách časopisů Ad Notam a Soudní rozhledy.

S ohledem na prostudované prameny jsem dospěla k názoru, že dle platné právní úpravy v současné době nelze žalovat na určení průběhu hranice, kdy za pravdu mi dává jednak větší část odborné literatury a jednak i nejnovější judikatura Nejvyššího soudu ČR.<sup>174</sup>

Na rozdíl od v.o.z. platný ObčZ ani o.s.ř. žalobu na určení průběhu hranic neznají.<sup>175</sup>

Odborná literatura se v podstatě shoduje, že spor o hranici mezi pozemky nepředstavuje samostatný typ žaloby.<sup>176</sup> Opačný názor zastává ale P.Baudyš in K určení průběhu hranic pozemku. *Ad notam. 2001*, č.5-6, který namítl, že určení hranice je věcí občanskoprávní, a že by proto o něm měl rozhodovat soud. Argumentem vyvracejícím tento názor je skutečnost, že žalobu o určení průběhu hranice není možné podřadit pod žádný z typů žalob uvedených v ust. § 80 o.s.ř., který podává demonstrativní výčet. Takže lze připustit i jinou žalobu tam neuvedenou. Tato skutečnost však sama osobě nedostačuje k tomu, aby takovou žalobu bylo možno úspěšně uplatnit u soudu. V § 80 písm. c) o.s.ř. neuvedená určovací žaloba se však musí opírat o konkrétní ustanovení zákona. V případě žaloby na určení průběhu hranice pozemku takové zákonné ustanovení chybí. Soud nemůže vytyčit hranici jinak, než je uvedeno v žalobním petitu, neboť mu v tom brání § 153 odst. 2 o.s.ř. podle kterého „soud může překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají, jen tehdy, jestliže řízení bylo možno zahájit i bez návrhu, nebo jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky“.<sup>177</sup>

Domnívám se, že spor ohledně probíhající hranice lze řešit za použití vindikační žaloby, při které žalobce tvrdí, že je vlastníkem části sousedova pozemku. Na řadu přijdou tedy prostředky související s vedením katastru

<sup>174</sup> Rozhodovací praxe soudu byla dost nejednotná, kdy se objevovaly i rozsudky, kdy soud průběh hranice určil – např. rozsudek Okresního soudu v Příbrami čj. 6 C 85/96–50 ze dne 22. 1. 1998

<sup>175</sup> ust. § 850 a § 851 v.o.z.

<sup>176</sup> SPÁČIL, Jiří. *O žalobě na určení průběhu hranic mezi pozemky*. Ad notam.2001, č.2

HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005, s.252

VRCHA, Pavel.Několik poznámek k článku k naléhavému právnímu zájmu na určení průběhu vlastnické hranice pozemku.*Soudní rozhledy*. 2004,č.4, s. 49-51

opačně: BAUDYŠ, Petr. K určení průběhu hranic pozemku, *Ad notam. 2001*, č.5-6, s.34

BAUDYŠ, Petr.K naléhavému právnímu zájmu na určení průběhu vlastnické hranice pozemku.

*Soudní rozhledy*, 2003, č.11, s. 369-372

<sup>177</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2.vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, s.113

nemovitostí, a to včetně nového vyměření hranic, je-li jejich průběh sporný nebo nejistý. Tam, kde postačí tyto prostředky, nejsou na místě určovací žaloby. Nestačí-li, je ovšem podle J. Spáčila na místě podat určovací žalobu. Tak tomu bude zejména tehdy, není-li sporný jen faktický průběh hranice, ale i právo některého z účastníků k pozemku nebo jeho určité části, např. vzhledem k tvrzenému vydržení.<sup>178</sup>

Velmi často se uvedenou problematikou zabývá i judikatura. Zmíním např. usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2035/2003, kde se uvádí: *„Rozhodování ve sporu o průběhu objektivně zjistitelné hranice mezi pozemky je v pravomoci soudu. Žalobní návrh je třeba formulovat tak, že jde o spor o určení vlastnictví, příp. o vyklizení přesně určené části pozemku. Jestliže se žalobce domáhá určení průběhu hranice mezi pozemky, musí soud žalobce poučit o nutnosti upravit žalobní návrh (petit) tak, aby odpovídal § 126 odst. 1 obč. zák., příp. žalobě na určení vlastnictví.“*<sup>179</sup> A dále rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006, podle kterého *„Vymezení parcely je jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu k pozemku; proto také soud nemůže určovat, jaká je ve skutečnosti výměra parcely, neboť stanovení výměry parcely je jen věcí katastrálního úřadu, který parcely eviduje.“*<sup>180</sup>

Nejlépe můžeme řešení ohledně určení hranic sousedních pozemků dovést z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1908/2000, podle kterého *„v případě, že mezi vlastníky sousedních pozemků dochází k nesrovnalostem ohledně hranice jejich pozemků, je dán naléhavý právní zájem na podání žaloby o určení předmětné (mezi vlastníky sporné) části pozemku. V daném případě však musí být hranice objektivně zjistitelná a soudní rozhodnutí bude deklarovat existující vlastnické právo. V případě, že se původní hranice stala neurčitou a dostupnými prostředky nelze zjistit, kde se nachází, není žaloba na určení nové hranice mezi sousedními pozemky žalobou podle § 80 písm. c) o.s.ř., a nelze jí vyhovět, a to ani v případě, kdy k podání takové žaloby účastníky vyzval správní orgán“.*<sup>181</sup>

---

<sup>178</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2.vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, s.113

<sup>179</sup> usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2035/2003 ze dne 29. 7. 2004

<sup>180</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2271/2006 ze dne 27. 6. 2007

<sup>181</sup> rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1908/2000 ze dne 30. 5. 2002

Dalo by se říci, že judikatura směřuje k závěru, že namísto by byla spíše žaloba o určení vlastnického práva k vymezenému pozemku, kde hranice by byly zřejmé z geometrického plánu. V případě, že soud určí, že žalobce je vlastníkem pozemku, jehož hranice je patrná z připojeného geometrického plánu, půjde nepřímo o určení právní skutečnosti (průběhu hranice), stejně jako určení existující hranice nepřímo vymezuje vlastnictví účastníků, tedy jejich právo.<sup>182</sup>

Bez komplexní úpravy této otázky, včetně zvláštní procesní úpravy, bude tato otázka stále předmětem diskuzí. NOZ v ust. §1028 tuto otázku řeší tak, že *„jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.“*

---

<sup>182</sup> SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2.vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, s. 113



## 6. Exkurz do právní úpravy sousedského práva ve Spolkové republice Německo

Právní úprava sousedského práva je obsažena zejména v občanském zákoníku - **Bürgerliches Gesetzbuch** (dále jen „BGB“) ze dne 18. srpna 1896, což je právní předpis platný pro celou Spolkovou republiku Německo. Vedle toho si jednotlivé spolkové země upravily problematiku sousedského práva ve zvláštních právních předpisech.<sup>183</sup> Tyto předpisy se tak vzájemně doplňují, tzn. je třeba aplikovat spolkový zákon BGB současně se zemským zákonem každé ze spolkových zemí.

BGB je obsáhlým právním předpisem, ve kterém je úprava věcných práv obsažena v jeho třetí části a konkrétně sousedské právo nalezneme v ust. §§ 903 – 924. Sousedským právem jsou míněny stejně jako v české právní úpravě soukromoprávní normy, které upravují vztahy vlastníků, popř. držitelů sousedních nemovitostí, přičemž stejně tak nemusí jít nutně o bezprostřední sousedství.<sup>184</sup>

V ust. § 903 BGB je stanoveno oprávnění vlastníka věci, který může v mezích zákona a práv třetích osob nakládat se svou věcí podle vlastního uvážení a zároveň může vyloučit třetí osoby v nakládání s jeho věcí, tzn. může zamezit ostatním osobám v jakémkoli působení na jeho předmět vlastnictví. Ust. § 1004 BGB dává vlastníku věci právo požadovat po rušiteli jeho vlastnického práva odstranění újmy. Újmou se přitom rozumí každý zásah do právního nebo faktického panství vlastníka nad věcí, který odporuje obsahu vlastnického práva. Na základě tohoto ustanovení se může vlastník nemovitosti efektivně bránit proti faktickému užívání jeho nemovitosti neoprávněnými osobami, stejně jako proti vlivu imisí. Vlastník nemá tento nárok za předpokladu, že účinky imisí neomezují užívání jeho pozemku vůbec nebo je omezují pouze nepodstatně. Co je nepodstatné omezení, je uvedeno

---

<sup>183</sup> Např. zemská vláda spolkové země Severní Porýní – Vestfálsko přijala Zákon o právu sousedském (*Nachbarrechtsgesetz*) v 15.4. 1969, který upravuje např. oplocení pozemků, úpravy sousedních pozemků, vzdálenosti pro vysazování stromů, keřů a rostlin, převisy apod.  
zemská vláda Porýní – Falc přijala 15.6.1970 Zákon o právu sousedském tzv. *Landesnachbarrechtsgesetz*, který upravuje oplocení, odtok dešťové vody, okapy apod.  
dále viz. [www.nachbarrecht.de](http://www.nachbarrecht.de)

<sup>184</sup> ALHEIT, Helmward; HEIß, Hans. *Nachbarrecht von A – Z*. München: C.H.Beck, 1989, s.15

v ust. § 906 BGB a jsou to taková, kde nejsou naplněny stanovené hraniční a směrné hodnoty posuzovaných vlivů v zákonech nebo nařízeních.<sup>185</sup> V případě omezení podstatných, která jsou způsobena užíváním sousedního pozemku tak, jak je v místě obvyklé a nemůže mu být zabráněno opatřeními, které jsou obecně pro uživatele takového pozemku hospodářsky únosné, může takto dotčený vlastník požadovat po rušiteli vlastnického práva přiměřenou finanční náhradu. Je to určitá kompenzace za to, že musí trpět takovát omezení svého vlastnického práva. Pokud souseď nemůže požadovat navrácení v předešlý stav např. z důvodu promlčení, musí být odškodněn za to, že musí nadále tento protiprávní stav trpět.<sup>186</sup>

Jednotlivé druhy zásahů do souseďského práva jsou zakotveny v ust. §§ 906 – 923 BGB.

Pokud jde o imise, obsahuje BGB obdobné ustanovení jako je generální klauzule upravená v ust. § 127 odst.1 ObčZ, ve které jsou demonstrativně vyjmenovány zásahy, kterých se vlastníci musí zdržet. V ust § 906 BGB je uvedeno, že *„vlastník pozemku musí snášet vnikání plynů, par, pachů, kouře, sazí, tepla, hluku, vibrací a podobných vlivů vycházejícím z cizích pozemků, pokud ho neomezují v užívání jeho pozemku, nebo omezují pouze v nepodstatné míře.“* Otázku nepodstatné míry jsem řešila výše.

Úmyslné vypouštění imisí je však nepřipustné dle ust.§ 906 odst. 3 BGB.

Pokud se nejedná o úmyslné vypouštění, můžeme rozlišovat v podstatě tři situace. Za první, pokud jde o nepodstatné imise, musí je dotčený souseď strpět. Pokud jde o podstatná omezení, která jsou však v dané lokalitě obvyklá, dotčený souseď je strpět musí, ale má nárok na finanční náhradu. Tu nemá v případě třetí situace, a sice že podstatná omezení nebudou obvyklá. Takové imise budou nepřipustné. Rozdíl oproti české právní úpravě zde můžeme spatřit v situaci druhé, kdy dotčený souseď má nárok na finanční náhradu v případě imisí, které jsou v dané lokalitě obvyklé. Ostatní dvě situace jsou řešeny stejně, český ObčZ řeší tzv. 'míru přiměřenou poměrům'.

---

<sup>185</sup> např. Bundes-Immissionsschutzgesetz z 26.9.2002 (BGBl. I S. 3830)

<sup>186</sup> Většina nároků vzniklých na základě ustanovení BGB o souseďských právech (§§ 907 – 909, 915, 917 odst.1 918 odst. 2, 919, 920, 923 odst. 2 se však nepromlčují. Promlčecí doba je obecně stanovena na deset let dle § 196 BGB).

Ohledně imise hlukem, která byla předmětem soudního sporu ve Spolkové republice Německo, byl publikován na stránkách odborného časopisu *Právní rozhledy* zajímavý rozsudek týkající se žabího kvákání.

Spolkový soudní dvůr řešil spor mezi sousedy, kdy vlastník jednoho pozemku si na něm zřídil jezírko, do kterého se sestěhovaly žáby a nočním kvákáním rušily souseda. Žalovaný tedy tím, že zřídil jezírko, vytvořil žábám podmínky, aby se mohly usídlit. Stal se tedy rušitelem. V tomto případě dospěl soud k názoru, že jde o omezení podstatné a že vlastník sousedního pozemku jej není povinen trpět. Situace však byla komplikovaná tím, že šlo o střet mezi předpisy práva občanského a práva životního prostředí. Soud nakonec rozhodl tak, že právo na obranu podle předpisů občanského práva vzniká pouze tehdy, jestliže orgány ochrany životního prostředí udělily povolení o výjimce. Nebude-li povolení uděleno, nemůže rušený vlastník nemovitosti požadovat od svého souseda, který jej ruší ani opatření ke snížení hluku ani finanční vyrovnání.<sup>187</sup>

Činnosti, které jsou vyjmenovány v ust. § 906 BGB se částečně shodují s demonstrativním výčtem obsaženým v ust. § 127 odst. 1 věta druhá ObčZ. V německé právní úpravě jsou navíc výslovně zmíněny imise sazí, tepla nebo otřesů. Naopak některé zásahy uvedené v českém ObčZ zde nenalezneme. Vzhledem k demonstrativnímu výčtu, který obsahují obě generální klauzule, lze i tyto nezmíněné imise pod toto ustanovení podřadit.

BGB ovšem obsahuje kromě obecného ustanovení o imisích i další ustanovení, která upravují jiné zásahy do vlastnického práva. Obdobu ust. § 127 odst. 1 ObčZ, upravující ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku nalezneme v ust. §§ 907-909 BGB. Tato úprava je oproti naší právní úpravě rozsáhlejší a podrobnější, zatímco naši právní úpravu můžeme považovat za rámcovou. Na základě ust. § 907 BGB může vlastník pozemku požadovat, aby na sousedním pozemku nebyly budovány nebo udržovány objekty (stavby, zařízení), u kterých se může s jistotou předpokládat, že jejich stav nebo užívání nepřipustně ovlivní jeho pozemek. Pokud takový objekt vyhovuje stavebním předpisům, které stanovují určitý odstup objektu od hranice

---

<sup>187</sup> viz. rozsudek Spolkového soudního dvoru ze dne 20. 11. 1992, V ZR 82/91. *Právní rozhledy*. 1994, č. 5  
Dalším rozsudkem, který řešil odstranění rušivého hlukem, tentokrát pocházejícím ze štěkotu psa je rozsudek Zemského soudu (LG) Schweinfurt ze dne 21. 2. 1997, 3 S 57/96. *Právní rozhledy*. 1998, č. 2

pozemku nebo jiná ochranná opatření, může odstranění objektu vlastník požadovat jen, jestliže skutečně nepřípustně zasahují do jeho práva, tzn. pokud skutečně nepříznivý vliv již nastal. Těmito objekty nejsou míněny stromy a keře, jak výslovně stanoví odstavec druhý tohoto ustanovení.

Pokud hrozí nějakému pozemku nebezpečí, že bude poškozen zřícením budovy, jiné stavby spojené se sousedovým pozemkem nebo zřícenou částí budovy, může vlastník pozemku dle ust. § 908 BGB požadovat po tom, kdo by byl za takovou škodu odpovědný, aby učinil vhodné opatření k odvrácení hrozícího nebezpečí. Pozemek také nesmí být dle ust. § 909 BGB prohlouben takovým způsobem, aby sousedův pozemek ztratil potřebnou oporu, ledaže by bylo zajištěno jiné dostatečné upevnění.

Problematika podrostů a převisů je upravena zejména v ust. § 910 BGB, který stanoví, že vlastník pozemku může odřezat a nechat si kořeny stromu nebo keře, které k němu zasahují ze sousedního pozemku. To samé platí i pro přesahující větve, jestliže vlastník stanovil přiměřenou lhůtu držiteli sousedního pozemku k jejich odstranění a ten je v této době neodstranil. Toto právo vlastníku pozemku nenáleží, pokud jej přesahující větve nebo kořeny neomezují v užívání jeho pozemku. Jsou zde tedy dány jasné hranice pro výkon této svépomoci v tom, že jde o oprávněný zásah jen tehdy, jestliže je užívání vlastního pozemku omezeno.

Český ObčZ omezuje právo vlastníka pozemku odstraňovat z něj větve nebo kořeny přesahující k němu ze sousedního pozemku a to tím, že tak musí učinit šetrně a ve vhodné roční době. BGB naproti tomu ukládá vlastníkovu pozemku poskytnout přiměřenou lhůtu k odstranění takových převisů a to pouze tehdy, pokud jej přesahující větve nebo kořeny omezují v užívání jeho pozemku. Takováto omezení v českém ObčZ zatím nenalezneme, nicméně ust. § 1016 odst.2 NOZ je téměř shodné s právní úpravou německou.

Podle německé judikatury v případě, kdy soused odřízne větve, ačkoli předtím nestanovil sousedovi přiměřenou lhůtu k jejich odstranění, nemůže tento požadovat náhradu škody, která by rovněž vznikla při běžném stanovení lhůty. Např. pokud v důsledku nezbytného řezu rostlina přestala růst. Tak by tomu bylo kdykoliv. Tímto se zabýval např. Zemský soud (LG) Giessen ve svém rozsudku 1 S 230/96, který mimo jiné uvedl, že „rostlina zasahující

do vedlejšího pozemku délkou cca 1 m jednoznačně omezuje užívání sousedního pozemku.“<sup>188</sup> Dle soudu by náhrada škody přicházela v úvahu pouze, kdyby šlo o neodborně provedené oklestění, a případně i tehdy, kdyby bylo oklestění provedeno nad rámec nutného rozsahu. Vycházel dále z prokázané skutečnosti, že oklestění větví muselo být provedeno tak jako tak, bez ohledu na to, kdo je provedl, protože byly v daném případě splněny podmínky, které německá právní úprava na oprávněnost provedení ořezu klade.

Na rozdíl od naší právní úpravy je v BGB upravena otázka vlastnického práva týkající se plodů spadlých na sousední pozemek. Ust. § 911 BGB stanoví, že ovoce a jiné plody, které spadly na pozemek ze stromu nebo keře rostoucího na sousedním pozemku, náleží vlastníku pozemku, na který spadly. Toto ustanovení neplatí pouze v případě, že sousedův pozemek slouží k veřejnému užívání (§ 911 BGB). V českém ObčZ výslovné ustanovení upravující tuto problematiku nenalezneme a v odborné literatuře nalezneme protikladné názory. V souladu s výkladem, který jsem podala v kap. 4.6. této rigorózní práce, lze říci, že ovoce na převisech je vlastníka stromu a tento je zároveň oprávněn požadovat po sousedovi vydání ovoce spadlého na jeho pozemek. Ten tak musí učinit.<sup>189</sup>

Problematikou stromů, keřů a plodů z nich spadlých řeší také ust. § 923 BGB, který upravuje vlastnictví k takovým stromům a keřům, které vyrůstají na hranicích sousedících pozemků. Jejich vlastníky jsou oba sousedé a to stejným dílem. BGB neopomíjí ani situaci související s pokácením takového stromu nebo keře. Každý se spoluvlastníků (sousedů) může požadovat pokácení stromu či keře, přičemž náklady na jejich pokácení nesou oba vlastníci stejným dílem. Pokud ale požaduje pokácení stromu jen jeden ze sousedů, musí nést celé náklady sám a to za předpokladu, že se druhý ze sousedů svého práva ke stromu vzdá. V takovém případě se pokácením stává jediným vlastníkem. Opět se v tomto případě setkáváme s podrobnou úpravou, která v českém ObčZ zcela chybí.

---

<sup>188</sup> rozsudek Zemského soudu (LG) Giessen ze dne 2. 10. 1996, 1 S 230/96. *Soudní rozhledy*. 1997, č. 5

<sup>189</sup> srovnej kapitolu č.8 této rigorózní práce, kde v NOZ se řešeno vlastnické právo k plodům shodně jako v BGB

Rovněž český ObčZ postrádá právní úpravu obsaženou v ust. § 912 BGB, který se týká stavby postavené částečně na sousedním pozemku. Vlastník pozemku, do kterého zasahuje sousedova stavba, musí takový zásah strpět, jestliže tak soused neučinil úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, ledaže by vlastník vznesl námitky před nebo neprodleně poté, co došlo k vybudování stavby za hranicí pozemku, tj. již na pozemku sousedním. Soused však musí vlastníku pozemku platit pravidelnou rentu, která je dále rozvedena v ust. §§ 913-916 BGB.

Ust. § 917 a § 918 BGB pojednávají o právu cesty. Následně ust. § 919 a § 920 BGB upravují tzv. demarkaci hranic mezi sousedními pozemky. Vlastník pozemku je oprávněn požadovat po vlastníku sousedního pozemku, aby spolupracoval při zřízení pevných hraničních znaků mezi oběma pozemky nebo jejich obnovení. Pokud nelze zjistit přesný průběh hranice, je pro její určení určující stav, který vznikl užíváním obou pozemků. Jestliže však není ani tento stav zjistitelný, rozdělí se sporná plocha pozemku rovným dílem mezi vlastníky nemovitostí, jejichž hranice má být zjištěna. Obdobné ustanovení rovněž v našem ObčZ nenajdeme. Stejně tak jako úpravu společného užívání hraničních objektů (ust. § 921 a § 922 BGB). Pokud jsou pozemky od sebe odděleny nějakým prostorem, mezí, zákoutím, příkopem, zdí, houštím, plaňkovým plotem nebo něčím podobným, co slouží oběma pozemkům, má se za to, že vlastníci obou pozemků jsou oprávněni užívat tyto hraniční objekty společně. To neplatí, pokud lze vzhledem k vnějším okolnostem usoudit něco jiného.<sup>190</sup>

Své spory mohou sousedé uplatnit u soudu prvního stupně tzv. *Amtsgericht*, ale až poté, kdy se pokusili o mimosoudní urovnání sporu. Mnoho sousedských sporů tedy nerozhoduje hned soud. Sousedské spory se strany musí nejdříve pokusit vyřešit pomocí vzájemné dohody dle zákona o povinném mimosoudním urovnání sporu (Schlichtungsgesetz) ze dne 28.6.2000, jestliže se spor nevyřeší touto cestou je příslušný soud.<sup>191</sup> Tato varianta řešení sporů mezi sousedy je určitě levnější a rychlejší než jednání před soudem.

---

<sup>190</sup> ALHEIT, Helmward; HEIß, Hans. *Nachbarrecht von A – Z*. München: C.H.Beck, 1989, s.127

<sup>191</sup> § 1 Gesetz zur obligatorischen außergerichtlichen Streitschlichtung Vom 28. Juni 2000 (zákon o mimosoudním urovnání sporů z 28.6.2000, GBl. 2000, 470)

Pokud bych měla na závěr zhodnotit právní úpravu sousedského práva v BGB s právní úpravou obsaženou v českém ObčZ, tak se v první řadě nabízí, že úprava sousedského práva v BGB je podrobnější a obsáhlejší. Postavení sousedů je tam mnohem jistější a předvídatelnější, neboť BGB nabízí více řešení a odstraňuje více třecích ploch mezi sousedy.

Z praktického hlediska je nutné rovněž vyzdvihnout povinnost sporných stran neobracet se při řešení sousedských sporů primárně na soud, ale využít smírčího řízení. Teprve v případě neúspěchu se lze obrátit k příslušnému soudu. I když je BGB často vytýkána přílišná složitost, dle mého názoru se to netýká právní úpravy sousedského práva, kterou považuji za přehlednou.

Rovněž si nelze nevšimnout, že právní úpravou sousedského práva v BGB se značně inspirovali autoři NOZ.<sup>192</sup>

---

<sup>192</sup> srov. 8.kapitolu této rigorózní práce

## 7. Exkurz do právní úpravy sousedského práva ve Velké Británii

V této části rigorózní práce se pokusím nastínit právní úpravu sousedského práva na území Velké Británie jakožto zástupce angloamerického právního systému. Hned v úvodu musím konstatovat složitost tohoto systému (zejména pro člověka, který zde nežije), ve kterém převažují právní obyčeje a precedenty, které jsou doplňovány jednotlivými právními předpisy. Zatímco právní úprava sousedského práva v sousední Spolkové republice Německo se od té naší příliš neodlišuje, pomínil-li obsahlost právní úpravy, v právním systému Velké Británie nalezneme řadu odlišností. Je to samozřejmě dáno již tím, že jak české tak německé právo spadá do tzv. kontinentálního právního systému, tzn. prošlo v podstatě stejným vývojem a má stejné kořeny sahající do římského práva. Ve Velké Británii nenalezneme žádný kodex, který by upravoval občanské právo a v jeho rámci sousedské právo jako je tomu u nás či Spolkové republice Německo. Přesto jsem se pokusila do tohoto systému proniknout a podat nástin právní úpravy sousedského práva ve Velké Británii.

Právo Velké Británie, jak už jsem uvedla výše, řadíme do tzv. angloamerického systému práva a byl původně nazýván *systémem common law*. Cestou kolonizace se právní systém rozšířil do celé někdejší britské říše a je v současnosti většinou zachovávan i ve státech, které se z britského koloniálního panství osvobodily. Nejvýznamnější z nich jsou Spojené státy, kde se ovšem právní systém, zachovávaje historické základy převzaté z anglického common law, od anglického právního systému značně odchýlil.

Na úvod je dle mého názoru třeba vystihnout hlavní rozdíly, které odlišují kontinentální a angloamerický právní systém, což nám umožní lépe právní úpravu sousedského práva pochopit. První důležitý rozdíl spočívá v pramenech práva. Zatímco v kontinentálním systému je hlavním pramenem právní předpis, nejdůležitějším pramenem v angloamerickém systému práva je soudní precedent. Precedent není výlučným pramenem práva. Jeho podstatou je to, že rozhodnutí vyššího soudu, který je oprávněný vydávat precedenty se stává závazným v případě analogických případů podobných svojí skutkovou podstatou i pro budoucnost. Důležitou zásadou je zásada distinkce, kdy soudce porovnává rozdíly mezi různými precedenty a hledá, který je vhodný



pro konkrétní případ. Pokud jej nenalezne, vytvoří nový, ve kterém poukazuje právě na rozdílnost precedentů. Poté nastupuje zásada *stare decisis* (setrvat u rozhodnutého), podle které precedent zavazuje soud, který ho vydal, aby setrval při svém právním názoru i v budoucnosti, a zavazuje všechny soudy nižší. Tím se vlastně stává pramenem práva.

S precedenty souvisí i další rozdíl mezi systémy, který spočívá v tom, že zatímco v kontinentálním systému soudci právo nalézají, v angloamerickém soudci rovněž nalézají právo, ale vyšší soudy mohou právo i tvořit. Další odlišností je rozdílná právní terminologie, odlišné dělení práva a zatímco kontinentální systém vychází ze zákona a výsledkem je doktrína právního státu, angloamerický systém prosazuje vládu práva (rule of law).<sup>193</sup>

V poslední době se rozdíl mezi kontinentálním a angloamerickým právem pomalu stírají. Ve Velké Británii se v posledních letech projevují určité tendence k tomu, aby precedenty do určité míry ustoupily zákonům, za předpokladu, že existují.

Při sbírání materiálů jsem čerpala zejména z internetových zdrojů a z odborné publikace *Neighbours and the law* vydanou State library of New South Wales v roce 2008.<sup>194</sup> Prostudovala jsem jak precedenty, tak právní předpisy a velmi často jsem se setkávala v souvislosti se sousedským právem s řešením náhrady škody, která vznikla v důsledku činnosti vlastníka sousedního pozemku či imise, které pronikly na sousední pozemek. Přičemž řešena je jak imise jednorázová, tak opakovaná.

Samotné imise (tzv. *nuisances* nebo *private nuisances*, jde-li o zasahování do vlastnického práva či držby) upravuje vícero právních předpisů – např. Housing Act z roku 1996, Noise and Statutory Nuisance Act z roku 1993.

Dalším je např. tzv. *Trees Act*, který byl přijat v roce 2006 a který upravuje postup pro případ řešení konfliktů mezi sousedy týkající se stromů a rostlin. Vlastníkovi stromu může být nařízeno soudem, aby přijal opatření, která mají napravit, předejít a zabránit škodám na sousedním majetku, které

---

<sup>193</sup> ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan. a kol. *Občanské právo hmotné. Díl první. 5.vydání.* Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, s.78

<sup>194</sup> NEEDHAM, Jane; HILL, Sarah. *Neighbours and the law.* State library of New South Wales. 2008, 56 s.

byly nebo mohou být způsobeny právě stromem. To samé v případě, pokud strom ohrožuje život a zdraví osob. Předtím než soud vydá nařízení, musí vlastník, kterému hrozí škoda, prokázat, že se pokusil se sousedem dohodnout. Vlastníkovi stromu musí být poskytnuta lhůta v délce 21 dnů k přijetí potřebných opatření. Pokud je to naléhavé, lhůta vyžadována není.

S Trees Act souvisí např. i *The Noxious Weeds Act* z roku 1993, který se týká 'škodlivých' rostlin – plevelu. Tento akt zakazuje vlastníkům pozemků vysazovat a pěstovat tyto rostliny. Místní orgány jsou povinny provádět kontrolu a mohou v určitých případech vysazení takovýchto rostlin povolit. Naopak povolení není třeba v případě výsadby stromů. Nicméně je třeba dobře zvážit, aby stromy v budoucnu neblokovaly kanalizaci, nepoškozovaly budovy či neodnimaly výhledy. Místní orgány jsou zároveň oprávněny poskytnout stromům ochranu na základě *Environmental Planning and Assessment Act* z roku 1979. Mohou vydat tzv. *Tree Preservation Orders*, ve kterých mohou zakázat odřezávání větví, poškozování stromů apod. Před prořezáváním stromu je tedy důležité si ověřit, zda strom není takto chráněný. V případě, že strom chráněn je, je třeba si vyžádat souhlas místního orgánu.

Na základě již zmíněného Trees Act z roku 2006 může soud nařídit opatření pouze v případě, kdy dojde k závěru, že strom způsobil, působí nebo v blízké době způsobil škodu na majetku žalobce nebo že někoho zraní. Soud musí vzít v úvahu celou řadu okolností. Jednak umístění stromu ve vztahu k hranici pozemku, zda má nějakou historickou, kulturní či vědeckou hodnotu, dopad na podzemní vodu či ochranu půdy nebo zváží, jaké kroky podnikl vlastník sousedního pozemku vůči majiteli stromu apod..

Imisí, spočívající ve spadu listí ze stromu se zabýval soud v případě **Barker v. Kyriakides**. Ve sporu šlo o padající listí na žalobcův pozemek. Soud dospěl k závěru, že strom je zdravý a že množství spadaného listí je zcela v normálu. Precedentním výrokem je, že lidé, kteří žijí v městské zástavbě, musí počítat s tím, že budou muset vynaložit určité náklady na údržbu svých pozemků a staveb, které vzniknou v důsledku růstu stromů (spad jehličí, listí apod.). Stromy mají dle názoru soudu význam pro životní prostředí a v městské zástavbě působí i esteticky. Je tedy nutné počítat s tím, že lidé budou muset čistit okapy či uklízet okolí svých domů. Padání listí,

semínek či plodů ze stromů nebude tedy důvodem pro to, aby strom musel být odstraněn.<sup>195</sup>

Pokud jde o problematiku plotů či zdí je namístě zmínit *The Dividing Fences Act* z roku 1991, který řeší náklady spojené s vybudováním, údržbou či opravou tzv. dělicích plotů mezi vlastníky sousedících pozemků a upravuje i postup pro případ sporu. Dělicím plotem se rozumí jakýkoli plot, příkop, vegetativní bariéru, která odděluje pozemky. Sousedé jsou povinni náklady na výstavbu nést společně, ale pouze pokud jde o plot obvyklý. Pokud jeden ze sousedů požaduje plot na vyšší úrovni, rozdíl v nákladech ponese on. Pokud byl dělicí plot poškozen či zničen a nutně vyžaduje opravu, jsou povinni se na této opravě podílet vlastníci sousedních pozemků společně. Za účelem údržby plotu je rovněž oprávněn vlastník plotu vstoupit v rozumnou dobu na pozemek sousedův.

Stavbou, která překračuje hranice pozemků, se zabývá *The Encroachment of Buildings Act 1922*. Jsou zde řešeny stavby přesahující nad sousedním pozemkem.

Proti hlukovým imisím je třeba se bránit, pokud selže snaha o dohodu se sousedem tak, že postižený soused podá stížnost příslušnému místnímu správnímu orgánu (např. *Local Authority, Environmental Health Department*), který imise řeší jako přestupek. Hlavním právním předpisem regulujícím hluk v okolí je tzv. *Protection of the Environment Operations Act* 1997, který se zabývá nepřiměřeným hlukem trvajícím po delší časové období. V první řadě stanoví dobu, ve které mohou být činnosti způsobující hluk vykonávány. Nepřiměřeným hlukem se zde rozumí hluk, který je škodlivý a který obtěžuje osoby v okolí. K tomu je možno uvést případ **McKenna vs. British Aluminium**, kde si přes třicet žalobců stěžovalo na nepřiměřené imise a hluk z blízké továrny a odvolávali s na závěry učiněné soudem v precedentním rozhodnutí *Rylands vs. Fletcher*.

S hlukem souvisí i *Companion Animals Act* z roku 1998 v případě, kdy ke sporu mezi sousedy dojde v případě štěkajících psů, lze se obrátit na místní správní orgán s žádostí o vydání tzv. *nuisance order*, který prohlásí štěkání psa, které trvá delší dobu za obtěžující faktor, který nepřiměřeně ruší

---

<sup>195</sup> KIDNER, Richard., *Casebook on Torts*. Seventh edition. Oxford university press, 2002, s. 298

sousedy. Uloží sousedovi provést přiměřená opatření k odstranění tohoto hluku, pokud tak neučiní, vystavuje se udělení pokuty, popř. odebrání zvířete. To samé může nastat v případě, že soused bude obtěžován nadměrným zápachem pocházejícím od zvířat. Dále tento akt řeší pobyt zvířat na sousedním pozemku. Zvířata se mohou pohybovat na sousedním pozemku pouze se souhlasem vlastníka pozemku. Pokud zvířata vnikají na sousední pozemek, může vlastník pozemku zvíře zabavit. Zajímavá je problematika týkající se psů, kteří vniknou na sousední pozemek. Pokud to vlastník pozemku považuje za nezbytné a přiměřené k odvrácení hrozící škody nebo k zabránění útoku na osoby, může psa dokonce zneškodnit. V takovém případě je ale povinen informovat vlastníka psa a příslušné správní orgány. Stížnosti na nebezpečné psy musí být adresovány místním orgánům. Pokud je shledají jako oprávněné, mohou nařídit vlastníkovi psa, aby např. držel psa na vodítku či na řetězu. Za nebezpečného psa je považován pes, který napadl člověk nebo opakovaně útokem hrozil.

Otázkou zvířat se zabývá *Animals act* z roku 1971, který řeší především problematikou přímé odpovědnosti za škodu způsobenou zejména hospodářskými zvířaty. Tento akt nahrazuje v těchto směrech platné obyčejové právo. Dotýká se práva na nutnou obranu a řeší případy, kdy zvíře pronikne na cizí pozemek a možnosti jeho zadržení apod. *Animals act* za porušení či omezení vlastnického práva považuje i jednorázové vniknutí, což představuje v porovnání s naší právní úpravou odlišnost, když náš občanský zákoník předpokládá opakované 'vnikání' na sousedící pozemek.

Proti obtěžování kouřem lze použít *Clean Air Act* z roku 1993.

Důležitým aktem týkajícím se sousedského práva je *Access to Neighbouring Land Act* z roku 1992 upravující možnost vstupu na sousední pozemek. Tento zákon umožňuje osobě, která chce provádět práce nutné pro údržbu nebo úpravu svého pozemku, získat přístup na sousedící pozemek. Nejprve je třeba, aby byl získán souhlas vlastníka sousedního pozemku. Teprve v případě, kdy souhlas není dán, se daná osoba může obrátit na soud s žádostí o vydání tzv. *access order*, tj. jakéhosi nařízení, které přikazuje určité osobě umožnit za určitých podmínek vstup souseda na svůj pozemek. Oprávněný poté může vstoupit na sousední pozemek i bez souhlasu vlastníka.

Soud vydá příkaz pouze tehdy, pokud práce jsou přiměřené a nezbytné a pokud nelze stejného účelu dosáhnout bez větších obtíží i jinak. Soud tzv. *access order* nevydává, pokud je přesvědčen, že by povinný subjekt byl obtěžován nebo vyrušován nepřiměřeně, tj. pokud by vydání příkazu bylo 'nerozumné'. Zákon demonstrativně vypočítává, které práce jsou považovány za nutné udržovací. Jde např. o práce nutné k opravě či údržbě domu, kanalizace, potrubí či kabelů nebo práce nutné k léčbě, kácení stromů, keřů apod.. Zákon dále velmi podrobně uvádí náležitosti tzv. *access order*. Soud musí přesně vymežit rozsah povoleného vstupu, podmínky vstupu či z časové omezení. Značnou část v uvedeném *Actu* zaujímá problematika náhrady škody.

Velmi důležitým precedentním rozhodnutím případ **Rylands vs. Fletcher**. Toto rozhodnutí formuluje zásadní myšlenky, které ovlivňují rozhodování soudců již od roku 1868. V tomto případě šlo o pochybení zhotovitelů vodojemu a následné zatopení sousedních pozemků. Žalobce požadoval náhradu škody. Významným je např. závěr soudu, který vyslovil, že vlastníku pozemku může být nahrazena škoda v případě fyzického poškození jeho pozemku způsobeného únikem látek z pozemku sousedního vlastníka. Na základě tohoto rozhodnutí se dále dovozuje, že souhlas vlastníka pozemku způsobuje, že není možno namítat nedbalost a posléze i odpovědnost za škodu. Dalším významným závěrem je skutečnost, že obtěžování sousedního pozemku podléhá objektivní odpovědnosti, tedy bez ohledu na zavinění, tzv. *strict liability without fault*. V neposlední řadě se soud zabýval i dovoleností jednání, pokud jej stanoví výslovně zákon nebo se tak stane v důsledku vyšší moci, např. přirozené stékání vody na sousední pozemek v důsledku silného deště. Tento závěr se již přímo imisí v sousedských vztazích dotýká, i když v tomto konkrétním rozhodnutí je znovu primárně řešena náhrada způsobené škody. Český občanský zákoník odpovědnost za zásah vyšší mocí rovněž vylučuje a to tím, že ukládá povinnosti vlastníkovi, tzn. aby se zdržel určitého jednání.

S ohledem na výše napsané je zřejmé, že anglické právo dává přednost ochraně před imisemi pomocí stížnosti ke správním orgánům.

Cílem této kapitoly bylo podat stručnou charakteristiku právní úpravy sousedského práva v odlišné 'právní kultuře', což je, myslím určitě

zajímavým doplněním této práce. Jak je ale vidět, sousedské spory jsou ve všech společenstvech stejné a vyžadují obdobnou právní regulaci.

## 8. Sousedské právo dle z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

Jak již bylo napsáno v úvodu, z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ), prošel legislativním procesem a jeho účinnost se předpokládá k 1.1.2014.<sup>196</sup> V plném rozsahu nahrazuje ObčZ a tudíž i ponovu upravuje sousedské právo. Úprava sousedského práva je zde podrobnější, ale v zásadě se přejímají skutkové podstaty dosavadního ust. § 127 ObčZ a doplňují se na úroveň evropského standardu.<sup>197</sup>

Nutností rekodifikace soukromého práva se zabývali mnozí odborníci na stránkách právních periodik. Sami autoři NOZ rozebírají nutnost této rekodifikace v Důvodové zprávě<sup>198</sup>, dle které NOZ musel zareagovat na změny v soukromém právu. Současný ObčZ byl přijat v roce 1964 a vychází z poměrů 60. let a z tehdejších názorů na soukromé právo, což zapříčinilo jeden z největších nedostatků tohoto zákoníku – roztržitost úpravy občanskoprávních vztahů v několika různých právních předpisech. Pokud jde o negativní ohlasy na NOZ, tak přehledně je shrnuli P.Tégl a O.Frinta in O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě), *Právní rozhledy*. 2009, č.14, s. 495. NOZ bývá nejčastěji vytýkáno, že je příliš dlouhý, extrémně kazuistický, že použitý jazyk je archaický, instituty zastaralé a nepotřebné, systematika nesprávná, že přístup autorů podporuje totální rozchod se stávajícím zněním zákona a s judikaturou (diskontinuita) apod. Vděčným tématem je i napadání jednotlivých konkrétních skutkových podstat – např. práva pastvy. Pokud bych měla vyjádřit svůj názor, tak předně musím souhlasit s tím, že rekodifikace je potřebná. To, že je NOZ příliš dlouhý, nevidím jako problém. Naopak oceňuji podrobnější úpravu některých institutů, např. i sousedského práva, kdy NOZ se snaží odstranit rozpory v současné judikatuře a snaží se postihnout co nejvíce možných situací. Snad malou výtku bych měla k archaickému jazyku, který neodpovídá 'dnešní mluvě' a vrací nás tak v čase o dobrých 100 let

---

<sup>196</sup> z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník[cit. 2012-04-15]. Dostupné z: [www.justice.cz](http://www.justice.cz)

<sup>197</sup> ELIÁŠ, Karel. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*, 1.svazek § 1-487, Praha: Linde, 2008, s.554

<sup>198</sup> Důvodová zpráva [cit. 2012-04-15]. Dostupné z: [www.justice.cz](http://www.justice.cz)

<sup>199</sup> FRINTA, Ondřej; TÉGL, Petr. O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě). *Právní rozhledy*. 2009, č. 14,s.475

zpátky. Nicméně se domnívám, že NOZ obstojí v konkurenci evropských kodexů a po počátečním 'šoku' z něčeho nového a neznámého bude vnímán většinou občanů i odborníky pozitivně.

Než přejdu ke konkrétní úpravě sousedského práva v NOZ, zmíním se o znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*, v důsledku čehož se stavba, nejedná-li se o stavbu dočasnou, prohlašuje za součást pozemku, což je určitě pozitivní změna.<sup>200</sup> Dle ust. § 506 „, *součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“ Bude samozřejmě nutné vyřešit spoustu případů, kdy vztahy k pozemkům a stavbám vznikly za účinnosti ObčZ a kde je odlišný vlastník nemovitosti a vlastník pozemku, na němž nemovitost stojí. Tam, kde bude ke dni účinnosti NOZ shoda v osobě vlastníka u pozemku a staveb na něm vzniklých, stane se stavba součástí pozemku přímo ze zákona. Tam, kde bude v tomto nesoulad, bude zákonem zřízeno předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a předkupní právo vlastníka stavby k pozemku. Nebude-li předkupní právo využito, zůstane zachováno a bude zatěžovat věc i nadále. Bude-li využito, dojde k právnímu spojení obou věcí a stavba se stane součástí pozemku a předkupní právo zanikne. I přes znovuobnovení této zásady NOZ připouští tzv. právo stavby, tzn. možnost využití cizího pozemku ke stavebním účelům za souhlasu vlastníka. Toto právo je právem věcným a svou povahou zatěžuje cizí pozemek tak, že osoba, jíž toto právo přísluší (stavebník), je oprávněna mít na tomto pozemku stavbu.

Právní úprava sousedského práva je obsažena v §§ 1013 až 1036 a na první pohled tak můžeme vidět, že došlo k jejímu podstatnému rozšíření. Setkáme se zde s několika novými pojmy, které se v současném ObčZ nevyskytují. Předně je to pojem imise, dále se zde hovoří výslovně o sousedovi a zavádí se pojem rozhrady.

Zákaz imisí, tak jak je známe z ust. § 127 odst. 1 ObčZ, nalezneme v ust. § 1013 a násl., který je doplněn zvláštními opatřeními týkajícími se

---

<sup>200</sup> FLEGEL, Emil. Jistota vlastnického práva aneb k diskusi nad možnými změnami právní úpravy. *Právní rozhledy*.2006, č.4.s. 146  
ELIÁŠ, Karel. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem.*Ad Notam*.2006,č.6, s. 174



úprav pozemku, stavebních prací na sousedním pozemku a užívání cizího prostoru. Zákaz imisí vychází ze současné právní úpravy, kdy se redukuje jeho nadměrná kazuistika, již se nehovoří např. o plynech, kouři a parách, ale nově již jen o plynu. Výčet zůstává i nadále demonstrativní, což je pochopitelně správné řešení, aby bylo možno poskytnout ochranu i v těch situacích, na které zákon nemůže pamatovat. Výslovně jsou zakázány i jiné podobné vlivy, z čehož je demonstrativnost tohoto ustanovení ještě zřetelnější.

Ust. § 1013 odst. 1 tedy zní: *„Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.“* Opět mají být rozlišovány přímé a nepřímé zásahy, což zabrání v praxi takovým absurditám, kdy všechny imise (včetně přímých) jsou považovány za nepřípustné jen tehdy, překračují-li míru přiměřenou poměrům. Přímé přivádění imisí na cizí pozemek má být tedy zakázáno bez ohledu na míru obtěžování tím způsobeného vlastníku cizího pozemku, zákaz bude kategorický. Nepřímé zásahy mají být také zakázány, ale jen za podmínky, že jsou nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Další změnou je nahrazení termínu „sousední pozemek“ termínem „pozemek jiného vlastníka“, čímž dává zákonodárce jasně najevo, že není myšlen jen bezprostředně sousedící pozemek, ale i pozemek vzdálenější.

Za velmi významné a přínosné ustanovení považují ust. § 1013 odst. 2, podle kterého: *„Jsou-li imise uvedené v první větě odstavce 1 důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo.“* Provozovatelům úředně schválených provozů se tedy neukládá povinnost zdržet se imisí, ale povinnost nahradit dotčeným sousedům náhradu způsobené újmy. Dle Důvodové zprávy: *„Vylučuje se zdržovací žaloba pro imise z podniku úředně schváleného (nejedná-li se o imise přímé). Pokud ale takové imise*

*převyšují obvyklou míru a podstatně omezují užívání sousedova pozemku náleží susedovi náhrada škody. Vzhledem k tomu, že úprava náhrady škody v části třetí stojí na zásadě, že při její náhradě má prioritu restitutio in integrum, což v daném případě není možné (musela by se odstranit příčina, tedy závodní provoz úředně schválený, čemuž se právě míní zabránit), navrhuje se výslovně uvést, že lze žádat pouze relativní náhradu.“* K tomu bych měla jednu poznámku, a sice že negatorní žaloba by v tomto případě nemusela nutně směřovat k odstranění podniku, ale může směřovat k tomu, aby nadměrné imise byly odstraněny, tzn. aby byla učiněna odpovídající opatření, aby k nadměrným imisím nedocházelo. Určitě je správné, že dle dikce navrhovaného ust. § 1013 odst.2 je nutné posuzovat otázku míry přiměřené poměrům s ohledem na novou situaci.

Otázka vnikání zvířat na sousední pozemek je upravena v ust. § 1013 a 1014, kdy je ponecháno pravidlo, že vlastník nesmí nechat zvířata vnikat na sousední pozemek. Vadou současné právní úpravy bylo, že pomýšlela pouze na zvířata chovaná. Změnou oproti stávající právní úpravě je výslovná úprava problematiky chovu včel.

Další novinkou je možnost stíhat chované zvíře či roj včel na cizím pozemku, kdy samozřejmě jednotlivé včely samostatně stíhat nelze, ovšem s povinností nahradit škodu tím na cizím pozemku způsobenou. Avšak vletí-li roj včel do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž je povinen k náhradě. K podobnému stěhování včel dochází v případě, že roj přijde o královnu a spojí se s jiným rojem. Takto vzniklé včelí společenství pochopitelně dělit nelze. Toto novum lze rovněž vnímat pozitivně, neboť vyplňuje určité právní vakuum. V případě, že zvíře způsobí na cizím pozemku škodu, platí rovněž objektivní odpovědnost a vlastník zvířete ji bude muset bez ohledu na zavinění nahradit. Takže pokud např. utečou ovce na sousední louku či záhon a spasou je, vlastník je povinen škodu uhradit.

Dále podle ust. § 1014 vlastník může vstoupit na cizí pozemek a odnést si z něho svoji movitou věc, která se tam dostala následkem přirozené síly nebo vyšší moci, ledaže mu ji vlastník pozemku bezodkladně vydá sám. Tato úprava by určitě zavedla jistou bezformálnost řešení, když v současné době je možno tuto situaci řešit např. reivindikační žalobou, když dohoda mezi

sousedy není možná. U tohoto ustanovení je zachována objektivní odpovědnost vlastníka takové věci, pokud by svým vstupem na sousední pozemek způsobil nějakou škodu. Obranou proti nadměrnému zneužívání tohoto ustanovení, bude ust. § 1012, podle kterého se vlastníku zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. V tomto případě by šlo o zákaz šikanózního výkonu práv.

K výše uvedené problematice se vztahuje i následující ustanovení § 1014 odst.2, když stanoví, že *„způsobila-li movitá věc na cizím pozemku škodu, může ji vlastník pozemku zadržet, dokud neobdrží jinou jistotu nebo náhradu škody.“*

Další legislativní změnou je ust. § 1016 odst 1 týkající se vlastnického práva k plodům spadlých na sousední pozemek. Je stanoveno: *„Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovu sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem.“* Toto ustanovení je zřejmě dle mého názoru speciálním ve vztahu k ust. § 1014, což by bylo asi vhodné výslovně zakotvit, neboť jinak by tu byl zřejmý rozpor. Protože i spadané ovoce je evidentně movitou věcí, která se na sousední pozemek dostala následkem přirozené síly. Dokud jsou plody na větvích, náleží vlastníkovu stromu, kterému musí být umožněno, aby je očesal, pokud je přístup k nim možný jen ze sousedního pozemku.

Dále se upřesňuje dosavadní konstrukce o odstraňování kořenů a větví pronikajících na sousední pozemek, která má zvýraznit zájem na zachování stromu a to tak, že kořeny a větve lze odstranit nikoliv jen šetrně a ve vhodné roční době, ale rovněž je třeba zvážit obtěžování vlastníka sousedního pozemku. Dle ust. § 1016 odst.2 *„Neučiní-li to vlastník v přiměřené době poté, co ho o to soused požádal, smí soused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá.“* Narozdíl od ObčZ toto ustanovení zakládá sousedovi subjektivní právo odstranit podrosty a převisy. Jako prevenci sousedských konfliktů lze vnímat povinnost vyzvat souseda, aby podrosty a převisy svého stromu v přiměřené lhůtě odstanil nejprve sám. Tím se mu dává možnost zasáhnout do svého

vlastnictví jako první a vzniklý problém řešit. Platný ObčZ řeší jen střety práv sousedů ohledně stromů a neupravuje, jak tomu má být např. u maliní či ostružiní. NOZ v ust. § 1016 odst. 3 stanoví, že *„části jiných rostlin přesahující na sousední pozemek může souseď odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení.“* Jejich odstanění tudíž bude muset být pouze šetrné a není omezeno roční dobou.

Následující ust. § 1017 dává souseďovi právo bránit se sázení stromů v těsné blízkosti hraniční čáry. Pokud je souseď již zasadil nebo pokud již vzrostly, může se souseď domáhat jejich odstranění. Podmínkou ovšem je existence rozumného důvodu. Tak např. vlastník zemědělského pozemku se může domáhat nevysazování, popř. odstranění stromů, pokud jsou vysázeny v těsné blízkosti jeho pozemku a to z obavy, že by odčerpaly vláhu nebo by v budoucnu mohly pozemek zastínit. Dále NOZ určuje minimální odstupy pro vysazování stromů, které obvykle přesahují 3m výšky a to tak, že mohou být vysázeny minimálně 3m od hranice pozemků, pro ostatní platí hranice 1,5m. To ovšem za předpokladu, že nestanoví jiný právní předpis něco jiného nebo jiná situace vyplývá z místních zvyklostí. To vše ale neplatí, pokud je na sousedním pozemku les nebo sad, tvoří-li stromy rozhradu nebo se jedná o stromy chráněné podle zvláštního právního předpisu. Myslím si, že toto ustanovení je správné a může tak být předejito budoucím sporům ohledně stínění či nadměrného spadu listí či jehličí na sousední pozemek.

Ustanovení §§ 1018 – 1023 se věnují úpravám pozemků a stavebním pracím na nich, které rozvíjejí současnou úpravu v ust. § 127 odst. 1 a odst. 3 ObčZ.

Předně nelze stavebními nebo jinými úpravami ohrozit stabilitu sousedního pozemku. Požadovat na souseďovi úpravu stavby zakládá ust. § 1019, podle kterého *„vlastník pozemku má právo požadovat, aby souseď upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek.“* Ustanovení pamatuje i na případ, kdy souseď tekoucí vodu nemůže ovlivnit a to v případě, kdy přes jeho pozemek teče voda přirozeně nebo v případě nadměrného deště či oblevy či tam voda dokonce pramení. V těchto případech se úprav stavby domáhat nelze. Rovněž pokud je pro níže položený pozemek nutný přítok vody, může se souseď na vlastníku výše položeného pozemku domáhat, aby odtoku vody

nebránil. Zadržovat vodu může pouze v tom rozsahu, v jakém ji potřebuje pro sebe.

Dále má soused dle ust. § 1020 právo bránit se zřízení stavby na sousedním pozemku v příliš těsné blízkosti hraniční čáry a to má-li pro to rozumný důvod. Tímto rozumným důvodem bude v praxi nejčastěji stínění.

Dále je umožněno ust. § 1021 vlastníku pozemku vstoupit na sousední pozemek, je-li to nezbytné k údržbě jeho pozemku nebo pro hospodaření na něm. Oproti dosavadní úpravě je zdůrazněno, že omezení vlastnického práva v takovém případě přichází v úvahu jen tehdy, nelze-li daného účelu dosáhnout jinak. Není tedy možné, aby soused vstupoval na další pozemek jen z důvodu vlastní úspory. Uvedené ustanovení řeší jen případy běžné údržby a běžného hospodaření.

Dle ust. § 1022: „*Nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné.*“ Podle odstavce druhého ovšem žádosti nelze vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na stavební změně. Zásadním nedostatkem platné právní úpravy je v tom, že zřízení práva vstupu na cizí pozemek (stavbu) není spojen s povinností souseda poskytnout vlastníku pozemku (stavby) za to přiměřenou náhradu. Samozřejmě je vhodné rozlišit jednotlivé případy tak, jak to dělá NOZ, kdy se s přiměřenou náhradou počítá pouze v případě vybudování stavby či její opravy a nikoli např. u očesání plodů.

Ust. § 1023 pamatuje na případy mimořádné. Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit. Z takového užívání nemůže nikdo odvodit právo, jehož by se někdo mohl dovolávat po odpadnutí důvodu, který jej k užívání opravňoval. V podstatě jde o obecnou klauzuli, která se nijak nedotýká zvláštních právních předpisů, a upravuje situace, na které tyto předpisy nepamatují. Dle Důvodové zprávy bylo-li však v této souvislosti zřízeno v době, kdy tu důležitý důvod ještě byl, úředně schválené zařízení, což se mohlo stát i s velkými náklady, nemůže vlastník pozemku požadovat odstranění takového

zařízení, nýbrž jen žádat náhradu škody, obdobně jak tomu je v § 1013 odst. 2.

Se sousedským právem souvisí i část týkající se rozhrad, což je upraveno v §§ 1024-1028. Rozhrady ukazují patrné hranice mezi pozemky, ať již jsou přirozené či umělé. Stávající ObčZ stanovil jen možnost uložení povinnosti pozemek oplotit, dle ust. §127 odst. 2. Toto opatření, svým charakterem mimořádné, přejímá ust. § 1027.

Ust. § 1024 odst. 1 stanovuje vyvratitelnou domněnku, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné. Na společné rozhrady se použijí ustanovení o spoluvlastnictví. V ust. § 1024 odst. 2 spoluvlastník užívá svou polovinu zdi a má možnost v ní dělat výklenky, ale nesmí ohrozit její stabilitu a funkce ani omezit druhého spoluvlastníka v užívání jeho části. Naopak tam, kde je nepochybné, komu náleží rozhradí, udržuje každý to, co vlastní.

Ustanovení § 1026 řeší případy jak postupovat v případě poškozených či rozpadlých rozhrad. Jedním z těchto pravidel je, že vlastník není povinen rozpadlou zeď postavit nebo obnovit jinou rozhradu, avšak je povinen ji udržovat v dobrém stavu, pokud hrozí sousedovi škoda. Toto ustanovení však nezasahuje do veřejnoprávních povinností, které stanoví zvláštní právní předpisy. To se může týkat např. povinností vlastníků objektů, které jsou stanoveny právními předpisy na úseku státní památkové péče. Soused má však právo požadovat obnovu nebo opravu rozhradí, pokud došlo k takovému narušení rozhradí, kdy hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neznatelnou.

Ust. § 1027 se, jak jsem uvedla výše, od platné právní úpravy významně neliší. Soud může na návrh souseda a po zjištění stanoviska stavebního úřadu uložit vlastníkovi pozemku povinnost pozemek oplotit, je-li to potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků.

Dle mého názoru velmi potřebným je ust. § 1028, který dává právní základ pro možnost obrátit se na soud v případě sporu o průběh hranice. Dle citovaného ustanovení má každý soused právo požadovat, aby soud určil podle poslední pokojné držby hranice mezi pozemky, jsou-li neznatelné nebo pochybné. V případě, že držbu nelze zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.

Se sousedským právem úzce souvisí i právní úprava tzv. nezbytné cesty, která je v ObčZ upravena jako zvláštní případ věcného břemene. Jelikož jsem tuto otázku v předchozích kapitolách nerozebírala, považuji za vhodné na tomto místě přiblížit tento institut v rámci platné právní úpravy dle ObčZ.

V úvodu je třeba říci, že současná právní úprava je v tomto ohledu velice kusá a nedává odpověď na všechny otázky. Dle ust. § 151o odst.3 ObčZ „*není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek*“. Základní podmínkou pro zřízení nezbytné cesty je, že vlastník stavby není současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak. Nezbytnou cestu lze zřídit jen tehdy, nelze-li přístup zajistit jinak, tedy zejména smluvně. Přístup musí být zajištěn k veřejné cestě a je-li více možností, jak přístup zajistit, musí být vybrán ten, který nejméně zatěžuje vlastníka pozemku, přes který má cesta vést. Pro rozsah zřizovaného práva je rozhodná hospodářská potřeba stavby, resp. obvyklý způsob a rozsah jejího užívání, ovšem cestu lze zřídit jen v takovém rozsahu, bez kterého by obvyklé užívání stavby bylo znemožněné nebo značně ztížené.<sup>201</sup>

Nedostatkem platné právní úpravy je kromě již zmiňované strohosti to, že nepamatuje na možnost zřídit nezbytnou cestu nejenom ke stavbě ale i k pozemku. Rovněž přehlíží, že není vždy účelné zřizovat nezbytnou cestu jako věcné břemeno, ale že někdy postačí i její dočasné zřízení. Rovněž opomíjí určitou náhradu za užívání cizího pozemku.

V NOZ je právní úprava nezbytné cesty upravena podrobněji a nalezneme ji v ust. §§ 1029-1036.

Dle ust. § 1029 má být možnost žádat zřízení nezbytné cesty poskytnuta vlastníkovi nemovité věci, která postrádá dostatečné spojení s veřejnou cestou tak, aby svou nemovitou věc mohl řádně užívat. Pro pouhé zlepšení spojení nelze nezbytnou cestu zřídit. Můžeme vidět, že NOZ napravuje nedokonalost

---

<sup>201</sup> SPÁČIL, Jiří. Právo nezbytné cesty v ObčZ. *Právní zpravodaj*. 2006, č.1,s. 13

formulace platného ObčZ, když nehovoří jen o vlastníku stavby ale o vlastníku nemovité věci. Přitom musí být zváženy jak potřeby osoby požadující nezbytnou cestu, tak zájem vlastníka sousedního pozemku, jehož vlastnické právo má být omezeno. Tak např. cesta by podle okolností nemohla vést přes malou zahrádku u rodinného domu, užívanou k rekreaci, pokud by její zřízení nadále znemožnilo či podstatně omezilo dosavadní způsob užívání. Dále musí být zváženo, jde-li o případ, kdy se potřebnému vlastníkovi umožní spoluužívání již existující cesty souseda, anebo zřízení cesty nové, protože druhým z uvedených opatření se do sousedova vlastnického práva zasáhne podstatněji.

Nezbytnou cestu lze povolit dle ust. § 1030 jen za úplatu s tím, že omezovanému vlastníku je poskytnuta i jistota krytí případných škod, s výjimkou případů, kdy je zřejmé, že tu riziko takových škod není. Dotčením sousedního pozemku mohou být zasažena i práva dalších osob, nejen tedy vlastníka. Opírají-li se tato oprávnění o práva věcná, musí být v odůvodněných případech příslušné úplaty a jistoty poskytnuty i jim.<sup>202</sup>

Dle ust. § 1031 pokud bylo povoleno zřídit na dotčeném pozemku nezbytnou cestu jako umělou, zřídí a udržuje ji ten, v jehož prospěch byla povolena. Rovněž dle ust. § 1036 může vlastník dotčeného pozemku v případě zřízení umělé cesty požadovat, aby žadatel do svého vlastnictví převzal pozemek potřebný pro nezbytnou cestu. Cena by se stanovila nejen se zřetelem k ceně postoupeného pozemku, ale i s ohledem na znehodnocení zbývajících nemovitého majetku dotčeného vlastníka.

Ust. § 1032 vyjmenovává případy, kdy soud nezbytnou cestu nepovolí. Jsou to situace, kdy převýší škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty nebo způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá. Třetím případem je již zmíněné pohodlnější spojení. Rovněž nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit.

Zvlášť je pamatováno na situace, kdy je izolovaná nemovitá věc obklopena několika pozemky, a stejně tak i na případ, kdy k izolaci pozemku

---

<sup>202</sup> Důvodová zpráva. [cit. 2011-05-18]. Dostupné z: [www.justice.cz](http://www.justice.cz)



došlo rozdělením pozemku původního (typicky při zrušení spoluvlastnictví). Podle ust. § 1033 odst. 1 „*Obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich. Přitom se uváží, přes který pozemek je nejpřirozenější přístup za současného zřetele k okolnostem stanoveným v § 1029 odst. 2.*“ V případě, že nemovitá věc ztratí spojení s veřejnou cestou z důvodu jejího rozdělení, lze žádat nezbytnou cestu jen po osobě, která se na dělení podílela. V takovém případě se nezbytná cesta povolí bez úplaty.

Protože lze nezbytnou cestu zřídit nejen ve věcném, ale i v časově nezbytném rozsahu, je třeba počítat s tím, že nezbytná cesta může být také zrušena. Dle ust. § 1034, „*Při pomnutí příčiny, pro niž byla povolena nezbytná cesta, aniž je na oprávněné straně nějaká jiná příčina pro zachování nezbytné cesty, soud na návrh vlastníka dotčeného pozemku nezbytnou cestu zruší.*“ NOZ neopomíjí ani vypořádání poskytnuté náhrady a složené jistoty a to v ust. § 1035 tak že „*Při zániku práva nezbytné cesty se úplata nevrací, složená jistota se však vypořádá.*“.

Ochrana práv je v NOZ upravena obdobně jako v ObčZ, kdy se dle ust. § 12 každý může domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc s tím, že není-li stanoveno jinak, je tímto orgánem soud. Zajímavé novum přináší ust. § 13, když stanoví, že „*Každý, kdo se domáhá právní ochrany, může důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut obdobně jako jiný právní případ, který již byl rozhodnut a který se s jeho právním případem shoduje v podstatných znacích; byl-li právní případ rozhodnut jinak, má každý, kdo se domáhá právní ochrany, právo na přesvědčivé vysvětlení důvodu této odchylky.*“ NOZ se snaží stanovit jistou předvídatelnost rozhodnutí. Samozřejmě ale toto ustanovení nevyjadřuje nárok na to, aby byly stejné nebo podobné spory řešeny vždy stejně. Ale v případě, že soud rozhodne odlišně od stávající judikatury, má účastník nárok, aby bylo rozhodnutí náležitě odůvodněno.

Institut svépomoci upravuje ust. § 14, kdy dle odst. 1 „*Každý si může přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě.*“ V odst. 2 téhož ustanovení se opouští dosavadní rigidní termín „*přiměřeného způsobu*“, jímž má být nepřiměřený zásah odvrácen, ale přichází se s konstrukcí, že

dovolenost způsobu svépomoci je podmíněna tím, jak by se přiměřenost jevila osobě v postavení ohrožené strany. Zároveň NOZ upravuje případ svépomoci sledující zajištění subjektivního práva, jak tomu bude např. při zadržení zloděje. Domnívám se, že úprava v NOZ je pružnější a v současné praxi se uplatní lépe.

S ohledem na výše napsané musím zhodnotit právní úpravu sousedského práva v NOZ za zdařilou. Od ObčZ se liší větší kazuističností, což v případě sousedského práva lze vnímat pozitivně. Odstraňuje celou řadu třecích ploch, jako jsou např. spory o vlastnictví plodů či kořenů a zavádí celou řadu preventivních opatření s cílem se budoucím sousedským sporům vyhnout.

## Závěr

Většina problémů, které se vyskytují v oblasti sousedského práva, má především kořeny v mezilidských vztazích. Význam sousedských vztahů a jejich právní regulace je značný. Toto téma je vzhledem ke své provázanosti do praktického života tématem velmi širokým a zajímavým.

Problematika sousedského práva je, jak ostatně vyplývá i z této rigorózní práce, v praxi i teorii často řešenou problematikou.

Sousedské právo bylo právně zakotveno již v době Starověkého Říma, kde byly omezením vlastnického práva tzv. služebnosti. Na našem území bylo pak dále rozvíjeno několika kodexy. Nejzdařilejší právní úpravou byl bezpochyby Všeobecný občanský zákoník z roku 1811, který ve velké míře posloužil jako zdroj inspirace pro autory z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, který byl již schválen a jehož účinnost se předpokládá k 1.1.2014. To bezesporu svědčí o právní vyspělosti Všeobecného občanského zákoníku. Poté platily na našem území další dva zákoníky a to tzv. střední občanský zákoník a zákon č. 40/1964 Sb., který je v platnosti dodnes.

Sousedské právo je především upraveno v ust. § 127 ObčZ, nicméně se jeho právní úprava objevuje i v mnoha předpisech spadajících do práva veřejného.

Ust. § 127 ObčZ je velmi strohé a využívá především obecných pojmů jako je např. „míra přiměřená poměrů, které dávají našim soudům velkou volnost při jejich rozhodování a nedává tak účastníkům dostatečně jisté právní postavení. Ust. § 127 odst. 1 ObčZ stanoví demonstrativní výčet zásahů, které pokud překročí míru přiměřenou poměrům, jsou neoprávněné. Další dva odstavce tohoto ustanovení pak upravují situace, kdy má vlastník pozemku povinnost jej oplotit a dále jeho právo vstupu na sousední pozemek za účelem údržby a obhospodařování svých nemovitostí.

Pokud dojde k neoprávněnému zásahu do práva souseda lze využít několika možností, jak se uvedenému bránit s tím, že podání žaloby k soudu by mělo být řešením nejzazším. Dotčení sousedé se v první řadě mohou bránit užitím svépomoci. V takovém případě je třeba si dát pozor na oprávněnost takového postupu a splnit všechny podmínky, které stanoví ust. § 6 ObčZ, tj. bezprostřednost hrozícího neoprávněného zásahu a jeho přiměřené odvrácení.

Sousedé se mohou také obrátit na příslušný orgán státní správy dle ust. § 5 ObčZ. Tímto orgánem je nejčastěji obecní úřad, který má v některých případech možnost, aby obtěžující činnosti (např. používání hlučných zařízení) omezil obecně závaznou vyhláškou. Může také zásah předběžně zakázat či uložit, aby byl obnoven předešlý stav.

Pokud jde o alternativní řešení sporů lze využít institut mediace, a to přesto, že není doposud legislativně zakotven. Vedení dialogu prostřednictvím mediace je podstatně jednodušší a levnější než domáhat se ochrany u soudu a určitě by přispěla i k udržení relativně dobrých sousedských vztahů. Mediace, ačkoli je některými společnostmi již poskytována, není využívána ze dvou důvodů. První z nich je nedostatečná informovanost veřejnosti, kdy účastníci sporu tedy o této možnosti nevědí. Druhým důvodem může být nedůvěra účastníků kvůli absentující právní úpravě. Vládní návrh zákona o mediaci prochází ke dni zpracování této práce legislativním procesem s tím, že Senát přijal k návrhu několik pozměňovacích návrhů. O pozměněném návrhu tak bude znovu hlasovat Poslanecká Sněmovna. Schválením tohoto zákona se Česká republika zařadí mezi vyspělé státy, ve kterých je mediace právně zakotvena a v praxi je i využívána.

V této práci jsem stručně přiblížila právní úpravu sousedského práva v sousední Spolkové republice Německo a ve Velké Británii.

Právní úprava sousedského práva v německém BGB je mnohem podrobnější než v ObčZ s tím, že se nápadně podobá právní úpravě tak, jak je zakotvena v NOZ. Naproti tomu právní úprava sousedského práva ve Velké Británii se od obou výrazně liší. Je to dáno především tím, že jak český právní systém, tak německý spadá do právního systému kontinentálního. Vyvinulo se tedy ze stejného základu. Na rozdíl od Velké Británie, která se řadí k systému angloamerickému.

Cílem této rigorózní práce bylo především analyzovat právní úpravu sousedského práva de lege lata s ohledem na nově přijatý z. č. 89/2012, ve kterém je sousedské právo upraveno mnohem podrobněji a reaguje tak na více problémů.

K problematice sousedského práva existuje poměrně bohatá judikatura, z níž jsem se snažila vybrat ty nejzajímavější a teoretické problémy na nich demonstrovat. Právě z existence velkého počtu rozhodnutí lze vyčíst, že

situace a spory vyplývající ze sousedských vztahů jsou součástí každodenního života a že ke střetu dvou vlastnických práv dochází v podstatě denně.

Tímto tématem se hodlám zabývat i do budoucna a pokusím se jej doplnit poznatky a problémy vyplývající z mé vlastní praxe v této oblasti.

## Resumé

Many of us have had occasional problems with neighbours involving noise, untidy premises, dogs, fences, trees and hedges, secondhand smoke, water damage, or trespass. Some neighbourhood conflict happens because people see their home and their neighbourhood in different ways. For example, neighbours living next door to one another might have problems if one wants peace and quiet and the other wants a workshop or a place to party. The term neighbour law should be understood as a complex of legal standards regulating relations between owners or holders of neighbouring estates, not necessarily being in an adjoining neighbourhood.

At the beginning of this thesis are briefly described the civil law regulations of neighbour law from the time of Roman law to the present state of law. The main aim of this thesis is to describe and analyze current state of neighbour law. In the system of the Czech Law, neighbour law is governed by Act No. 40/1964 Coll., Civil Code. Then my rigorous thesis contains regulation of neighbour law in Germany and Great Britain. At the end, this thesis contains regulation of neighbour law in Act No. 89/2012 Coll., Civil Code, which should come into force in 2014.

The thesis deals with possible interferences to the law of owners, mostly owners of neighbour's immovable things and protection from these interferences. Ownership is absolute law. It means that it has impact against everybody. Everybody has to refrain from the intervention to owner's right but sometimes it's necessary to limit this right. Settling neighbours' disputes, provisions of Section 127 Civil Code are mostly applied. The first sentence of the said provision is identified as a so called **general clause** regulating two factums – intrusion of another person and serious endangering of exercise of another person's rights. This provision provides non-exhaustive list of interventions which are unjustified if it exceeds a reasonable degree of conditions. In these cases, there is a collision of ownership of one neighbour with the same right of another. It is not excluded that as the immissions may be considered a conduct completely different than stated by law. Next two subsections of the statute govern the situation where the owner has an

obligation to fence the land and his right of entry to the neighbouring land for the purpose of maintenance and management of his property.

The courts are the last instance where should be address disputes arising from the neighbour's relations. At first neighbours can self-help according section 6 of Civil Code or they can turn to the competent authority of the state administration according section 5 of Civil Code. This authority is usually municipal office. Neighbours can also institute to use mediation which is not regulated by law nowadays. Mediation is a form of alternative dispute resolution, a way of resolving disputes between two or more parties with concrete effects. Typically, a third party, the mediator, assists the parties to negotiate a settlement.

The legal regulation of neighbour law according to the German BGB is more detailed than our present Civil Code and regulates more efficient resolution of the disputes. On the other side, the legal regulation of neighbour law in Great Britain is quite different. Great Britain belongs to the system where the law is developed by judges through decisions of courts and similar tribunals rather than through legislative statutes or executive branch action. Interpersonal relationships are often complicated, especially between the neighbours. But when we realize the origin of these conflicts we can avoid them at the beginning.

## Použitá literatura

### **Publikace, právní periodika**

- ADAMOVIČ, Karolina; MATEŠ, Pavel. *Právní pověry*. 1.vydání. Praha:Linde Praha, 1996, 162 s. ISBN 8072010344
- ALHEIT, Helmward; HEIß, Hans. *Nachbarrecht von A – Z*. München: C.H.Beck, 1989, 235 s. ISBN 3423050675
- BAUDYŠ, Petr. K naléhavému právnímu zájmu na určení průběhu vlastnické hranice pozemku. *Soudní rozhledy*, 2003, č.11,
- BAUDYŠ, Petr. K určení průběhu hranic pozemku, *Ad notam*. 2001. č.5-6
- BĚLOVSKÝ, Petr. Vlastnictví plodů v římském právu. *Právní rozhledy*. 2003, roč. 11, č. 8.
- BEZOUŠKA, Petr. Návrh občanského zákoníku a jeho místo mezi evropskými kodexy. *Právní rozhledy*. 2008, č.19
- BOHUSLAV, Petr. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*, 1.vydání, Praha, 2011. 208 s. ISBN 978-80-7400-332-5
- BOHUSLAV, Petr. *Vydržení v českém právu*. 2. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2008, 242 s. ISBN 80-7179-546-1
- BONFANTE, Pietro. *Instituce římského práva*. 9.vydání. Brno : Právník, 1932. 745 s.
- BRABEC, Stanislav. Povinnost prevence. *Právní rádce*. 2004, č.6
- BRADÁČ, Albert; FIALA Josef a kol. *Věcná břemena od A do Z*. Praha: Linde, 2001, 307 s. 80-7201-572-9
- ČELADNÍK, Filip. Opomíjená mediace v občanských a obchodních věcech. *Právní rádce*, 2010, č.2
- DAVID, Ondřej. Poznámka k zamyšlení o podrostech a převisích. *Právník*, 1999, č.7
- Důvodová zpráva. [cit. 2012-04-15]. Dostupné z: [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- ELIÁŠ, Karel. Česká úprava věcných práv k nemovitým věcem. *Ad Notam*. 2006, č.6
- ELIÁŠ, Karel. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*. 1.svazek § 1-487. Praha: Linde, 2008, 1391s. ISBN: 978-80-7201-687-7
- ELIÁŠ, Karel. Rekodifikace občanského práva v postmoderní době. *Právní rozhledy*. 2008, č.3



- FLEGEL, Emil. Jistota vlastnického práva aneb k diskusi nad možnými změnami právní úpravy. *Právní rozhledy*. 2006, č.4.
- FRINTA, Ondřej; TÉGL, Petr. O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě). *Právní rozhledy*. 2009, č. 17.
- HOLUB, Milan.; POKORNÝ, Milan.; BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*, Praha: Linde , 2002, 335 s. ISBN 8072013483
- HENDRYCH, Dušan a kol. *Právní slovník*. 3.vydání.Praha : C. H. Beck, 2009, 1488 s. ISBN 978-80-7400-059-1
- HOLUB, Milan. a kol. *Sousedská práva*. 3. vydání. Praha : Linde Praha, 2005. 311 s. ISBN 80-7201-534-6
- JEHLIČKA, Oldřich a kol. *Občanský zákoník. Komentář*, 9.vydání, Praha:C.H.Beck, 2004,s.1416, ISBN 80-7179-881-9
- KIDNER, Richard. *Casebook on Torts*, Seventh edition. Oxford university press. 2002, 499s. ISBN: 9780199287888
- KINCL, Jaromír; URFUS,Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. vydání. Praha:C.H. Beck, 1995, 386 s. ISBN 34-064-0082-5.
- KINDL, Milan. *Malé zamyšlení nad starým tématem (převisů a podrostů)*. *Právník*, 1999, č.5
- KLIMEŠ, Lumír. *Slovník cizích slov*, 6. vydání, Praha: Státní pedagogické nakladatelství, n.p., 1998, s.829, ISBN 80-7235-272-5
- KNAPP, Viktor. *Quieta non movere (§ 5 obč.zák.)*. *Právní praxe*, 1993, č. 4
- MACUR,Josef. *Svépomoc v právním řádu ČR*. *Právní rozhledy*, 1996, č.3
- MADAR, Zdeněk. *Slovník českého práva, 1.a 2. díl: A-O & P-Z*. 2.vydání. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-720-1377-7
- MOTEJL, Otakar. *Hluková zátěž*. Sborník stanovisek veřejného ochránce práv. Praha:Kancelář veřejného ochránce práv, 2009, s.139, ISBN 978-80-7357-499-4
- NEEDHAM Jane., HILL, Sarah. *Neighbours and the law*. State library of New South Wales. 2008, 56 s.

- PFEIFFEROVÁ, Magdalena. Nad některými aspekty připravované právní úpravy mediace. *Právní rozhledy*. 2012, č.5
- RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. 7. vydání. Praha: Česká akademie pro vědy, slovesnost a umění, 1922, 340 s.
- RICHTER, Jaromír. *Ochrana pokojného stavu*. *Právní rádce*, 1995, č. 6
- ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl druhý. Praha: Linhart, 1935. 970 s. ISBN: 80-85963-60-4
- ROUČEK, František; SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl třetí. Praha: Linhart, 1935. S a ISBN
- SCHELLEOVÁ, Ilona. *Sousedské spory a paragrafy*. Brno : Computer Press, 2007. 192 s. ISBN 80-251-1731-6
- SPÁČIL, Jiří. K problematice plotů. *Právní fórum*. 2009, č.11
- SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2.vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, 265 s. ISBN 8071797804
- SPÁČIL, Jiří. Oprávněná držba jako předpoklad vydržení v novější judikatuře. *Soudní rozhledy*. 1999.č.4
- SPÁČIL, Jiří. Právo nezbytné cesty v ObčZ. *Právní zpravodaj*. 2006, č.1
- SPÁČIL Jiří, Negatorní žaloba. *Ad notam*. 2003, č.4
- SPÁČIL, Jiří. O žalobě na určení průběhu hranic mezi pozemky. *Ad notam*. 2001, č.2
- SPÁČIL, Jiří. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy*. 2012. č.7
- SPÁČIL, Jiří. Sousedské právo. *Ad notam*. 2001, č.5-6
- SPÁČIL, Jiří. Sousedské právo (dokončení). *Ad Notam*. 2002, č.1
- ŠARMAN, Jan. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. Praha: ASPI, 2006, 340s. ISBN 80-7357-145-5

- ŠVESTKA, Jiří.; DVOŘÁK, Jan. a kol. *Občanské právo hmotné. Díl první.* 5.vydání.Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009, 459 s.ISBN 978-80-7357-466-6
- ŠVESTKA, Jiří; SPÁČIL, Jiří; ŠKÁROVÁ, Marta; HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I. § 1- 459. Komentář.* 1.vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, 1236 s.ISBN 978-80-7400-004-1
- ŠTANDERA, Jan. *Mediace – možná cesta z labyrintu soudního řízení? Právní rozhledy.*2011, č.22
- VRCHA, Pavel. Několik poznámek k článku k naléhavému právnímu zájmu na určení průběhu vlastnické hranice pozemku. *Soudní rozhledy.* 2004,č.4,
- ZDOBINSKÝ, Stanislav. *Sousedské právo.* 1.vydání, Praha:Nuga, 1992, 60 s. ISBN 8090027199

### **Právní předpisy**

- z.č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- z.č.2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů
- Bürgerliches Gesetzbuch, ze dne 18. srpna 1896, ve znění pozdějších předpisů
- z.č. 946/1811 Sb., Všeobecný občanský zákoník rakouský, ve znění pozdějších předpisů
- z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- z.č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- z.č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého, ve znění pozdějších předpisů
- z.č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů
- z.č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- z.č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
- z.č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

- z.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- z. č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- z. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů
- z.č.128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů
- z.č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů
- z.č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- z. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů z.č.229/1991Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), ve znění pozdějších předpisů
- z.č.239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- z.č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů
- z.č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
- vládní návrh zákona o mediaci [cit. 2012-04-15]. Dostupné z: [www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)
- z.č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů
- z.č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- z.č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů
- Bundes-Immissionsschutzgesetz z 26.9.2002 (BGBl. I S. 3830)

- z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [cit. 2012-04-15]. Dostupné z: [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- zákon o povinném mimosoudním urovnání sporu (Schlichtungsgesetz) ze dne 28.6.2000 (GBI. 2000, 470)

### ***Judikatura***

- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, Rv I 269/23 ze dne 28.8.1923
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, RII 74/25 ze dne 26.3.1925
- rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, Rv I 530/20 ze dne 26.10.1920
- rozsudek Krajského soudu v Ostravě sp.zn. 22 Ca 123/99 ze dne 12.1.2000
- rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR č.j. 9 Afs 17/2010 – 101 z 27.10.2010
- usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3950/2008 ze dne 27. 11. 2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 33 Cdo 351/2002-88 ze dne 30.7.2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 28 Cdo 133/2001 ze dne 14. 8. 2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. 4 Cz 25/85 ze dne 4. 7. 1985
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 31 Cdo 2772/2000 ze dne 11.9.2003
- R 9/1979
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 3 Cdon 737/2002 ze dne 13.5.2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 3 Cdon 265/96 ze dne 26.8.2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 395/96 ze dne 31.3.1998
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 417/98 ze dne 24. 2. 2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 3340/2006 ze dne 23.10.2007
- usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3671/2007 ze dne 5. 11. 2008

- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1997/2000 ze dne 9.10.2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.22 Cdo 2392/99 ze dne 17.4.2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1910/2003 ze dne 4.12.2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1868/2000 ze dne 15.11.2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 223/2005 ze dne 26.4.2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 1754/2001 ze dne 12.3.2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 330/97 ze dne 25.8.1999
- rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp.zn. 3 Cz 31/73 ze dne 29.6.1973
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2296/2006 ze dne 22.2.2007
- rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp.zn. 3 Cz 4/87 ze dne 27.2.1987
- rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem čj. 29 Co 453/99-48 ze dne 23.9.1999
- rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR čj. 2 As 71/2005 ze dne 18.10.2006
- nález Ústavního soudu sp.zn.Pl. ÚS 28/09 ze dne 2. 11. 2010
- nález Ústavního soudu sp.zn.Pl. ÚS 44/06 ze dne 3.4.2007
- nález Ústavního soudu sp.zn. Pl. ÚS 35/06 ze dne 22.4.2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1935/2003 ze dne 3.3.2004
- rozsudek Městského soudu v Praze sp.zn. 54 Co 390/2007 ze dne 30.1.2008
- nález Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 451/11 ze dne 11.1.2012
- usnesení Nejvyššího soudu ČR sp.zn.22 Cdo 2929/99 ze dne 22.10.2001
- rozsudek Krajského soudu v Brně sp.zn. 19 Co 156/2005 ze dne 12.4.2005
- rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp.zn. 19 Co 740/97 ze dne 11.8.1998

- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. Cdo 2108/2000 ze dne 3.10.2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1421/2003 ze dne 27.5.2004
- rozsudek Krajského soudu v Plzni sp.zn. 10 Co 742/95 ze dne 20.9.1995
- rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 19 Co 740/97 ze dne 11. 8. 1998
- usnesení Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1629/99 ze dne 19.10.2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1629/99 ze dne 12.12.2000
- usnesení Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 1233/99 ze dne 15.1.2001
- náleží Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 77/97 ze dne 18.11.1998
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1308/2003 ze dne 4.11.2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp.zn. Rc 2080/1922 ze dne 5.12.1922
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 22 Cdo 1614/2005 ze dne 5.9.2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1614/2005 ze dne 5.9.2006
- rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp.zn. Rc 2080/1922, ze dne 5.12.1922
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 2019/2000 ze dne 29.4.2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 34/2002 ze dne 12.6.2003
- stanovisko Nejvyššího soudu SSR, sp. zn. Pls 1/85, publikované pod R 37/1985 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek
- náleží Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 183/01 ze dne 29.5.2001
- rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem sp. zn. 16 Ca 425/98
- rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě č.j. 22 Ca 58/2000 – 31 ze dne 20.12.2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 2 Cdon 302/97 ze dne 26.11.1997
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 536/2000 ze dne 21.8.2000

- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1421/2003 ze dne 7.5.2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2162/99 ze dne 6.3.2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 1626/96 ze dne 12. 4. 1999
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 47/2000 ze dne 5.11.2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo1599/99 ze dne 2.4.2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2602/98 ze dne 15. 11. 2000
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1599/99 ze dne 2.4.2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 21 Cdo 2138/2006 ze dne 3.10.2007
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 630/2002 ze dne 14.11.2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 630/2002 ze dne 14.11.2002
- nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 17/95 ze dne 20. 6. 1995
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.22 Cdo 2162/99 ze dne 6.3.2001
- rozsudek Okresního soudu v Příbrami čj. 6 C 85/96–50 ze dne 22. 1. 1998
- usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2035/2003 ze dne 29.7.2004
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2271/2006 ze dne 27.6.2007
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1908/2000 ze dne 30. 5. 2002
- rozsudek Spolkového soudního dvoru V ZR 82/91 ze dne 20. 11. 1992
- rozsudek Zemského soudu (LG) Schweinfurt ze dne 21. 2. 1997, 3 S 57/96
- rozsudek Zemského soudu (LG) Giessen ze dne 2. 10. 1996, 1 S 230/96
- zpráva o zhodnocení rozhodování soudů ve věcech sousedských práv, projednaná a schválená občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu



České socialistické republiky dne 23. června 1987, sp. zn. Cpj 203/86, publikovaná pod č. 3/1988 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek

### ***Elektronické a internetové zdroje***

- [www.amcr.cz](http://www.amcr.cz)
- [www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)
- <http://bundesrecht.juris.de>.
- [www.concourt.com](http://www.concourt.com)
- [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)
- [www.ipravnik.cz](http://www.ipravnik.cz)
- [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- <http://www.landesrecht-bw.de>
- [www.nachbarrecht.de](http://www.nachbarrecht.de)
- [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)
- [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz)
- [www.profipravo.cz](http://www.profipravo.cz)

## Seznam zkratek

**LZPS** – z. č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů

**ObčZ** – z.č.40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**NOZ** – z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinnost k 1.1.2014

**v.o.z.** – z.č. 946/1811 Sb., Všeobecný občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**BGB** - Bürgerliches Gesetzbuch, ze dne 18. srpna 1896, ve znění pozdějších předpisů

**o.s.ř.** – z.č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

## **Klíčová slova**

vlastnické právo, soused, imise  
ownership, neighbour, nuisance