

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

**FAKULTA PRÁVNICKÁ**

Katedra občanského práva

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA**

Veronika Dušáková

Plzeň 2018

**Prohlášení**

„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Omezení vlastnického práva zpracovala samostatně a že jsem vyznačila veškeré prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

V Plzni dne 23. 3. 2018

.....

Touto cestou bych ráda poděkovala JUDr. Miroslavu Kalnému, PhD., za odbornou pomoc, poskytnutí rad a projevenou ochotu při zpracování této diplomové práce.

## Obsah

Úvod .....	1
<b>1. Pojem vlastnického práva.....</b>	<b>2</b>
1.1 Absolutní majetková práva.....	2
1.2 Věcná práva .....	3
1.2.1 Druhy věcných práv .....	3
1.2.2 Věc v právním slova smyslu .....	4
1.2.3 Příslušenství a součást věci .....	6
1.3 Vlastnické právo.....	8
1.3.1 Vývoj pojmu v minulosti.....	8
1.3.2 Předmět vlastnického práva.....	9
1.3.3 Pojetí vlastnického práva.....	11
1.3.4 Charakteristika vlastnického práva .....	12
<b>2. Práva a povinnosti vlastníka .....</b>	<b>13</b>
2.1 Ius possidendi .....	14
2.2 Ius utendi .....	14
2.3 Ius fruendi.....	14
2.4 Ius disponendi.....	15
2.5 Povinnosti vlastníka .....	15
<b>3. Pojem omezení vlastnického práva.....</b>	<b>16</b>
<b>4. Sousedská práva .....</b>	<b>17</b>
4.1 Sousedské právní vztahy .....	18
4.2 Porovnání současné úpravy s předchozí právní úpravou .....	19
4.3 Základní zásady.....	21
4.3.1 Zásada dobrých mravů .....	21
4.3.2 Další zásady.....	22
4.4 Generální klauzule.....	22
<b>5. Působení imisí .....</b>	<b>25</b>
5.1 Rušení vodou, odpady, kouřem, prachem a zápachem .....	28
5.1.1 Rušení vnikáním vody.....	28
5.1.2 Rušení pevnými a tekutými odpady .....	31
5.1.3 Rušení kouřem, prachem a zápachem .....	32
5.2 Rušení hlukem a otřesy .....	33

5.2.1	Hluk z dopravy na pozemních komunikacích .....	34
5.2.2	Hluk z provozu restaurace .....	35
5.2.3	Hluk způsobený jinými skutečnostmi .....	36
5.3	Stínění, odnětí výhledu, obtěžování světlem.....	37
5.4	Imise způsobené provozem závodu.....	39
5.5	Zvířata a cizí movité věci na sousedním pozemku.....	42
5.5.1	Zvířata na sousedním pozemku .....	42
5.5.2	Cizí movité věci na sousedním pozemku .....	44
5.6	Jiné imise .....	45
5.6.1	Právní režim spadlých plodů .....	45
5.6.2	Problematika podrostů a převisů .....	47
<b>6.</b>	<b>Sázení stromů v blízkosti hranice pozemku .....</b>	<b>49</b>
<b>7.</b>	<b>Stavba na sousedním pozemku .....</b>	<b>53</b>
7.1	Stavba v těsné blízkosti hranice pozemků.....	53
7.2	Vstup na sousední pozemek .....	55
7.3	Stavební práce na sousedním pozemku.....	57
7.4	Náležitá opora sousedního pozemku.....	58
<b>8.</b>	<b>Problematika nehmotných imisí .....</b>	<b>60</b>
<b>Závěr</b>	<b>.....</b>	<b>62</b>
<b>Resumé.....</b>	<b>.....</b>	<b>64</b>
<b>Přehled použitých pramenů.....</b>	<b>.....</b>	<b>66</b>

## Úvod

Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod v ustanovení čl. 11 odst. 1 stanoví, že každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. V současné právní úpravě se již na vlastnické právo nenahlíží jako na neomezený institut a jeho omezení připouští soukromoprávní i veřejnoprávní úprava. Tato diplomová práce se zaměřuje na omezení vlastnického práva ze soukromoprávního hlediska. Konkrétně se zaměřuje na omezení vlastnického práva v důsledku uplatňování sousedských práv. Sousedské právní vztahy a jejich úpravu obsahuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v § 1013 a násl..

Diplomová práce je rozdělena do osmi základních kapitol, které jsou dále rozšířeny na podkapitoly. V první kapitole se zabývá definováním pojmu vlastnického práva, zařazením vlastnického práva v rámci občanského práva, stručným vývojem práva v minulosti a jeho obecnou charakteristikou. V části druhé popisuje základní oprávnění vlastníka, jež mu náleží v souvislosti s vlastnickým právem a zároveň povinnosti, kterými je vázán. Třetí kapitola se zaměřuje na vysvětlení pojmu omezení vlastnického práva. Čtvrtá část diplomové práce představuje sousedská práva, která jsou centrálním tématem celé diplomové práce. Rozebírá jednotlivé prvky sousedských právních vztahů, stručně porovnává současnou úpravu sousedských práv s úpravou předchozí a zdůrazňuje základní zásady, kterými se sousedské právní vztahy musí řídit. Neopomíná rovněž generální klauzuli sousedských práv, na základě které jsou veškerá sousedská práva uplatňována. Pátá kapitola přistupuje ke konkrétní úpravě sousedských práv a zabývá se nejčastějšími sousedskými spory vzniklými v důsledku působení imisí ze sousedního pozemku. Imise jsou k sobě přiřazovány dle podobných znaků či jiné vzájemné souvislosti. Šestá a sedmá část diplomové práce se zabývá sousedskými právními vztahy, jež vznikají z důvodu sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků nebo z důvodů staveb a úprav na sousedním pozemku. V případech staveb a úprav na sousedním pozemku se zaměřuje na provázanost soukromoprávní úpravy s veřejnoprávní. Poslední osmá kapitola zmiňuje specifickou problematiku nehmotných imisí, jejichž úpravu nenalezneme v zákoně. Přesto jsou často diskutovaným tématem a to zejména v souvislosti s tím, zda se proti nim může osoba bránit soudní cestou či nikoliv.

Cílem této diplomové práce je seznámit čtenáře s problematikou sousedských práv v relativně nové právní úpravě zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a přiblížit jim jednotlivá práva a povinnosti vlastníků sousedních pozemků s použitím příkladů z judikatury. Účelem je rovněž upozornit na souvislosti soukromoprávní úpravy s úpravou veřejnoprávní, kdy uplatňování sousedských práv může být vázáno na výsledky řízení ve správním řízení.

## **1. Pojem vlastnického práva**

### **1.1 Absolutní majetková práva**

Z obecného hlediska lze zařadit vlastnické právo mezi věcná práva, která zahrnují vedle vlastnického práva také dědické právo a tvoří součást absolutních majetkových práv, upravených v části třetí zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“). Již z názvu absolutní majetková práva vyplývá absolutní charakter těchto práv, se kterým souvisí i jejich působnost – erga omnes tedy v překladu působnost vůči všem. Absolutní právní vztah je založen na právu jednoho určitého subjektu, jenž odpovídá povinnosti neurčitého počtu blíže neurčených subjektů nerušit oprávněného v jeho právech. Neoprávněným zásahem do absolutního práva vzniká právní vztah relativní s působností inter partes tedy mezi stranami a s ním spojená povinnost spočívající v odčinění způsobené újmy. Pro přiznání způsobené újmy se zjišťuje, zda osoba, která provedla zásah do absolutního práva, měla k tomuto zásahu právní důvod nebo byl takový zásah neoprávněný a měla se takového jednání zdržet.<sup>1</sup>

Občanský zákoník stanovuje tzv. numerus clausus (uzavřený výčet) práv k majetku, která představují absolutní práva. Nepřipouští se možnost, že by si strany dohodou ujednaly jiné absolutní právo, než které je výslovně upraveno v taxativním výčtu občanského zákoníku.<sup>2</sup> Naproti tomu přichází právní teorie s tvrzením, že veškeré občanskoprávní vztahy jsou absolutní, přičemž některé mohou být také relativní (především závazkové právní vztahy). Na základě tohoto tvrzení se lze domnívat, že i relativní závazková práva, jejichž povaha to připouští, disponují absolutní působností, jelikož i v případě relativních právních vztahů se uplatňuje právo subjektu na ochranu před neoprávněným zásahem

---

<sup>1</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. 1. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 1-3

<sup>2</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 4

třetích osob. Zároveň v občanském právu platí, že absolutními právy jsou i určitá práva nemajetková zejména práva na ochranu osobnosti, i přesto že zákon je výslovně za absolutní neoznačuje. Ustanovení obsažená v části třetí jsou vedena v souladu se smyslem celého občanského zákoníku zásadou autonomie vůle, která se však v dané části projevuje pouze v omezeném rozsahu.<sup>3</sup> Možnost odchylného ujednání osob od zákona omezuje občanský zákoník v § 978: „*Od ustanovení této části se lze odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám, jen připouští-li to zákon.*“ Výše uvedený paragraf je projevem zásadní kogentnosti úpravy absolutních majetkových práv v oblasti ochrany práv třetích osob. Třetí osoby mohou být dotčeny ujednáním stran pouze, pokud tak stanoví zákon. Příkladem dovoleného odchylného ujednání s účinky vůči třetím osobám může být institut dědického práva zřeknutí se dědictví v § 1484 odst. 1. Zákon v takovém případě upravuje právo dědice na zřeknutí se svého dědického práva a to formou smlouvy se zůstavitelem.<sup>4</sup>

## **1.2 Věcná práva**

Mezi základní rysy věcných práv patří jejich výše zmíněná absolutní povaha, kdy jsou třetí osoby vůči osobě oprávněné z věcného práva povinny nekonat (*non facere*), což zahrnuje povinnost zdržet se určitého chování k věci nebo naopak strpět chování osoby oprávněné. Osoba oprávněná naproti tomu vykonává na základě a v mezích zákona bezprostřední právní panství nad individuálně určenou věcí, aniž by k tomu potřebovala součinnost těchto třetích osob.<sup>5</sup> Pojem věcných práv nevyjadřuje pouze vztah práva k věci, ale především odráží trvalý a výlučný poměr oprávněného k věci, kterým se věcná práva diferencují od ostatních právních poměrů, v nichž by předmětem mohla být rovněž věc.<sup>6</sup>

### **1.2.1 Druhy věcných práv**

Teorie rozlišuje dvě základní kategorie věcných práv a to věcná práva k věci cizí a věcná práva k věci vlastní.

---

<sup>3</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 3-5

<sup>4</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 5

<sup>5</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9, s. 20-21

<sup>6</sup> KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník: Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-517-3, s. 89



Věcná práva k věci cizí neboli iura in re aliena jsou charakteristická tím, že oprávněné osobě, která není vlastníkem individuálně určené věci, poskytují možnost v mezích zákona vykonávat přímé panství nad touto věcí. Nevlastník smí nakládat s věcí pouze v omezeném částečném rozsahu v závislosti na věcném právu, které ho k užívání opravňuje. Věcným právem k věci cizí je právo stavby, věcná břemena, zástavní či podzástavní právo, zadržovací právo a předkupní právo zákonné a smluvní zřízené jako věcné.

Mezi typické instituty věcných práv k věci vlastní (iura in re sua-propria) se zařazuje vlastnické právo, jenž se skládá z jednotlivých dílčích oprávnění, a které je obecně charakterizováno jako bezprostřední panství vlastníka nad určitou věcí. Vedle vlastnického práva lze do této kategorie začlenit i spoluvlastnictví. V souvislosti s institutem držby existuje více rozdílných názorů, kam správně držbu přiřadit v rámci systému věcných práv. Držba ve smyslu držby nevlastnické je specifickým institutem, kdy držitel má věc ve své faktické moci (corpus possessionis), není vlastníkem věci, ale má vůli nakládat s věcí jako s věcí vlastní (animus possidendi). Takto definovaná držba může být chápána jako faktické panství nad věcí, které je upraveno zákonem a chráněno právem absolutní povahy nebo jako zvláštní druh subjektivního věcného práva. Většinou se názory spíše přiklání k první variantě, kdy je držba řazena mezi věcná práva k věcem vlastním, i přesto, že držitel není vlastníkem dané věci. V případě, že se jedná o poctivého držitele vlastnického práva, nabude věc do vlastnictví po uplynutí určité zákonem stanovené lhůty.<sup>7</sup>

### 1.2.2 Věc v právním slova smyslu

Již z pojmu věcná práva vyplývá, že jsou neodmyslitelně spjata s věcí v právním slova smyslu. Ve smyslu občanského zákoníku je chápána věc v širším pojetí jako vše, co je rozdílné od osoby, slouží k potřebě lidí a je ovladatelné. Ovladatelnost představuje objektivní schopnost věci podrobit se vůli osoby. Tyto tři základní znaky musí být vždy splněny kumulativně, aby se jednalo o věc v právním slova smyslu.<sup>8</sup> Vedle této obecné úpravy věcí, pak ustanovení § 979 občanského zákoníku stanoví, že předmětem věcných práv mohou být věci

<sup>7</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9, s. 24-26

<sup>8</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2. vydání.* Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3, s. 376-377

hmotné i nehmotné, práva však jen v případě, pokud to připouští jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného. Hmotné věci lze definovat jako ovladatelné části zevního světa, které mají povahu samostatného předmětu, zatímco nehmotné věci představují práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty. Právo může být předmětem věcného práva, pokud je majetkové povahy a připouští-li trvalý či opakovaný výkon.<sup>9</sup> Takto definované hmotné a nehmotné věci lze dále rozdělit podle obecných dělení na věci movité a nemovité, jednotlivě nebo druhově určené, zastupitelné a nezastupitelné, věci zužitelné nebo nezužitelné či věci reálně dělitelné a nedělitelné.

Za nemovité věci občanský zákoník považuje pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, věcná práva k nim, práva, která za nemovité věci prohlásí zákon a zároveň věci, které nejsou součástí pozemku a nelze je přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty. Negativní definice poté definuje věci movité jako všechny ostatní věci v právním slova smyslu, ať je jejich podstata hmotná, či nehmotná.

Věci druhově určené rozeznáváme dle druhových znaků podle počtu, míry nebo hmotnosti a vyznačují se tím, že mohou být nahrazeny věcmi téhož druhu a jakosti. Ostatní věci, které nelze takto druhově vymezit, jsou individuálními věcmi určenými jednotlivě. S tímto dělením, které lze již z jeho povahy použít pouze u věcí movitých, se zároveň překrývá rozdělení na věci zastupitelné a nezastupitelné. Zastupitelná movitá věc může být nahrazena jinou věcí téhož druhu, zatímco nezastupitelnou věc nelze nahradit pro její specifické vlastnosti a originalitu.

Pokud běžné použití věci spočívá ve spotřebování, zpracování nebo zcizení věci, jedná se o věc zužitelnou, která může být pouze věcí movitou. Jiné věci, které nelze takto využívat a užíváním se opotřebovávají, se označují jako věci nezužitelné.

Občanský zákoník neuvádí ve svém výčtu věci reálně dělitelné a nedělitelné, přesto existenci takového dělení předpokládá. Dělitelné věci lze rozdělit, aniž by došlo ke změně jejich hospodářského určení nebo jejich znehodnocení. Naproti tomu rozdělením nedělitelné věci je způsoben zánik takové věci nebo nemožnost jejího užití.

---

<sup>9</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 8

Zvláštním druhem věci je věc hromadná, která se skládá z většího počtu jednotlivých věcí náležející téže osobě a vytvářející soubor věcí, jenž je pokládán za jeden předmět a jako takový nese společné označení.<sup>10</sup>

Mezi věci v právním slova smyslu zásadně nepatří živé ani mrtvé lidské tělo, ani jeho část a to i v případě, že taková část je oddělena od těla. Současná úprava se odlišuje od předchozí úpravy také ustanovením o živých zvířatech. V současnosti nejsou živá zvířata považována za věc, jelikož se jedná o živé tvory, kteří jsou schopni vnímat bolest a navazovat emocionální vazby ke svému pánovi. S ohledem na tyto aspekty se může ustanovení o věcech použít na zvíře obdobně, ale pouze v rozsahu, ve kterém to neodporuje povaze zvířete.<sup>11</sup> Důležité je rovněž rozeznávat zvíře divoké od zvířete domácího. Pokud se divoké zvíře stane zvířetem bez pána, může si ho kdokoli přivlastnit. Vždy ale s ohledem na to, zda se jedná o zvíře zajaté nebo zkrocené. Divoké zvíře, které majitel držel v zajetí, získá svobodu, pokud uteče a jeho vlastník se ho nevydá ihned pronásledovat. U zkroceného zvířete se předpokládá určitý vztah mezi majitelem a zvířetem a z tohoto důvodu stanovuje zákon lhůtu 6 týdnů, aby se zkrocené zvíře mohlo samo vrátit ke svému vlastníku. Pokud zákonem stanovená lhůta uplyne a zvíře se zpět nevrátí, může si kdokoli jiný zvíře přivlastnit. Osoba, která nalezne zvíře domácí, musí předpokládat, že takové zvíře má vlastníka, a proto si ho nemůže ponechat. Povinností nálezce je jednat na základě postupu stanoveného zákonem. Výjimkou je situace, kdy již z okolností nalezení zvířete plyne, že ho chtěl vlastník opustit. Zvířata v zoologických zahradách nebo ryby v rybníku či jiných zařízeních, která nejsou veřejným statkem, mají zcela samostatnou úpravu. Taková zvířata nelze nikdy považovat za zvířata bez pána, i přesto, že zvířata vlastník nestihá nebo nehledá.<sup>12</sup>

### 1.2.3 Příslušenství a součást věci

Na základě § 510 odst. 1 věty prvé občanského zákoníku je stanoveno: *„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského*

<sup>10</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2. vydání.* Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3, s. 380-384,394

<sup>11</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2. vydání.* Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3, s. 396-397

<sup>12</sup> JANKŮ, M. a kol. *Nové občanské právo v kostce.* Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9, s. 53-54

*určení.*“ Přechodným odloučením vedlejší věci, nepřestává být příslušenstvím hlavní věci. Jedná se o samostatnou věc v právním slova smyslu, která však sdílí právní osud věci hlavní, jelikož je v zákoně stanovena vyvratitelná právní domněnka, že se má za to, že právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci se týkají i jejího příslušenství. Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, jakož i náklady spojené s jejím uplatněním.

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a zároveň nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Jednotlivé součásti nemohou být předmětem právního jednání, jelikož spolu s věcí tvoří jedinou věc v právním slova smyslu. Jestliže by byla součást věci oddělena, došlo by ke znehodnocení věci spočívající v jejím zničení, poškození nebo nepoužitelnosti z hlediska jejího hospodářského nebo společenského účelu.

Občanský zákoník se v souvislosti s úpravou součástí věci vrátil k původní zásadě, která bývá označována jako *superficiální*. Název je odvozen od latinského pojmenování *superficies solo cedit*, což lze přeložit jako *povrch ustupuje půdě* (pozemku). Zásada vyjadřuje pravidlo, že vše, co je pevně spojeno s pozemkem, se stává jeho součástí. Zahrnout sem lze veškeré stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo připevněno ve zdech stavby, ale také to, co pozemek zplodí na základě biologických procesů, které zde probíhají. Platí, že součástí pozemku je také prostor nad jeho povrchem i pod povrchem, nikoli však v neomezeném rozsahu. Podzemní stavby jsou součástí pozemku pouze za předpokladu, že nespádají do kategorie samostatné nemovité věci ve smyslu § 498 odst. 1 občanského zákoníku. Cílem této změněné úpravy bylo zejména sjednotit právní režim pozemku a stavby, kdy se často v praxi stávalo, že pozemek a stavba na něm postavená měly odlišného vlastníka. V rámci přechodných ustanovení v občanském zákoníku lze naléznout pravidla, jak v souvislosti s pozemky postupovat dle *superficiální* zásady. V případech, kdy byla ke dni účinnosti nového občanského zákoníku totožná osoba vlastníkem pozemku i stavby na něm, stavba ztrácí svůj status samostatné věci a stává se součástí pozemku. Pokud pozemek a stavba měly v daném případě odlišného vlastníka, zůstává vlastnictví pozemku a stavby odděleno i po účinnosti nového občanského zákoníku. Stavba se může stát součástí pozemku až ve chvíli, kdy obě nemovité věci získají stejného vlastníka. Za tímto účelem je zatížena stavba i pozemek vzájemným předkupním právem vlastníka stavby a vlastníka pozemku.

Za předpokladu, že předkupní právo nebude využito oprávněnou osobou, zákon nezakazuje, aby pozemek či stavbu získala převodem jiná osoba.<sup>13</sup>

Výjimku ze superficiální zásady nalezneme v úpravě strojů spojených s nemovitou věcí a inženýrských sítí. Stroj nebo jiné obdobné zařízení, které se nachází na nemovité věci ve smyslu pozemku nebo stavby, není součástí dané nemovité věci za předpokladu, že je do katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj (jiné zařízení) není předmětem vlastnického práva vlastníka nemovité věci. Výhrada může být do katastru zaznamenána pouze se souhlasem vlastníka nemovité věci a to na návrh vlastníka stroje (jiného zařízení). V situaci, kdy vlastník nemovité věci prokáže, že se stal vlastníkem stroje (jiného zařízení), dojde k výmazu výhrady. Odchytku od zásady superficies solo cedit tvoří také inženýrské sítě zejména vodovodů, kanalizací nebo energetického či jiného vedení. Součástí pozemku nejsou tyto sítě, ani veškeré stavby a technická zařízení, která se sítěmi souvisí z hlediska jejich provozu.<sup>14</sup>

### **1.3 Vlastnické právo**

Pro vymezení vlastnického práva je velice podstatné odlišit pojem vlastnictví, které bylo v předcházejících úpravách označováno za synonymum vlastnického práva. Nová úprava však přináší novou terminologii. Termínem vlastnictví je nově dle důvodové zprávy občanského zákoníku označován samotný předmět vlastnického práva. Přesto jsou tyto dva pojmy teorií i praxí stále zaměňovány a využívány jako synonyma i s ohledem na to, že současná úprava občanského zákoníku se stala účinnou před relativně krátkou dobou.<sup>15</sup>

#### **1.3.1 Vývoj pojmu v minulosti**

Vlastnické právo je obecným pojmem, který není snadné definovat. Jasnou definici neobsahuje ani občanský zákoník s ohledem na skutečnost, že se jedná o sociální a právní kategorii, jejíž obsah se mění v závislosti na době, ve které se nacházíme. Mnoho teoretiků zejména v dnešní době hovoří o posunu v obsahu vlastnického práva a jeho chápání. Zároveň platí, že právní postavení vlastníků se

---

<sup>13</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého: Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-493-4, s. 190-192

<sup>14</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3, s. 391-392

<sup>15</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 62

liší podle toho, o jakou věc se jedná. Z těchto důvodů se nedá vytvořit jediná definice, která by se použila na všechny případy vlastnického práva.<sup>16</sup>

V minulosti vznikaly rovněž snahy o definici pojmu právního stavu vlastnictví. Typickým dílem 19. století, které se zabývalo problematikou vlastnického práva, bylo Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, jehož autorem byl Antonín rytíř Randa. Autor definoval vlastnické právo s ohledem na úpravu v ABGB<sup>17</sup> a uváděl, že vlastnictví je úplná čili svrchovaná moc, která spočívá v přímém a neomezeném nakládání s věcí hmotnou. Randovým následovatelem se poté stal v 30. letech 20. století jeden z nejznámějších autorů Jaromír Sedláček, který stanovil, že můžeme mluvit o právním stavu vlastnictví, jestliže byly splněny určité podmínky vzniku a dosud nebyly dány podmínky zániku. K takové definici však v současné době nemůže být přihlíženo z důvodu její neurčitosti a přílišné obecnosti. V 50. letech 20. století byla vydána monografie Vlastnictví v lidové demokracii, která byla ovlivněna a inspirována tehdejším Sovětským svazem. Autorem této publikace byl Viktor Knapp. Vlastnictví dělí na vlastnictví k výrobním prostředkům a k prostředkům osobní potřeby a tyto dvě základní kategorie pak rozčlenil dále na vlastnictví socialistické, družstevní, osobní a soukromé, kdy vycházel při svých úvahách z marxistického učení.<sup>18</sup>

Pojem vlastnického práva zmiňovali ve svých dílech také filosofové. V 17. století se John Lock proslavil svou politickou filosofií, kde hájil přirozenou svobodu a rovnost lidí a srovnával právo nad věcí realizované člověkem s vládou Boha nad lidmi. Německý osvícenec a filosof Immanuel Kant na přelomu 18. a 19. století tvrdil, že vlastnické právo je legitimním výrazem vlastního „Já“. V neposlední řadě představitel filosofie 19. století Pierre-Joseph Proudhon prezentoval ve svém díle Co je to vlastnictví? názor, že vlastnictví je krádež.<sup>19</sup>

### 1.3.2 Předmět vlastnického práva

Základy vlastnického práva se objevují v ústavním pořádku České republiky a to konkrétně v zákoně č. 2/1993 Sb., Listině základních práv a svobod

---

<sup>16</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 134-136

<sup>17</sup>Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie (Obecný zákoník občanský), č. JGS Nr. 946/1811

<sup>18</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 60-61

<sup>19</sup> KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník: Úskali věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-517-3, s. 89

(dále jen „Listina“), kde je v čl. 11 odst. 1 výslovně stanoveno, že každý má právo vlastnit majetek. Listinou zmíněný majetek je chápán jako souhrn všech kladných hodnot, které náleží určité osobě, bez ohledu na to, zda se jedná o věci hmotné nebo nehmotné. Právě současná úprava občanského zákoníku se odklání od původní německé nauky založené v 19. století, jejíž představitelé byli přesvědčeni o tom, že osoba může vlastnit pouze věci hmotné.<sup>20</sup> Zmíněná nauka byla označována za tzv. pandektistiku a ovlivnila několik evropských zákoníků včetně německého nebo švýcarského. Pandektistika vycházela z odlišení dvou základních institutů a to vlastnictví a majetnosti. Hlavním rozdílem od současné úpravy byla tendence úzkého pojetí vlastnického práva, kdy předmětem vlastnického práva mohly být pouze již výše zmíněné hmotné věci. Na základě tohoto myšlenkového konceptu se nehmotné věci nacházely v tzv. majitelství. Rozlišení těchto dvou institutů postupně vedlo k oddělení vlastnického práva k hmotné věci jako práva věcného a majitelství nehmotné věci jako práva obligačního.

Současná úprava občanského zákoníku stanovuje, že předmětem vlastnického práva je vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné. Z důvodové zprávy občanského zákoníku vyplývá, že zákonodárci při svých úvahách o možnostech vlastnit nehmotné věci, vycházeli z příkladu pohledávky věřitele vůči svému dlužníku. Dle názoru zákonodárců je vztah věřitele a dlužníka obligačním právním poměrem. Přesto představuje pohledávka určitý majetkový statek, který je součástí věřitelova majetku, a tudíž musí být i předmětem jeho vlastnického práva. Věřiteli tak vzniká právo bránit svou pohledávku (nehmotnou věc) vůči neoprávněným zásahům třetích osob podáním vlastnické žaloby.<sup>21</sup> K této problematice je nutné zmínit, že na ochranu pohledávky může být sice podána žaloba na vydání věci, není však jasné, zda taková žaloba byla v minulosti vůbec uplatněna nebo zda k tomu v budoucnu dojde a jakým způsobem by reálně docházelo k vydání pohledávky. Nové širší pojetí vlastnického práva je otázkou dlouhodobého vývoje a jen čas ukáže, jakým způsobem se s ním praxe vypořádá.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého: Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-493-4, s. 185

<sup>21</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 55-56

<sup>22</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 134-135

Zvláštními případy jsou věci neuchopitelné nazývané jako *res extra commercium* jako je vzduch, plynoucí povrchové vody nebo podzemní vody, které nejsou předmětem vlastnického práva. Zároveň nemůžou být předmětem ani objekty, které jsou považovány za společné dědictví lidstva. Kosmická smlouva z roku 1967<sup>23</sup> prohlašuje za společné dědictví lidstva kosmický prostor, který si nikdo nemůže žádným způsobem přivlastnit. Vyloučeny z obchodování jsou také lidské mrtvoly a věci, jež jsou zemřelému uloženy do hrobu (tzv. *res nullius*). Jedinečným předmětem vlastnického práva jsou ložiska vyhrazených nerostů, které tvoří tzv. nerostné bohatství. Jejich vlastníkem může být zásadně jen Česká republika.<sup>24</sup> Vlastnické právo České republiky v souvislosti s nerostným bohatstvím či jinou věcí může stanovit pouze zákon na základě ustanovení čl. 11 odst. 2 Listiny: „*Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob....*“<sup>25</sup>

### 1.3.3 Pojetí vlastnického práva

Vlastnické právo lze vymezit v objektivním nebo subjektivním smyslu. Z objektivního pohledu se jedná o vymezení vlastnického práva prostřednictvím jeho předmětu, tedy vlastnictví (viz kapitola 1.3.2). Subjektivní vymezení pak upravuje nakládání s věcí jako s předmětem vlastnického práva a je obsaženo v § 1012 větě první občanského zákoníku: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.*“<sup>26</sup>

V ustanovení § 1012 občanského zákoníku lze nalézt kromě subjektivního vymezení vlastnického práva také jeho pozitivní a negativní stránku. Pozitivní stránka vlastnického práva spočívá ve svobodě vlastníka libovolně nakládat s vlastní věcí v mezích právního řádu. Negativní vymezení stanovuje oprávnění vlastníka vyloučit třetí osoby z nakládání s předmětem jeho vlastnického práva.<sup>27</sup>

---

<sup>23</sup> Smlouva o zásadách činnosti států při výzkumu a využívání kosmického prostoru včetně Měsíce a jiných nebeských těles, přijatá Valným shromážděním OSN v roce 1963, platná ode dne 10. 10. 1967

<sup>24</sup> KINDL, M., ROZEHNAL, A.. *Nový občanský zákoník: Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-517-3, s. 90-92

<sup>25</sup> Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 16. 12. 1992

<sup>26</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 3. 2. 2012

<sup>27</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 64



Za zmínku stojí dvojí pojetí vlastnického práva s ohledem na to, zda se na něj nahlíží jako na celek nebo jednotlivá dílčí oprávnění. Systematické pojetí někdy nazývané jako teorie právního panství vychází z římského práva, kde bylo vlastnické právo charakterizováno jako všeobecné, bezprostřední a výlučné panství nad věcí. Obsahem vlastnického práva jako celku je oprávnění vlastníka nakládat s věcí podle své vůle a je vykonáváno v souladu se zákonem v co nejširším rozsahu. Při nakládání s vlastnictvím musí být dbáno kromě zákonných ustanovení rovněž na práva jiných osob, které tvoří do jisté míry omezení vlastnického práva. Panství nad věcí spočívá v přímosti (bezprostřednosti). Tato charakteristická vlastnost znamená nezávislost vlastníka, kdy vlastník realizuje své právo kdykoliv a kdekoliv tím, že ho sám nabyde či vykonává bez pomoci ze strany třetích osob. Druhým charakteristickým znakem panství je jeho výlučnost, která se projevuje zejména v oprávnění vlastníka vyloučit kohokoliv jiného z působení na předmět jeho vlastnického práva. Naproti tomu analytická definice nazývaná teorií dílčích oprávnění věnuje pozornost většímu počtu dílčích oprávnění, které tvoří dle této teorie obsah vlastnického práva. Analytická teorie však trpí několika nedostatky, kvůli kterým nelze pokládat toto definování vlastnického práva za jednoznačné a dostatečné. Jeden z hlavních nedostatků lze vidět ve velkém počtu dílčích oprávnění, kterými vlastník disponuje a které není možné zaznamenat taxativním výčtem v zákoně. Současná občanskoprávní teorie reaguje na tento nedostatek zavedením pojmu oprávnění s věcí nakládat, který obsahuje široký seznam práv. Oprávnění s věcí nakládat zahrnuje například právo věc převést, zastavit, spotřebovat, poškodit a mnoho dalších.<sup>28</sup> Zároveň analytická teorie nereaguje na fakt, že vlastníkem věci může být i osoba, která některé z dílčích oprávnění nemá. Pokud se vlastník vzdá některého z oprávnění, jedná se o tzv. holé vlastnictví (*nuda proprietas*), které je ovšem také vlastnictvím a postupem času se z něj opět stává vlastnictví úplné.<sup>29</sup> Současná úprava se proto přiklání k původně zmiňovanému systematickému pojetí.

#### **1.3.4 Charakteristika vlastnického práva**

Na základě výše uvedených poznatků můžeme obecně charakterizovat vlastnické právo jako absolutní věcné právo, které představuje bezprostřední

---

<sup>28</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9, s. 28-31

<sup>29</sup>HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva.* 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-495-4, s. 204

právní panství nad věcí spočívající vedle jednotlivých dílčích oprávnění vlastníka především v právu libovolně s věcí nakládat a to nezávisle na existenci moci kohokoli jiného, je omezitelné zákonem nebo subjektivními právy jiných osob a vlastník má vždy výlučné oprávnění bránit se proti každému neoprávněnému zásahu do vlastnického práva k věci.<sup>30</sup>

V souvislosti s touto základní charakteristikou disponuje vlastnické právo vlastnostmi, které je důležité zmínit. Jednotnost vlastnického práva vychází z výše zmíněného spojení pozitivní a negativní stránky vlastnického práva. Vyjádření obou stránek ve stejném ustanovení § 1012 občanského zákoníku zdůrazňuje jednotné pojetí vlastnického práva jako celku.

Vlastnické právo je dále charakteristické svou úplností, která je zdůrazněna vlastníkovými právy na věc působit či nepůsobit dle jeho libovůle a případně právo vlastníka vyloučit jiné osoby z působení na jeho věc. Součet jednotlivých dílčích oprávnění však není obsahem vlastnického práva, jelikož odpadnutí jednoho nebo více dílčích oprávnění nemá vliv na existenci vlastnického práva. Z tohoto důvodu v zákonné úpravě neexistuje taxativní výčet dílčích oprávnění. Spolu s úplností úzce souvisí i trvalost. Vlastnické právo může zaniknout pouze na základě zákonem stanovených důvodů. V ostatních případech má trvalý charakter.

V případě, že dojde k právnímu či faktickému omezení vlastnického práva, zúží se rozsah oprávnění vlastníka. Po pomnutí omezení se projeví další neméně důležitá vlastnost vlastnické práva – elasticita. Vlastnické právo se po odpadnutí důvodů omezení obnoví v původním rozsahu a to zpravidla bez jakékoli jiné právní skutečnosti.<sup>31</sup>

## **2. Práva a povinnosti vlastníka**

Již Listina v čl. 11 odst. 1 stanoví, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Tato formulace zajišťuje rovnost všech vlastníků v rámci jejich práv i povinností, jimiž se musí řídit. Z důvodu úpravy rovnosti v ústavněprávní rovině, je nadbytečné ji zmiňovat i v občanském zákoníku, kde se na rozdíl od minulého zákona úprava principu rovnosti vlastníků nenachází. Přesto, že hledí občanský zákoník na vlastnické právo jako na celek, jehož

---

<sup>30</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9, s. 31-32

<sup>31</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 56-58

obsahem je volné nakládání s věcí a možnost vyloučit z tohoto nakládání kohokoli jiného, rovněž počítá s existencí jednotlivých dílčích oprávnění. Nejčastěji definovanými jsou právo věc držet (*ius possidendi*), užívat (*ius utendi*), požívat (*ius fruendi*) a právo s věcí nakládat či disponovat (*ius disponendi*).<sup>32</sup>

### **2.1 Ius possidendi**

Přestože nelze jednotlivá oprávnění kvalifikovat stupnicí priorit, základním atributem vlastnického práva představuje právo věc držet. Právní teorie právo věc držet označuje za základní oprávnění vlastníka, jelikož pro ostatní dílčí oprávnění tvoří předpoklad jejich realizace. V porovnání s institutem držby, který je faktickým stavem, byť právem chráněným, právo věc držet je kvalifikováno jako držba v právním slova smyslu. Na místo pouze faktického stavu držby věci se jedná o možnost věc ovládat jako věc vlastní. Občanský zákoník poskytuje držitelům speciální úpravu posesorní ochrany v případech držby nemovité věci. Pokud je někdo vlastníkem, je bezpředmětné o něm mluvit jako o držiteli, jelikož je chráněno jeho vlastnické právo, a tudíž nepotřebuje další ochranu jako držitel.

### **2.2 Ius utendi**

Osoba, která nabývá vlastnické právo k věci, je zpravidla motivována při svém jednání faktem, že s nabytím vlastnického práva zároveň získá právo věc užívat, kdy za užívání nebude povinna poskytovat žádné plnění ani náhradu za opotřebení věci. Práva věc užívat se může vlastník dočasně vzdát svým vlastním právním jednáním, zpravidla uzavřením nájemní smlouvy, kdy poskytne věc k užívání třetím osobám. Právě *ius utendi* je nejčastěji omezováno také veřejným zájmem ve prospěch neurčitého okruhu osob z důvodu nouzového stavu.

### **2.3 Ius fruendi**

Bezprostředně s právem věc užívat souvisí právo přisvojovat si plody a užitky, které věc přináší vlastníkově. Ze smyslu *ius fruendi* vyplývá, že vlastník takové oprávnění může vykonávat pouze v případech, kdy věc, která je předmětem vlastnického práva, je plodonosná. Věc plodonosná pak rozšiřuje svými plody a užitky vlastnictví vlastníka. Za plod je považováno vše, co vyplývá nebo vyrůstá z věci a má obnovitelný charakter. Obecně se dělí plody a užitky na civilní (*fructus civiles*), průmyslové (*fructus industriales*) a přirozené (*fructus*

---

<sup>32</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 142

naturales). Na základě nájemní smlouvy smí vlastník dočasně omezit své právo požívací ve prospěch třetích osob.

## 2.4 Ius disponendi

Právo s věcí libovolně nakládat v mezích právního řádu lze chápat v užším i širším slova smyslu. V užším slova smyslu znamená ius disponendi právo disponovat s věcí formou zcizení věci nebo zřízení zástavního práva k věci. V širším pojetí nezahrnuje toto právo jen dispozici s věcí, ale také další práva v negativním smyslu jako právo věc neužívat, věc zničit nebo opustit. Právo s věcí nakládat vlastníkovu umožňuje, aby pozbyl své vlastnické právo zcela nebo částečně. Vlastníku v souvislosti s ius disponendi vzniká právo dočasně se vzdát na omezenou dobu součástí věci nebo svého oprávnění s věcí disponovat. Každému vlastníku náleží právo věc zničit (ius abutendi). Výkon tohoto práva může být vyloučen na základě zákonných ustanovení zejména u věcí, na něž se vztahuje úprava o památkové ochraně. Z podstaty věci nelze zničit ani pozemky. Opuštění věci, která je předmětem vlastnického práva, bývá zpravidla spojeno s nežádoucími právními důsledky pro bývalého vlastníka. Bez následků vlastník opouští domovní odpad v popelnici nebo vrak automobilu na vrakovišti. Nevyvázne však bez právních následků, pokud zanechá vrak automobilu zaparkovaný na ulici.<sup>33</sup>

## 2.5 Povinnosti vlastníka

Ústavněprávní základ povinností vlastníka je postaven v čl. 11 odst. 3 Listiny, který stanoví: „*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>34</sup> Ustanovení je dále rozvinuto v rámci věty druhé § 1012 občanského zákoníku: „*Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“<sup>35</sup> Povinnost vlastníka spočívající v zákazu rušení práva jiných osob označovaná často jako tzv. generální klauzule bude rozebírána níže v kapitole 4.4, jelikož velice úzce souvisí se sousedskými právy, která

<sup>33</sup> HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva*. 2. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-495-4, s. 205 - 209

<sup>34</sup> Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 16. 12. 1992

<sup>35</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 3. 2. 2012

představují jednu z forem omezení vlastnického práva. Kapitola 2.5 se z tohoto důvodu bude zabývat pouze druhou povinností vlastníka vyplývající z § 1012 občanského zákoníku, která zakazuje zneužití vlastnického práva.

Vlastník je povinen vykonávat své vlastnické právo takovým způsobem, aby bylo dosaženo smyslu a účelu sledovaného právní normou. Pokud se výkonem vlastnického práva odchýlí od zákonné úpravy a vykonává své právo v rozporu s dobrými mravy, jedná se o zneužití vlastnického práva někdy také označovaného jako šikana. Šikana spočívá v úmyslu vlastníka způsobit jinému svým jednáním újmu. Z výše uvedeného vyplývá, že můžeme hovořit o šikaně v případě, že hlavním účelem vlastníka bude obtěžování jiné osoby nebo její poškození.<sup>36</sup> Zákaz zneužití vlastnického práva souvisí s dalšími ustanoveními občanského zákoníku zejména s §1 odst. 2, § 2 odst. 3, § 6 a § 8, které jsou blíže rozebírány v kapitole 4.1.1 v souvislosti se zásadou dobrých mravů.

### **3. Pojem omezení vlastnického práva**

Neomezenost vlastnického práva bývala v minulosti zmiňována jako jeden z charakteristických rysů vlastnického práva. V této diplomové práci nebyla do základních vlastností vlastnického práva zařazena z důvodu, že se jedná o pouhou pojmovou fikci a teoretickou vlastnost, kterou však v praxi nelze naplnit. Pojem neomezenosti vlastníkovy práva je již překonán i přesto, že vlastnické právo v porovnání s jinými věcnými právy bezesporu představuje nejobsáhlejší právní panství nad věcí.<sup>37</sup>

Z hlediska vzniku rozděluje právní teorie omezení vlastnického práva na zákonné, uložené vlastníkovu orgánem veřejné moci či založené právním jednáním. Podle povahy vlastnického práva se rozděluje omezení na vnitřní – pojmové (případně imanentní) omezení, které vychází přímo z definice vlastnického práva a odvozuje se z obecné zásady „vlastnictví zavazuje“, definované v Listině. Vedle imanentního omezení teorie rozlišuje vnější (ad hoc) omezení vyplývající z jednání vlastníka nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci (soudu nebo správního úřadu).<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 143 - 144

<sup>37</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 137

<sup>38</sup> KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník: Úskali věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-517-3, s. 109

Imanentním omezením je povinnost vlastníka při nakládání s individuálně určenou věcí postupovat v mezích právního řádu. To znamená zejména dodržovat výše zmíněnou povinnost spočívající v zákazu zneužití práva (viz kapitola 2.5) a dodržovat zákaz rušení práva jiného (viz kapitola 4.4). Jednání, při kterém dochází ke zjevnému zneužití výkonu práva, se neposkytuje ochrana, neboť se jedná o protiprávní čin.<sup>39</sup> Dalším příkladem vnitřního omezení je typicky ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny, podle kterého výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Mezi typické příklady vnějšího omezení vlastnického práva se zařazuje veřejnoprávní institut správního práva vyvlastnění. K vyvlastnění neboli nucenému omezení vlastnického práva se přistoupí pouze v případech, nelze-li dosáhnout účelu jiným způsobem (například dohodou) a to vždy ve veřejném zájmu, za náhradu, na základě zákona a s právními účinky ex nunc.

Samotné omezení zpravidla zahrnuje povinnost vlastníka něco nekonat (non facere), něco opomenout (omittere) nebo strpět (pati), výjimečně sem spadá omezení vlastnického práva spočívajícího v konání vlastníka.<sup>40</sup>

#### **4. Sousedská práva**

Sousedská práva jsou souhrnem občanskoprávních norem, které upravují vzájemné vztahy vlastníků sousedních nemovitostí a jejich cílem je především stanovit jejich vzájemná práva a povinnosti. Vedle výše zmíněných forem omezení vlastnického práva představují z hlediska současných sociálních potřeb jednu z nejdůležitějších forem omezení vlastnického práva. Jejich důležitost zdůrazňují samostatně vyčleněná ustanovení § 1012 a následujících občanského zákoníku nadepsaná rubrikou omezení vlastnického práva.<sup>41</sup> Již v kapitole 1.2.3 bylo zmíněno, že součástí pozemku je také prostor nad jeho povrchem i pod povrchem, nikoli však v neomezeném rozsahu. V souvislosti se sousedskými právy upravuje občanský zákoník v § 1023 užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, které představuje jednu z výjimek k obecnému zakazu zasahovat do vlastnického práva. Pokud se zde nachází důležitý důvod pro zásah do vlastnického práva souseda, musí tento vlastník sousedního pozemku cizí užívání

---

<sup>39</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 67-68

<sup>40</sup> KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník: Úskalí věcných práv.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-517-3, s. 109-110,114

<sup>41</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 71

prostoru nad i pod pozemkem snášet. Kromě důležitého důvodu musí být splněna podmínka, že užívání prostoru nad nebo pod pozemkem se děje takovým způsobem, že vlastník sousedního pozemku nemůže mít rozumný důvod tomu bránit. V praxi sousedských vztahů se jedná zpravidla o zasahování stavebními stroji na sousední pozemek při výstavbě či demolici sousední budovy nebo přenášení materiálu nad pozemkem pomocí vrtulníku. Za účelem eliminace sousedských sporů občanský zákoník výslovně stanoví, že z takového užívání sousedního pozemku nikdo nemůže odvodit právo, kterého by se mohl dovolávat v budoucnu. Po odpadnutí důležitého důvodu užívání zaniká právo osoby užívat sousední pozemek.<sup>42</sup> Jestliže bylo v době existence důležitého důvodu zřízeno úředně schválené zařízení, které omezuje sousední vlastnické právo, nemůže soused požadovat jeho odstranění, ale může se domáhat náhrady škody. Za náhradu škody bude v daném případě považována náhrada za omezení vlastnického práva, kdy k přiznání nároku na tuto náhradu sousedovi postačí prokázání tvrzeného omezení.<sup>43</sup>

#### **4.1 Sousedské právní vztahy**

Obecně není známa žádná přímá definice sousedských právních vztahů. Důvodem je především různorodá povaha takových vztahů, které nelze podřadit pod jedinou definici. Z obecného hlediska se sousedské právní vztahy považují za vztahy mezi vlastníky a uživateli sousedících nemovitostí, které vznikají v souvislosti s užíváním těchto nemovitostí a jsou upraveny právními normami.<sup>44</sup>

Vlastník pozemku či stavby bývá typickým představitelem subjektu sousedských vztahů. Za souseda pokládáme nejen vlastníky pozemků či staveb, které spolu bezprostředně sousedí, nýbrž i osoby, které spolu bezprostředně nesousedí, ale nemovité věci, které vlastní, se nachází ve vzájemné blízkosti, kdy se eventuální negativní vlivy mohou přenést z jednoho pozemku na ostatní. Za subjekt sousedských vztahů lze rovněž považovat oprávněného z věcného břemene, držitele, nájemce, pachtýře a další uživatele nebo oprávněného z titulu

---

<sup>42</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 87 - 89

<sup>43</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 180 - 181

<sup>44</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku.* Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 9

práva stavby.<sup>45</sup> U oprávněných osob odlišných od vlastníka je důležité zvážit rozsah práva, které jim přísluší v susedských vztazích.<sup>46</sup> Občanský zákoník obsahuje důležité společné ustanovení pro susedské vztahy v § 3023. Dle daného ustanovení se použijí analogicky veškerá ustanovení o vlastníkovu pozemku i pro vlastníky jiných nemovitých věcí, jež nejsou součástí pozemku. Typicky se bude jednat o vlastníky bytů, na které rovněž dopadá úprava susedských právních vztahů.<sup>47</sup>

Již z podstaty susedských práv vyplývá, že objekty susedských právních vztahů budou tvořit nemovité věci (definice viz kapitola 1.2.2) zejména pak pozemky, stavby a pozemní komunikace. V souvislosti s pozemky platí základní zásada *superficies solo cedit* definovaná v kapitole 1.2.3 diplomové práce. Pozemní komunikace je obvykle považována za samostatnou stavbu. Jedná se o dopravní cestu určenou k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění takového užití a zajištění bezpečnosti. Pozemní komunikace ve formě dálnice, silnice a místní komunikace jsou samostatnými stavbami odlišnými od pozemku, na kterém se nachází. Na základě rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 766/2011, kde se soud zabýval účelovou komunikací, lze říci, že účelová komunikace tvoří výjimku z podstaty pozemních komunikací, kdy není samostatnou věcí, jelikož ji lze spíše definovat jako zpracování povrchu pozemku nebo jako druh pozemku.<sup>48</sup>

## **4.2 Porovnání současné úpravy s předchozí právní úpravou**

V porovnání s předchozí úpravou rozšiřuje současný občanský zákoník rozsah úpravy susedských práv a konkretizuje jednotlivé situace, které mohou nastat v rámci vztahů susedského práva. V občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen „předchozí občanský zákoník“) původně neexistovalo žádné ustanovení o susedských právech, jelikož autoři tohoto zákoníku byli přesvědčeni, že k dodržování klidného susedského soužití bude dostatečnou zásadou povinnost zachovávat pravidla socialistického soužití. Tento stav se však postupem času stal

---

<sup>45</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Susedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 15-16

<sup>46</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Susedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 154

<sup>47</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého: Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-493-4, s. 199

<sup>48</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Susedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 15-18



neudržitelným a v důsledku velkého počtu sousedských sporů zde vznikla nutnost novelizace zákona. V souvislosti se sousedskými vztahy byly vydány dvě novely zákon č. 131/1982 Sb. a zákon č. 509/1991 Sb.. Výsledkem těchto novel byla obecná úprava ochrany vlastnického práva v § 126 předchozího občanského zákoníku a poté v rámci § 127 předchozího občanského zákoníku vymezení určitých zvláštních případů vyplývajících ze sousedských vztahů. Ve vztahu k obecné úpravě ochrany vlastnického práva se považoval § 127 za speciální ustanovení. Dle speciální úpravy se vlastník věci musel zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného anebo čím by vážně ohrozil výkon jeho práv. Druhá věta ustanovení § 127 uváděla konkrétní povinnosti vlastníků sousedních pozemků, jako je zákaz nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem plyny, parami, pachy nebo zákaz ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, aniž by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku. Výčet různých druhů situací v § 127 byl považován za příkladný a měl sloužit jako pomocné výkladové ustanovení.<sup>49</sup> Přesto, že se současná právní úprava liší od úpravy předcházející a to zejména podrobnějším zpracováním sousedských vztahů, dle mého názoru můžeme nalézt určité obsahové shody zejména v problematice působení imisí. V obou zákonech je zdůrazněno dodržování míry přiměřené poměrům při užívání věci vlastníkem, která je podstatná při rozhodování mnoha sousedských sporů. Méně podrobná je současná úprava naopak ve výčtu jednotlivých imisí, kdy imise ve formě páry a plynu sjednocuje do jedné imise ve formě plynu. Zároveň současný občanský zákoník chápe imise v užším slova smyslu, než tomu bylo v předchozí právní úpravě, kdy do nich nezařazuje jakékoliv účinky působící na sousední pozemek, ale pouze ty které jsou smysly vnímatelné. Domnívám se, že z důvodu překrývajících se úprav občanských zákoníků v rámci problematiky imisí, lze použít pro posouzení současných sousedských sporů v oblasti imisí judikaturu vzniklou před účinností občanského zákoníku a rovněž aplikovat současnou úpravu občanského zákoníku na sousedské právní vztahy, které vznikly před účinností současného občanského zákoníku.

---

<sup>49</sup> SPÁČIL, J., BIČOVSKÝ, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010. ISBN 978-80-87212-44-8. s. 152-155

Můj názor podporuje vydaný rozsudek Nejvyššího soudu ČR, který se zabýval posouzením otázky, zda je možné, aby odvolací soud rozhodoval na základě § 1013 odst. 1 občanského zákoníku, přestože soud 1. stupně rozhodl o dané věci dle předchozí právní úpravy § 127 odst. 1 předchozího občanského zákoníku. Soud vyslovil názor, že přes rozdílné slovní vyjádření obou ustanovení lze po výkladu obou norem dojít k závěru, že se jedná o obsahově totožné normy. Za účinnosti předchozí právní úpravy vznikaly postupem času za pomoci judikatury definice pojmu obtěžování nad míru přiměřenou poměrům a pravidla jak tuto míru přiměřenou poměrům zjišťovat. V souladu s touto judikaturou pak zákonodárci vytvářeli novou právní úpravu občanského zákoníku, ve které většinu závěrů týkající se imisí vyjmenovaných v § 1013 občanského zákoníku zohlednili.<sup>50</sup> Z výše uvedené jednotnosti obou úprav v oblasti imisí vyplývá, že je možné pro nastínění omezování vlastnického práva sousedovými imisemi použít i starší judikaturu vyplývající z úpravy předchozího občanského zákoníku.

### **4.3 Základní zásady**

#### **4.3.1 Zásada dobrých mravů**

Zásada dobrých mravů představuje základní zásadu soukromého práva, která se vztahuje také na problematiku sousedských práv. Dobré mravy se zařazují mezi neurčité právní pojmy, které je velice obtížné definovat. Při posouzení dodržování dobrých mravů se vždy musí dbát na okolnosti v konkrétní řešené situaci. Institut dobrých mravů obecně slouží jako korektiv výkonu práv a povinností, kdy je vytvářena určitá mez, kterou nesmí jednání osob překročit. Zároveň vytváří i meze pro výklad a použití právních předpisů. Pokud dojde k porušení mezi dobrých mravů, hovoří se o zneužití práva.<sup>51</sup> Občanský zákoník v § 1 odst. 2 stanovuje: „*Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.*“<sup>52</sup>

Právní jednání zjevně v rozporu s dobrými mravy představuje jeden z důvodů prohlášení takového jednání za absolutně neplatné. Právní účinky

---

<sup>50</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014 [ASPI ID: JUD307021 CZ]

<sup>51</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 9, 12

<sup>52</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 3. 2. 2012

absolutní neplatnosti působí od počátku takového jednání a neplatnost nelze zhojit. Základními atributy právního jednání, které je v rozporu s dobrými mravy, jsou nepřiměřená tvrdost jednání, neslušnost, nepoctivost nebo šikana. Při posouzení dobrých mravů se nesmí jednat o libovůli soudce, který danou věc projednává a rozhoduje. O rozporu s dobrými mravy musí rozhodnout na základě výše zmíněných hodnot uvedených v právním řádu a řádně svůj postoj zdůvodnit. V řadě případů může docházet při hodnocení rozporu právního jednání s dobrými mravy ke kolizi více základních práv. Obecně platí zásada, že lze omezit základní právo či svobodu pouze v zájmu jiného základního práva nebo svobody, i když primárně není omezení základních práv a svobod ústavní úpravou předpokládáno. V případě, že soud rozhodne o opodstatněnosti zásahu jednoho práva do druhého, musí se vždy snažit minimalizovat rozsah zásahu do dotčeného práva.<sup>53</sup>

#### **4.3.2 Další zásady**

S dodržováním dobrých mravů neodmyslitelně souvisí také některé ze základních zásad občanského práva. Ve světle těchto zásad je nutné postupovat při posuzování dobrých mravů v rámci existence či neexistence zneužívání vlastnického práva a z toho vyplývajících sousedských sporů. Jedná se zejména o zásadu v § 2 odst. 3 občanského zákoníku, podle které nesmí být výklad a použití právního předpisu v rozporu s dobrými mravy, nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění. Na meze stanovené zásadou dobrých mravů musí být vždy nahlíženo v souvislosti s povinností osoby jednat poctivě v právním styku<sup>54</sup> a takové ustanovení lze nepochybně vyložit jako povinnost každého a tudíž i vlastníka jednat poctivě. V neposlední řadě má na posouzení dodržení dobrých mravů vliv § 8 občanského zákoníku, který doplňuje zásadu poctivého jednání a stanovuje, že zjevné zneužití práva nepoživá právní ochrany.<sup>55</sup>

#### **4.4 Generální klauzule**

Generální klauzule obsažena v § 1012 občanského zákoníku bezpodmínečně zakazuje vlastníkovu rušit výkon práva jiného. Výkladem tohoto občanskoprávního ustanovení dospěla teorie k názoru, že vlastník má povinnost

---

<sup>53</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 11-13

<sup>54</sup> srov. § 6 odst. 1 občanského zákoníku

<sup>55</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck. 2017, ISBN 978-80.7400-661-6, s. 10

zdržet se jakéhokoli jednání, které by závažně rušilo práva jiných osob a zároveň i jednání, které by rušilo práva jiných osob nad míru přiměřenou poměrům. Závažné rušení práv jiných osob obsahuje dva základní instituty - vážné ohrožení výkonu práv a obtěžování jiného. Podmínka závažnosti naznačuje, že ustanovení zakazuje jen rušení podstatné a nevztahuje se na rušení nevýznamné. Účelem této formulace má být především zabránění nepodstatným sporům.<sup>56</sup>

Obtěžování se stává právně relevantním, pokud přesahuje míru přiměřenou poměrům. Jedná se o výkon vlastnického práva, který zjevně negativně působí na jiné osoby nebo na věci ve vlastnictví jiných osob a znepríjemňuje tak osobám výkon jejich práv. Při posouzení, zda lze hovořit o obtěžování, se klade důraz vedle míry obtěžování také na způsobený škodlivý následek, který jiné osoby pocítují. Významnou roli zde hrají soudy, jejichž povinností je v konkrétním případě zjistit míru přiměřenou poměrům a řádně zdůvodnit v rozsudku, jakými úvahami byly při posuzování míry obtěžování vedeny.<sup>57</sup> Zároveň se musí soudce snažit o vytvoření uceleného pohledu na vzájemné vztahy konkrétních sousedů a hledat spravedlivé a vyvážené řešení. Cílem zjišťování skutečných vzájemných vztahů sousedů je snaha o eliminaci msty, škodolibosti nebo schválností, které zde mohou existovat jak na straně toho, co obtěžuje, tak i na straně obtěžovaného.<sup>58</sup>

Ohrožením vlastnického práva chápe zákon jakékoli závažné rušení výkonu práv jiných osob bez ohledu na míru přiměřenou poměrům. Zpravidla se o ohrožení jedná v případech poškození cizí věci.<sup>59</sup> Za vážné ohrožování výkonu práv lze dle Nejvyššího soudu ČR považovat jednání souseda na jeho pozemku, jehož důsledkem je ohrožení práv vlastníka sousední nemovitosti a možnost vzniku nezanedbatelné újmy. Kromě nezanedbatelné újmy má stejný význam i případ, kdy může v budoucnu dojít k podstatnému omezení rozsahu vlastnickových oprávnění v porovnání s oprávněními přiznanými mu zákonem.<sup>60</sup>

---

<sup>56</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 156 - 157

<sup>57</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 143 - 144

<sup>58</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 159

<sup>59</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 143 - 144

<sup>60</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 161 - 162

Na míru rušení práv jiné osoby se nahlíží objektivně a to na základě pocitů a pozice průměrného člověka. Vlastník překročí míru přiměřenou poměrům výkonem svého práva, pokud ruší jinou osobu takovým způsobem, že průměrný člověk považuje takové rušení za podstatné. Naproti tomu dotčená osoba výkonem vlastnického práva, která má určitá zdravotní či jiná omezení (například alergii na včely), má povinnost vykonat dostatečná opatření k tomu, aby zabránila rušení svého práva (například odstěhovat se z místa, které je typické pro chov včel), pokud je spravedlivé to po ní požadovat. Za podstatné rušení práv jiného nelze považovat běžné užívání věci, které by se vždy mělo pohybovat v míře přiměřené poměrům. Naopak rušení, jenž překračuje míru obvyklou na daném místě, bude vždy podstatným rušením i přesto, že nebude překračovat limity stanovené jiným právním předpisem. V otázkách míry obvyklé na daném místě se přihlíží k tomu, zda lze po dotčené osobě spravedlivě žádat, aby rušení v takové míře na takovém místě snášela.<sup>61</sup> Místní poměry nejsou jediným kritériem určení míry přiměřené poměrům. Druhým neméně podstatným kritériem jsou poměry druhové vyplývající například z obvyklé míry rušení při vykonávání specifické činnosti (například provozu autodílny). Po zjištění míry přiměřené poměrům, musí být stanovena míra rušení práv jiných osob v konkrétním případě a obě tyto zjištěné skutečnosti se poté porovnávají.<sup>62</sup>

V souvislosti s mírou přiměřenou poměrům a jejím zjišťováním existuje určitý přesah do práva veřejného. Původní vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhláška z roku 1998“), která je dnes nahrazena vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích stavby (dále jen „vyhláška z roku 2009“), užívala pro určení míry a intenzity tvrzeného zásahu do práv jiné osoby obrátit limity uvedené v příslušných předpisech (dnes limit stanovený právním předpisem). Za zmíněné limity mohly být považovány limity obsažené v různých zvláštních zákonech. Právní teoretici dovozují, že míra přiměřená poměrům uvedená v předchozím občanském zákoníku, byla rovněž limitem ve smyslu vyhlášky z roku 1998, i přesto, že ve výše uvedené vyhlášce

---

<sup>61</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 7 - 8

<sup>62</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 162 - 163

z roku 1998 to nebylo výslovně stanoveno.<sup>63</sup> Obdobně jako ve vyhlášce z roku 1998 i v souvislosti s vyhláškou z roku 2009 hrála roli při posuzování limitů zásahů do práv jiného občanskoprávní úprava. Podle předchozího občanského zákoníku byla míra přiměřená poměrům dle vyhlášky z roku 2009 porušena, pokud došlo k rušení práv jiných osob nad limit stanovený právním předpisem bez ohledu na míru rušení v daném místě obvyklou. S ohledem na zásadu současného občanského zákoníku, která deklaruje nezávislé uplatňování práva soukromého na právu veřejném<sup>64</sup>, nelze předcházející větu v současné době uplatňovat absolutně. To znamená, že limity stanovené veřejnoprávním předpisem budou určitým pomocným hlediskem při posuzování, zda došlo k rušení práv jiných osob nad míru přiměřenou poměrům, ale nebudou hlediskem jediným a rozhodujícím.<sup>65</sup>

Každému, jehož právo je závažně rušeno, náleží právo podat žalobu na ochranu svého práva (aktivní věcná legitimace). Pasivně legitimován je vlastník hmotné nebo nehmotné věci, ať už je nepřímým původcem nebo přímým rušitelem práv jiných osob. V případech, kdy je jednáním přímého rušitele přiřitatelné nepřímému původci, vzniká zde odpovědnost nepřímého původce, který má povinnost zabránit takovému rušení ze strany přímého rušitele.<sup>66</sup>

## 5. Působení imisí

Ke generální klauzuli jako obecnému ustanovení náleží speciální úprava jednotlivých druhů omezení vlastnického práva v souvislosti se sousedskými právními vztahy. Tyto jednotlivé druhy omezení vlastnického práva jsou specifikovány v § 1013 a následujících občanského zákoníku. Jeden z příkladů omezování vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku (dále jen „soused“ nebo „vlastník sousedního pozemku“) reprezentuje bezesporu působení imisí. Pojem imise pochází z latinského pojmenování *immissio* a rozumí se jím v užším pojetí pronikání účinků činnosti vykonávané na jedné nemovitosti na nemovitost druhou. Vlastník nemovitost užívá, aniž by užíval cizí pozemek, a přesto na tento cizí pozemek svým jednáním působí. Sousedský spor, který na základě takové

---

<sup>63</sup> HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J.. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech*. 4. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2006. ISBN 80-7201-599-0, s. 189 - 191

<sup>64</sup> srov. § 1 odst. 1 občanského zákoníku

<sup>65</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 164 - 165

<sup>66</sup> PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1, s. 1025

skutečnosti může vzniknout, je poté kolizí výkonu dvou vlastnických práv a při rozhodování sporu se soud řídí principem proporcionality.<sup>67</sup>

Současná právní úprava rozeznává několik druhů imisí. Přímé imise spočívají v jejich bezprostředním a záměrném přivádění na sousední pozemek a občanský zákoník je zakazuje bez ohledu na míru způsobených účinků a stupeň obtěžování souseda. Výjimku představuje situace, kdy pro realizaci přímé imise existuje právní důvod. Nepřímými imisemi jsou označovány takové účinky působící na sousední pozemek, které nebyly následkem aktivního jednání vlastníka.<sup>68</sup> Vždy vznikají na vlastním pozemku, ale jsou vháněny působením přírodních sil nebo následkem přirozených vlastností dané nemovitosti na sousední pozemek. Jedná se o projev, působení nebo vliv určité nemovitosti nebo jejího užívání, které lze fyzikálně změřit a smyslově je vnímat. Podstatný rozdíl mezi přímými a nepřímými imisemi je ten, že právní úprava nepřímé imise zakazuje pouze za předpokladu, že překročili míru přiměřenou místním poměrům a omezují obvyklé užívání sousedního pozemku. Dle způsobu zasahování do vlastnického práva souseda, rozlišujeme imise pozitivní a negativní. Imise, které zasahují do výkonu vlastnického práva souseda vniknutím vody, kouře nebo prachu, se nazývají pozitivními. Protikladem k nim jsou negativní imise, které brání řádnému výkonu vlastnického práva souseda tím, že způsobují stínění nebo přílišnou expozici světla. Dále lze rozlišovat imise vyvolané činnostmi vlastníka nebo naopak jeho nečinnostmi. Neméně důležitým rozdělením je dělení na materiální a imateriální imise. Již z názvu vyplývá, že materiálními imisemi jsou imise, které mají hmotný charakter a způsobují hmotné následky včetně působení tzv. pevných sil (například otřesy nebo hluk). Problematika imateriálních imisí se spíše zaměřuje na ovlivnění psychiky souseda v souvislosti s působením těchto imisí (této problematice se blíže věnuje kapitola 8).<sup>69</sup> Specifickým druhem imisí označuje právní teorie průchozí imise. Jedná se o reálné imise, které procházejí přes pozemek, aniž by na něm vznikly a pokračují na pozemky sousední. Obecně lze shrnout, že vlastník pozemku neodpovídá za imise, které nemají původ v jeho pozemku, a přesto jím pronikly a rozšiřují se na pozemky další. Při posouzení

---

<sup>67</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 168 - 169

<sup>68</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další susedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 14 - 15

<sup>69</sup> KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník: Úskali věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-517-3, s. 110 - 111

průchozích imisí platí zásada, že imise představují vlivy, které vznikly z podstaty dané věci nebo činnosti, k níž na pozemku dochází a ovlivňují okolí této věci. Pokud je však vlastník schopen regulovat průchozí imise tak, aby se snížil jejich negativní dopad na ostatní přilehlé sousední pozemky, měl by provést potřebná opatření bez ohledu na to, že imise nevznikla na jeho pozemku.<sup>70</sup>

Občanský zákoník nám předkládá výčet nepřímých imisí v § 1013. Jedná se o demonstrativní výčet, což znamená, že může být doplněn i dalšími druhy imisí, které nejsou uvedeny v zákoně a měly by účinky na sousední pozemek. Vlastník pozemku se musí zdržet všeho, co způsobuje, že vyjmenované imise v občanském zákoníku nespĺňují podmínku míry přiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání sousedního pozemku.<sup>71</sup> Pro úpravu imisí platí generální klauzule (viz kapitola 4.4). Z tohoto důvodu se stává míra přiměřená místním poměrům důležitým atributem pro posouzení přípustnosti imise, pokud imise způsobuje obtěžování výkonu práv souseda. Naproti tomu, pokud by imise vážně ohrožovaly právo souseda, ochrana by byla poskytnuta bez ohledu na tuto míru.<sup>72</sup> Vedle institutu míry přiměřené poměrům vytvořil občanský zákoník kritérium nazývané jako podstatné omezení obvyklého užívání sousedního pozemku. Obvyklé užívání spočívá ve faktickém užívání pozemku, které není v rozporu s právními předpisy. Podstatně omezeno je obvyklé užívání za předpokladu, že působení imisí z vlastníka pozemku, neumožňuje sousedovi užívání jeho pozemku. I v dané problematice poskytuje právní úprava prostor pro uvážení soudu. Zejména musí soud uvážit, jaké okruhy pozemků a budov se dají zařadit mezi obvykle užívané. Rovněž musí brát ohled na to, zda k omezování dochází v obci či průmyslové oblasti a zahrnout do svých úvah všechny klady a zápory takového omezení.<sup>73</sup>

Působení imisí upravené v občanském zákoníku jako soukromoprávní institut úzce souvisí také s veřejnoprávní ochranou životního prostředí. Veřejnoprávní úprava se vedle pojmu imisí zabývá také pojmem emisí, které od sebe důsledně odlišuje. Za emise se považují látky vnášené do životního prostředí

---

<sup>70</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 6 - 7

<sup>71</sup> KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník: Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-517-3, s. 110 - 111

<sup>72</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 169

<sup>73</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 69



ze zdroje znečištění, zatímco imise představují určitou koncentraci znečišťujících látek existující v daném čase ve složkách životního prostředí. Imise se vztahují k osobě obtěžované či ohrožené na majetku, zdraví či životě, na rozdíl od emisí, které jsou způsobeny aktivitou znečišťujícího subjektu. Soukromoprávní regulace používá pojmu imise, jelikož se zaměřuje na řešení výsledného stavu, který se projevuje na sousedním pozemku a snaží se svými ustanoveními omezit imise působící v míře nepřiměřené místním poměrům, které omezují obvyklé užívání sousedního pozemku. Veřejnoprávní regulace ochrany životního prostředí se na rozdíl od soukromoprávní úpravy vztahuje k chování a aktivitám subjektů, které vypouštějí znečišťující látky a svým výkonem vlastnického práva ovlivňují nejen majetek, zdraví a život souseda, ale rovněž životní prostředí jako celek.<sup>74</sup>

## **5.1 Rušení vodou, odpady, kouřem, prachem a zápachem**

### **5.1.1 Rušení vnikáním vody**

Úpravu vnikání povrchových vod na sousední pozemek rozšiřuje § 1019 občanského zákoníku. Definice povrchových vod vychází ze zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen „vodní zákon“). Dle vodního zákona se za povrchové vody považují vody přirozeně se vyskytující na zemském povrchu a tento charakter neztrácejí ani v případě, že protékají přechodně zakrytými úseky, přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo v nadzemních vedeních.<sup>75</sup> I přes zásadu uplatňování soukromého práva nezávisle na právu veřejném, se tato definice používá rovněž pro úpravu soukromoprávní, jelikož vodní zákon koncipuje definici pro veškeré nakládání a hospodaření s vodou včetně účelů soukromého práva.<sup>76</sup>

Občanský zákoník obsahuje v § 1019 povinnost vlastníka pozemku níže položeného, aby strpěl přirozený odtok vody z výše položeného pozemku, pokud ve výše položeném pozemku voda pramení nebo odtud odtéká v důsledku deště nebo oblevy. Přirozený odtok vody právní teoretici zařazují mezi tzv. průchozí imise. Vedle povinnosti strpět přirozený odtok má vlastník níže položeného pozemku také právo žádat po vlastníku výše položeného pozemku, aby nebránil

---

<sup>74</sup> JANČÁŘOVÁ, I. *Privilegované imise vs. Ústavní a veřejnoprávní základy ochrany životního prostředí*. In: JANČÁŘOVÁ, I., HANÁK, J., PRŮCHOVÁ, I. a kol. *Vlastník a podnikatel při ochraně životního prostředí*. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. ISBN 978-80-210-7951-9, s. 156

<sup>75</sup> srov. § 2 odst. 1 vodního zákona

<sup>76</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 103

odtoku vody, tedy aby se vyvaroval tzv. negativní imise. Zdržení se činnosti, která brání odtoku vody, lze žádat pouze v rozsahu, ve kterém takovou vodu sám vlastník výše položeného pozemku nepotřebuje. Oprávnění žádat vodu z horního pozemku lze realizovat pouze za předpokladu, že níže položený pozemek povrchovou vodu nutně potřebuje. Míra potřeby vody u níže položeného pozemku záleží na způsobu využívání pozemku a na zjištění, zda se na pozemku nachází i jiné zdroje vody. Vlastníkovi horního pozemku se zakazuje zachycovat vodu a odvázet ji na jiné místo. Potřeba vody vlastníka výše položeného pozemku musí vždy vycházet pouze z potřeby konkrétního horního pozemku a nikoli z potřeby všech vlastnických pozemků.

Zvlášť upravuje občanský zákoník uměle vytvořený odtok vody v důsledku úprav na výše položeném pozemku. V případě, že vlastník horního pozemku provede takové úpravy, které způsobí svedení a odtékání vody na sousední dolní pozemek, vzniká právo poškozeného souseda požadovat, aby vlastník horního pozemku uvedl vše do původního stavu. Obdobná situace může nastat analogicky i v případech, kdy vlastník dolního pozemku zabrání přirozenému odtoku vody a způsobí tím svému sousedovi zaplavení pozemku. I vlastník dolního pozemku je poté povinen uvést vše do původního stavu.<sup>77</sup>

V souvislosti s uměle vytvořeným odtokem vody byl vydán rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1244/2007, který se zabývá povrchovými vodami z potoka, které stékaly na pozemek žalobce v důsledku zřízené přeložky na pozemku spravovaném žalovanou správou povodí před třiceti lety. Nejvyšší soud vycházel ze skutečnosti, že povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují a práva k těmto vodám upravuje vodní zákon.<sup>78</sup> Vzhledem k tomu, že žalovaná nebyla vlastníkem stékajících povrchových vod, nemohlo jít o obtěžování v důsledku výkonu vlastnického práva. Žalobce se mohl bránit proti nezákonnému zásahu přímou imisí proti osobě, která způsobila nezákonné svedení takového vodního toku. Vzhledem k tomu, že žalovaná ani její předchůdce nesvedli vodní tok na žalobcovy pozemky, nevyplývala ze

---

<sup>77</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 178 - 179

<sup>78</sup> srov. § 3 odst. 1 vodního zákona

skutkového ani právního stavu žádná povinnost žalované odstranit následky neoprávněných zásahů.<sup>79</sup>

Vlastník pozemku má vedle výše uvedených práv a povinností také právo žádat vlastníka sousedního pozemku, aby upravil svou stavbu takovým způsobem, že voda, sníh nebo led z jeho stavby nebude padat na sousední pozemek. Stavba je pro účely občanského zákoníku vykládána extenzivně rovněž jako přístřešek na auto nebo altán.<sup>80</sup> V souvislosti s úpravou stavby vznikly dvě myšlenky. První je založena na názoru, že vlastník má právo, aby sám zvolil z více možných variant způsob úpravy stavby, který provede a jehož výsledkem bude vyloučeno působení protiprávní imise. To znamená, že poškozený soused, který podává žalobu a žádá vlastníka pozemku o úpravu stavby, by měl být oprávněn žádat pouze dosažení výsledku a nikoli konkrétní způsob provedení úpravy. Druhá myšlenka zastává názor, že v případě předchozí varianty by bylo ustanovení § 1019 odst. 1 občanského zákoníku obsoletní, jelikož zdržení se imise lze žádat rovněž na základě ustanovení § 1013 odst. 1 občanského zákoníku. Z tohoto důvodu dle této myšlenky umožňuje ustanovení § 1019 odst. 1 občanského zákoníku, aby žalující soused požadoval konkrétní úpravu pozemku nebo stavby svého souseda.<sup>81</sup> Přikláním se spíše k druhému názoru, jelikož platí, že vlastnické právo sice je právním panstvím nad věcí a zároveň jedno z nejširších věcných práv, co se týká jeho rozsahu, avšak vlastník má právo libovolně nakládat se svou věcí pouze v mezích právního řádu. Právní teorie již nehovoří o neomezenosti vlastnického práva, ale zabývá se vázaností vlastníka právním řádem. Z tohoto důvodu se domnívám, že ustanovení § 1019 odst. 1 občanského zákoníku vyjadřuje další způsob vázanosti vlastníka, který je povinen strpět takové omezení i přes svá vlastnická oprávnění. Bylo by nadbytečné uvádět takové omezení, pokud by poskytovalo stejnou právní ochranu poškozenému sousedovi jako ustanovení § 1013 odst. 1 občanského zákoníku.

---

<sup>79</sup> ŠARMAN, J.. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 6. 2008, sp.zn. 22 Cdo 1244/2007. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013. ISBN 978-80-7478-036-3, s. 136 - 137

<sup>80</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 83 - 84

<sup>81</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 104 - 105

### 5.1.2 Rušení pevnými a tekutými odpady

V případech, kdy odpady náhle a neočekávatelně uniknou z místa skladování nebo dojde k poškození potrubí či odpadní jímky, hovoří právní teoretici o nepřímých imisích způsobených pevnými a tekutými odpady. Zakázaným jednáním je záměrné a přímé přivádění odpadu na sousední pozemek. Vniknutí odpadu na sousední pozemek zpravidla způsobuje negativní účinky typu poškození zdroje vody, znečištění, šíření hmyzu nebo odtok na sousední pozemek a je příčinou vedle jednorázového poškození i škody velkého rozsahu. Z důvodu prevence těchto situací vznikla úprava v občanském zákoníku, která poskytuje sousedům možnost ochrany proti pevným i tekutým odpadům, jež vnikají na jejich pozemek. Žalobu může podat osoba v případech jak přímých tak i nepřímých imisí. U nepřímých imisí bude v každém případě nutné přezkoumat míru přiměřenou poměrům a omezení obvyklého užívání sousedního pozemku z důvodů vnikajících odpadů. Pro řešení obtěžování sousedního pozemku pevnými a tekutými odpady se doporučuje neumísťovat odpadovou žumpu, kompost, hnojiště nebo jakoukoli jinou skládku v blízkosti hranice se sousedním pozemkem. Zároveň je důležité nakládat s odpady dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“). Zákon o odpadech odpad definuje jako každou movitou věc, které se osoba zbavuje nebo má úmysl nebo povinnost se jí zbavit. Každý je povinen nakládat s odpady dle zákona o odpadech a jiných právních předpisů vydaných na ochranu životního prostředí. Obci vzniká na základě zákona o odpadech povinnost zřídit na jejím katastrálním území místa pro odkládání veškerého komunálního odpadu vyprodukovaného fyzickými nepodnikajícími osobami.<sup>82</sup> Tekuté odpady bývají zpravidla doprovázeny i nepříznivými pachovými jevy a dochází tak ke spojení dvou nepřímých imisí působících na sousední pozemek. Nejčastějším řešením pro zabránění rušení pevnými a tekutými odpady je vhodné přemístění zdroje takových odpadů, nikoli jejich odstranění.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 69 - 72

<sup>83</sup> DOHNAL, J.. *Sousedské spory z hlediska práva soukromého*. Olomouc. Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. ISBN 978-80-244-4041-5, s. 32

### 5.1.3 Rušení kouřem, prachem a zápachem

V souvislosti s dnešním důrazem na ochranu životního prostředí se zabývají problematikou rušení kouřem, prachem ale i plyny (včetně popílku nebo par) kromě občanskoprávní úpravy také další právní odvětví. Tyto druhy imise vznikají při užívání pozemku zejména z ohniště nebo komína v případě kouře, ze zemědělských strojů nebo na základě průmyslové výroby nejčastěji z elektráren nebo cementáren. Obdobně jako u ostatních nepřímých imisí i tady se klade velký důraz na místní poměry a podstatné omezení v obvyklém užívání sousedova pozemku. Vnikání kouře, prachu nebo plynů na základě běžného užívání pozemku, které není nad míru přiměřenou poměrům a souseda neomezuje v jeho obvyklém užívání, nepředstavuje nepřímou imisí.<sup>84</sup>

Nejvyšší soud ČR vydal rozhodnutí ze dne 3. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3277/2014, které se zabývalo imisemi prachu z pozemní komunikace. Žalobce se v soudním sporu bránil proti imisím prachu a hluku, které byly vyvolané v důsledku provozu a špatného stavu pozemní komunikace ve vlastnictví žalovaného. Důležitým aspektem pro řešení imisí prachu a hluku při provozu pozemní komunikace mělo být dle Nejvyššího soudu ČR zejména uvážení soudu, zda žalobce nebyl obtěžován prachem a hlukem nad míru přiměřenou poměrům, která je typická v podobných lokalitách. Okresní i krajský soud se shodly, že v době, kdy si žalobce nemovitost kupoval, mu byl znám stav imisí na daném místě. Dovolací soud však vyslovil názor, že pokud je stav imisí nad míru přiměřenou poměrům, nemá povinnost ji žalobce snášet, i přesto, že o imisích věděl. Soudy měly zjistit a porovnat míru obtěžování imisemi v konkrétním místě s mírou přiměřenou poměrům v podobných lokalitách. Míra obtěžování imisemi v konkrétním místě se musí posuzovat s přihlédnutím k limitům stanoveným v hygienických případně jiných veřejnoprávních předpisech. Pokud by stav imisí splňoval podmínku přiměřenosti místních poměrů, nejednalo by se o relevantní imisi, proti které se lze bránit. V případě relevantní imise obecně není možné pouze přihlédnout k tomu, že žalovaný provádí pravidelnou údržbu komunikace a považovat to za dostatečnou snahu o omezení imisí prachu. Soudy měly dle názoru dovolacího soudu zjistit, zda imise prachu vznikaly alespoň částečně v důsledku stavebního stavu komunikace a zda by se výrazně nesnížily, pokud by

---

<sup>84</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 73

žalovaný prováděl údržbu častěji a v rozsahu, který lze po něm spravedlivě požadovat. Z těchto důvodů Nejvyšší soud ČR shledal rozhodnutí obou soudů nesprávným z hlediska právního posouzení věci. Obecně lze říci, že vlastníci pozemních komunikací odpovídají za rušení imisemi, které vznikly v důsledku stavebního stavu nebo dopravně technického stavu komunikací. Naproti tomu neodpovídají za imise vzniklé v důsledku provozu na komunikacích.<sup>85</sup>

Pachové imise mohou reprezentovat samostatné imise i vedlejší produkty jiných imisí jako je výše zmíněný zápach způsobený pronikáním odpadu ze sousedního pozemku. Nejvyšší soud ČR se zabýval situací, kdy žalovaný obtěžoval imisemi zápachu z posečené trávy žalobce a ten žádal, aby se takového jednání zdržel. Žalovaný měl umístěný kompost přímo pod okny domu ve vlastnictví souseda (žalobce). Z důvodu tohoto nevhodného umístění pronikaly imise zápachu tlející trávy na sousední pozemek a měly omezovat souseda (žalobce) v obvyklém užívání jeho pozemku. Odvolací soud při svém rozhodování o míře přiměřené místním poměrům vycházel z provedených důkazů zejména z výpovědí svědků, které byly pro zjištění míry přiměřené místním poměrům dle dovolacího soudu dostatečným prokázáním. Po stanovení míry přiměřené daným poměrům odvolací soud přistoupil ke zjišťování konkrétního rušení souseda (žalobce). Soud v dané věci zjistil, že vzhledem k nevhodnému umístění kompostu způsobovala imise zápachu žalobcem tvrzené omezení v obvyklém užívání pozemku zejména nemožnost větrání v ložnici a nemožnost využívání venkovního posezení. Na základě výše uvedených skutečností bylo dovolacím soudem označeno rozhodnutí odvolacího soudu, kterým stanovil povinnost žalovaného zdržet se působení imisí zápachu, za správné. Z daného rozhodnutí vyplývá, že míra přiměřená poměrům nemusí být vždy zjišťována pouze znaleckým posudkem. K jejímu posouzení postačí i provedení jiných důkazů (například výslechy svědků), které odůvodňují míru přiměřenou místním poměrům v dané lokalitě.<sup>86</sup>

## 5.2 Rušení hlukem a otřesy

Imise hlukem nebo vibracemi představují velice obsáhlou problematiku, kdy k rušení hlukem může docházet zejména v důsledku hluku vyvolaného

---

<sup>85</sup> Nejvyšší soud ČR. Imise způsobené provozem na pozemní komunikaci a stékání vody z komunikace. Rozsudek sp. zn. 22 Cdo 3277/2014. *Právní rozhledy*. 2015, č. 22, s. 792 – 795

<sup>86</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 503/2016 [ASPI ID: JUD330420CZ]

dopravou nebo provozem restaurace. Do hlukových imisí lze zařadit také hluk produkovaný zvířaty chovanými na sousedním pozemku, produkovaný činností na sousedním pozemku v souvislosti s jeho údržbou v nočních hodinách nebo hluk produkovaný využitím zahradní techniky či vyvolaný hlasitým provozem audio nebo video zařízení nebo hudebních nástrojů.<sup>87</sup> Vibracemi jsou označovány otřesy a záchvěvy, které ruší výkon práv souseda, které se vztahují na jeho nemovitost a považují se vedle hluku za závažnou imisi. Zvuk, jehož zvuková křivka s vysokou intenzitou je lidskému sluchu nepříjemná a obtěžující, se označuje za hluk.<sup>88</sup>

Ochranu před hlukem a otřesy stanoví kromě občanskoprávní ochrany před nepřímými imisemi také veřejnoprávní úprava a to zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů. Hlukem dle tohoto veřejnoprávního předpisu je zvuk, který může být škodlivý pro zdraví, kdy jeho hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis (nařízení vlády). Veřejnoprávní ochrana před hlukem neposkytuje absolutní ochranu, jelikož existují případy, kdy nelze dodržet limity určené právními předpisy a orgán ochrany veřejného zdraví vydá časově omezené povolení k překročení limitů. Podmínkou pro vydání povolení je omezení hluku a otřesů na rozumně dosažitelnou míru. Rozumně dosažitelná míra se liší od občanskoprávní míry přiměřené poměrům a spočívá v poměru mezi náklady na protihluková opatření a jejich přínosem ke snížení hlukové nebo vibrační zátěže osob. Veřejnoprávní ochrana poskytuje možnost uložit pokutu za porušení povinnosti při ochraně před hlukem, na rozdíl od občanskoprávní úpravy, která umožňuje pouze žádat zdržení se protiprávní činnosti.<sup>89</sup>

### **5.2.1 Hluk z dopravy na pozemních komunikacích**

Rušení hlukem z provozu na veřejných komunikacích je závažným problémem, který se v souvislosti s rozšiřováním dopravní infrastruktury objevuje v sousedských vztazích velice často. Ústavní soud v rámci této problematiky stanovil, že vlastník pozemní komunikace má povinnost strpět obecné užívání pozemní komunikace bez možnosti regulace provozu na ní. To znamená, že vlastník komunikace, nemůže za účelem snížení imisí hluku na sousedních

---

<sup>87</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 76

<sup>88</sup> DOHNAL, J.. *Sousedské spory z hlediska práva soukromého*. Olomouc. Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. ISBN 978-80-244-4041-5, s. 26

<sup>89</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 188 - 189

pozemcích omezit provoz na komunikaci. Z tohoto důvodu není vlastník pozemní komunikace odpovědný za imise způsobené provozem na komunikaci. Odpovědnost vlastníka komunikace však vzniká, pokud dochází k pronikání imisí hluku na sousední pozemek v důsledku stavebního nebo dopravně technického stavu této komunikace. Není vyloučeno, aby bylo od vlastníka požadováno vytvoření takových opatření, která budou směřovat ke snížení imisí hluku spočívající zejména ve vybudování protihlukové stěny nebo provedení jiných účinných úprav.<sup>90</sup> Pro vlastníka komunikace platí obecná povinnost zdržet se obtěžování hlukem vůči sousednímu pozemku, avšak při požadování případného vytvoření opatření na snížení imisí hluku, musí být soudem zváženy faktické možnosti povinného vlastníka na jejich realizaci. I přes dlouhodobost působení imisí hluku, které dosahují intenzity nad míru přiměřenou poměrům, jsou stále takové imise protiprávními a plynutím času je nelze zhojit. Ohledně míry přiměřené poměrům a jejímu zjišťování platí obdobná ustanovení o imisích prachu z pozemních komunikací (viz kapitola 5.1.3).<sup>91</sup>

### **5.2.2 Hluk z provozu restaurace**

Restaurace provozována v souladu s ustanoveními veřejnoprávních předpisů neposkytuje záruku, že nedojde v rámci jejího provozu k rušení hlukem souseda nad míru přiměřenou poměrům. O obtěžování nad míru přiměřenou poměrům hlukem z restaurace se může jednat, pokud je produkovaným hlukem překročen limit upravený v hygienických předpisech. Nejvyšší soud rovněž rozhodl o tom, že o závažné obtěžování imisemi hluku se jedná i v případě, že nejsou překročeny limity stanovené obecně závazným právním předpisem, avšak takové imise překračují limity v místě obvyklé a to s ohledem na míru obtěžování danou v jiných obdobných místech. V souvislosti s provozem restaurace či jiných zařízení vyvstala otázka, zda imise způsobené provozem restaurace či jiného zařízení nejsou privilegovanými imisemi dle § 1013 odst. 2 občanského zákoníku. Obecně převládá názor, že o privilegované imise hluku by se mohlo jednat pouze v případě, že by takový hluk vznikl z běžného a obvyklého užívání tohoto zařízení. Za běžné užívání by nebylo považováno organizování diskotéky v

---

<sup>90</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 183 - 184

<sup>91</sup> Nejvyšší soud ČR. Imise způsobené provozem na pozemní komunikaci a stékání vody z komunikace. Rozsudek sp. zn. 22 Cdo 3277/2014 *Právní rozhledy*. 2015, č. 22, s. 792 – 795



restauraci, která k takovému účelu není určena. Hluk způsobený osobami, které se vrací domů z restaurace, nepředstavuje imisi způsobenou provozem restaurace.<sup>92</sup>

### 5.2.3 Hluk způsobený jinými skutečnostmi

Rušení imisemi hluku může způsobit i výše zmíněná hra na hudební nástroj. Při posouzení imise hluku z důvodu hry na hudební nástroj je podstatné klást důraz na oprávněné zájmy obou účastníků sousedských vztahů. Osobě, která vlastní hudební nástroj, nelze zakázat, aby svůj hudební nástroj užívala. Při hře na hudební nástroj však nesmí sousedy rušit a ztěžovat jejich obvyklé užívání bytu. V případě hodnocení, zda hluk vydávaný hudebním nástrojem ruší sousedy nad míru přiměřenou poměrům, se vždy přihlíží k délce hraní na hudební nástroj a denní dobu, po kterou osoba hraje. Nejjednodušším způsobem řešení takových sousedských vztahů by představovala dohoda mezi sousedy, v jaké denní době může osoba hrát na svůj hudební nástroj.<sup>93</sup>

Další zmíněnou imisi představuje hluk způsobený hudební produkcí. Okresní soud zamítl žalobu týkající se imisí hluku z důvodu provozování hudební produkce, kdy žalobce jako vlastník sousedního pozemku byl v minulosti rušen hlukem ze strany žalované, která provozovala hudební produkci v pivovaru, přestože tvrdila, že takovou hudební produkci ukončí. Nad rámec tohoto jednání svolala dle tvrzení žalobce schůzku se spoluobčany, kde se občanů dotazovala, zda si přejí další pořádání akcí na daném místě. Žalobce se z tohoto důvodu cítil ohrožen, že bude v omezování jeho vlastnického práva imisemi hluku nadále pokračováno. Úkolem soudu bylo zjistit, zda zde trvá reálná hrozba pokračování působení imisí na sousední pozemek konáním hudebních produkcí. V řízení bylo prokázáno, že se žalovaná strana mylně domnívala, že přijetím určitých opatření se sníží imise hluku a provozování dalších koncertů tak nebude pro žalobce obtěžováním nad míru přiměřenou poměrům. Po provedení výše zmíněných opatření se konaly pouze koncerty, které byly již dříve naplánované s tím, že žalovaná strana byla připravena další hudební produkci již nepořádat. Dále bylo z výpovědi svědků prokázáno, že žalovaná strana nekonala akci se spoluobčany s cílem sdělit jim pokračování hudební produkce v místě pivovaru. Naopak zjišťovala názory občanů bydlících v těsné blízkosti pivovaru na charakter akcí

---

<sup>92</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 186 - 187

<sup>93</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 185 - 186

konaných v pivovaru a jejich dopad na občany. Okresní soud při svých úvahách vycházel z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 8. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2581/2011. Přestože se tento soud opíral o předchozí občanský zákoník, mohl okresní soud rozsudek aplikovat z důvodu téměř shodné úpravy se současným občanským zákoníkem. Nejvyšší soud v daném rozsudku stanovil, že zákaz neoprávněného rušení vlastníka (zdržení se takového jednání podle současné právní úpravy), lze uplatnit v případech, kdy rušení vlastníka ze strany rušitele stále trvá nebo již rušení přestalo, ale hrozí konkrétní nebezpečí jeho opakování v budoucnu. Žalovaná strana již po dobu téměř 10 měsíců neorganizovala žádné hudební produkce, tudíž po stejnou dobu nedocházelo k obtěžování žalobce imisemi hluku. Z výše uvedených důvodů dospěl okresní soud k názoru, že nebyla prokázána existence konkrétního nebezpečí z opakování rušení žalobce imisemi hluku, a proto nemohlo být uloženo žalované straně, aby se zdržela svého jednání.<sup>94</sup>

### 5.3 Stínění, odnětí výhledu, obtěžování světlem

Imise, která nastává zastíněním části nebo celého sousedního pozemku nebo stavby, případně odnětím výhledu, se nazývá stínění. K zastínění dochází v důsledku postavené budovy nebo umístěných věcí na sousedním pozemku nebo v důsledku růstu či rozšiřování rostlin a jiné vegetace na takovém pozemku.<sup>95</sup> Ochranu proti rušení vlastnického práva sousedem, může uplatňovat vlastník pouze v případě, že k takové imisi již dochází. Pokud by se mělo jednat o ochranu před stíněním, ke kterému má teprve dojít, musel by se vlastník bránit veřejnoprávními prostředky ve stavebním řízení. Relevantní důvod pro zdržení se rušení vlastníka stíněním spočívá zejména ve stínění či odnětí volného přístupu vzduchu, které může vést k vlhnutí stavby. I v těchto případech je relevantnost důvodu, pro který osoba brání své vlastnické právo, ponechána na uvážení soudu.<sup>96</sup> Velice zajímavým rozhodnutím je rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích, který se zabýval imisí spočívající v zastínění okna v kuchyni ve vztahu k právu na soukromí. Žalobkyně jako vlastníka stavby, ve které se nacházela zastiňovaná kuchyně, žádala vůči žalovaným (jejím sousedům), aby se

---

<sup>94</sup> Rozsudek Okresního soudu Jihlava ze dne 19. 6. 2015, sp. zn. 21 C 301/2014 – 76 [ASPI ID: JUD307432CZ]

<sup>95</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 74 - 75

<sup>96</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 175 - 177

zdrželi omezování jejího vlastnického práva. K omezování vlastnického práva dle jejího tvrzení docházelo na základě vysázených tují na sousedním pozemku, které dosahovaly výšky do 3 metrů a plnily funkci rozhrady. Soud při svém rozhodování posuzoval, zda dochází ke stínění kuchyně, proti kterému se lze důvodně bránit a zda způsobované stínění představuje imisi. V rozsudku konstatoval, že kuchyně není obytnou místností, tudíž nemusí splňovat limity denního osvětlení pro obytné místnosti. Šetřením bylo zároveň zjištěno, že místnost kuchyně je osvětlena dostatečně. V druhé otázce soud rozhodl, že zastínění způsobené tujemi vysokými do 3 metrů, jejichž hlavním účelem je ochrana práva žalovaných na soukromí, nemůže být považováno za imise. K uvedenému výsledku řízení přispělo tak právo na ochranu před neoprávněným zasahováním do soukromého a rodinného života žalovaných, které bylo žalobkyní závažně porušováno zejména vstupováním do rozhovoru žalovaných a obtěžováním pohledem.<sup>97</sup> Obecně platí, že stínění jako imise se vztahuje k § 1013 občanského zákoníku a zároveň úzce souvisí i s ustanovením § 1017 a § 1020 občanského zákoníku (viz kapitoly 6 a 7).

Problematika výhledu přes sousedův pozemek a jeho odnětí je zvláštní kategorií možné imise. V případě, kdy by byl výhled zaručen zřízením určitého oprávnění (například služebností), jednalo by se při jeho odnětí o omezení vlastnického práva. Avšak odnětí nebo omezení výhledu vlastníka, který takové oprávnění nemá, se zpravidla nepovažuje za omezení vlastnického práva a tudíž ani za nepřímou imisi. Vlastník pozemku má sice právo na prostor nad a pod povrchem svého pozemku, avšak právo na výhled mimo jeho pozemek do krajiny se nezařazuje mezi dílčí oprávnění vlastnického práva.<sup>98</sup>

Protikladem ke stínění je imise způsobená tzv. světelným znečištěním, kdy se jedná o viditelné záření z umělých zdrojů světla, jenž obtěžuje zvířata nebo osoby a může jim způsobit zdravotní újmu nebo je rušit ve vykonávání určitých činností. Taková imise vychází ze zdrojů umístěných ve vnějším ovzduší nebo ze zdrojů světla, jejichž záření je účelově do ovzduší nasměrováno. K omezování vlastnického práva dochází za předpokladu, že světelné znečištění vychází ze sousedního pozemku. Nejen přímé působení reflektorů či jiných zdrojů světla je

---

<sup>97</sup> Rozsudek Okresního soudu České Budějovice ze dne 29. 9. 2015, sp.zn 10 C 134/2015 – 107 [ASPI ID: JUD326403CZ]

<sup>98</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 178

imisemi. Lze sem zařadit také odrazy od zrcadlových či jiných ploch.<sup>99</sup> Jestliže soused umístí světlo tak, že oslnění zasahuje do sousedního pozemku a vlastník sousedního pozemku je rušen odraženým nebo přímo zaměřeným světlem, jedná se o zakázanou přímou imisi. Rušením imisemi může být na veřejnoprávní úrovni rovněž neionizující záření, které mohou vydávat stroje nebo zařízení na sousedním pozemku. Vlastník takových strojů či zařízení má povinnost učinit taková technická a organizační opatření, aby záření nepřesahovalo nejvyšší přípustné hodnoty v souladu s ochranou veřejného zdraví.<sup>100</sup>

#### **5.4 Imise způsobené provozem závodu**

V souvislosti se vznikem imisí v důsledku provozu závodu nebo podobného zařízení vznikla nová právní úprava imisí, které se označují za imise privilegované. Občanský zákoník se zmiňovanou úpravou o privilegovaných imisích odlišuje od předchozího občanského zákoníku a inspiruje se poslední úpravou této problematiky v českých zemích - ABGB z roku 1811.<sup>101</sup> Privilegované imise se zpravidla nazývají také imisemi průmyslovými, jelikož se jedná o imise vzniklé v důsledku provozu závodu nebo podobných zařízení, které byly úředně schváleny a obtěžovaný soused má proti těmto imisím pouze omezené možnosti ochrany. Na rozdíl od úpravy běžných imisí v § 1013 odst. 1 občanského zákoníku, není obtěžovaný soused oprávněn podávat žalobu na zdržení se imisí, přičemž újmu, která mu je způsobována musí strpět a kompenzována mu je peněžitým plněním. Účelem této relativně nové právní úpravy je zejména ochrana průmyslového respektive živnostenského podnikání.

Existence privilegovaných imisí je vázána na provoz závodu, kdy závod je v § 502 občanského zákoníku definován jako organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Dále ve větě druhé vytváří vyvratitelnou právní domněnku, kdy se má za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu. Právní literatura dovodila, že pod pojem podobných zařízení lze zařadit především živnostenské provozovny, železnice, kanalizace nebo vodní díla.

---

<sup>99</sup> DOHNAL, J.. *Sousedské spory z hlediska práva soukromého*. Olomouc. Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. ISBN 978-80-244-4041-5, s. 25

<sup>100</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 76

<sup>101</sup>Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie (Obecný zákoník občanský), č. JGS Nr. 946/1811

Ustanovení § 1013 odst. 2 občanského zákoníku o privilegovaných imisích se vykládá restriktivně vůči provozovateli závodu. Zákon se nevztahuje na veškeré zásahy do vlastnického práva souseda způsobené provozem závodu. Ustanovení zahrnuje pouze imise, které jsou typické pro daný úředně schválený provoz. Právní úprava privilegovaných imisí se nepoužije ani za předpokladu, že by při provádění provozu byl překročen úředně schválený rozsah provozu. Z povahy věci vyplývá, že v případech, kdy závod produkuje imise v důsledku provozu, který byl úředně schválen, není obtěžovaný soused oprávněn podávat negatorní žalobu na zdržení se imisí. Může požadovat pouze náhradu své újmy v penězích. Za předpokladu, že provoz rozsah schválení překračuje nebo dokonce nebyl v minulosti schválen, smí obtěžovaný soused využít obecného ustanovení o imisích v § 1013 odst. 1 občanského zákoníku a na ochranu svého vlastnického práva uplatní žalobu na zdržení se imisí. Z formulace daného paragrafu vyplývá, že lze hovořit o privilegovaných imisích pouze způsobených provozem. Nejedná se o privilegované imise nýbrž o běžné nepřímé imise, pokud vznikají v důsledku zhotovení závodu nebo jiného zařízení nebo pokud jsou produkovány ve stavbě, v níž je provozovaná živnost, ale užívání takové stavby k provozování živnosti nebylo úředně schváleno. Sousedovi náleží náhrada újmy v penězích také za situace, kdy mu byla způsobena újma okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání o schválení provozu nepřihlíželo. Pro použití ustanovení o privilegovaných imisí není podstatné, zda schvalovací orgán o takových okolnostech nevěděl nebo věděl, a přesto provoz závodu schválil.<sup>102</sup>

Důležitým aspektem posouzení privilegovanosti produkovaných imisí je úřední schválení provozu. Součástí provozu závodu nebo podobného zařízení bude zpravidla stavba. Z tohoto důvodu se považuje za úřední schválení provozu rozhodnutí podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) zejména rozhodnutí o umístění stavby (územní rozhodnutí), o změně stavby nebo o změně vlivu stavby na využití území. V rámci řízení dle stavebního zákona stavební úřad zkoumá vliv stavby, tedy i provozovny a jejího užívání, na okolí. V souvislosti s přezkumem vlivu na okolí uplatňují účastníci řízení, mezi které patří i vlastníci sousedních staveb a pozemků, své námítky. Je důležité poukázat na fakt, že některé stavby či stavební

---

<sup>102</sup> DOBROVOLNÁ, E., SPÁČIL, J. Imise způsobené úředně schváleným provozem závodu nebo podobného zařízení v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2012, č. 20. s. 719 - 726

úpravy nepotřebují ke svému provedení rozhodnutí stavebního úřadu. Mezi takové stavby spadají i vedení přenosové nebo distribuční soustavy elektřiny, tepelné energie, vody nebo kanalizace, které se řadí mezi tzv. podobná zařízení. Imise produkované z těchto staveb, které nevyžadují úřední schválení, se nepovažují za privilegované imise. V daných případech může soused postupovat dle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku a podat negatorní žalobu na ochranu svého vlastnického práva.<sup>103</sup>

Problematikou úředního schválení se zabýval i Nejvyšší soud ČR a vyslovil názor, který stanovil, že imise je privilegovaná, pokud vzniká důsledkem provozu závodu nebo podobných zařízení, které byly úředně schváleny za současného splnění dvou předpokladů. Prvním předpokladem pro existenci privilegovaných imisí je povinnost úředního orgánu zabývat se účinky provozu na okolí (zpravidla na životní prostředí) ve schvalovacím procesu. Druhou podmínkou k tomu, aby se dalo o imisích hovořit jako o privilegovaných, je postavení obtěžovaného souseda ve schvalovacím řízení. Soused, který je obtěžován imisemi v důsledku provozu závodu, by měl být účastníkem schvalovacího řízení a úřad by mu měl umožnit uplatnit námitky proti provozu. Jestliže by takový vlastník sousední nemovitosti, neměl v úředním řízení možnost vyjádřit se k účinkům zamýšleného provozu, nebude produkovaná imise považována za privilegovanou a sousedova budoucí žaloba bude posuzována dle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku. Soud však současně stanovil, že nelze zcela vyloučit, že i v případě výše zmíněné nemožnosti uplatnění námitek ze strany souseda nedojde soud v rámci svého uvážení k přesvědčení, že imisi lze posuzovat jako privilegovanou. V takovém případě by řešil střet dvou práv formou testu proporcionality a to práva provozovat závod či jiné podobné zařízení a práva na ochranu proti imisím. I negatorní žalobou dle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku se může soused bránit proti obtěžování privilegovanou imisí a soud mu vyhoví, bude-li možné takové imisi zabránit technickým nebo organizačním opatřením, které lze spravedlivě požadovat po původci imise tedy provozovateli závodu.<sup>104</sup>

---

<sup>103</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 105 - 107

<sup>104</sup> Nejvyšší soud ČR. Privilegované imise, které jsou důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, a ochrana proti nim. Rozsudek ze dne 29. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4847/2016. *Právní rozhledy*. 2017, č. 20, s. 716 - 721

## 5.5 Zvířata a cizí movité věci na sousedním pozemku

### 5.5.1 Zvířata na sousedním pozemku

Vnikání zvířat na sousední pozemek se považuje za imisi stejného významu, jako jsou imise již výše zmíněné v § 1013 odst. 1 občanského zákoníku. Obecně je vnikání zvířat zakázáno bez ohledu na existenci rozhrad mezi sousedními pozemky. Občanský zákoník stanoví, že ustanovení o povinnosti osoby zdržet se rušení vnikáním imisí a míře jejich obtěžování platí i o vnikání zvířat. Hovoří se o vnikání především chovných zvířat ze sousedního pozemku, který nemusí být přímo sousedícím. Zvířata tedy mohou vnikat na pozemek i z pozemku vzdálenějšího souseda a stále se bude hovořit o omezování vlastnického práva v rámci sousedských právních vztahů. Osobou, která má povinnost zabránit vnikání zvířat na sousední pozemek, je chovatel zvířete, který je zpravidla vlastníkem zvířete i pozemku, z něhož zvíře uniká. Chovatelem však může být i jiná osoba odlišná od vlastníka zvířete.<sup>105</sup> Pojem chovná zvířata zahrnuje vše, co lze označit za zvíře a co je na pozemku chováno bez ohledu na účel daného chovu. Zpravidla se mezi chovná zvířata řadí hospodářská zvířata, kočky, psi nebo drůbež, ale i papoušci, kanárci nebo holubi. Chovatel těchto zvířat nesmí obtěžovat souseda (vlastníka sousedního pozemku) nad míru přiměřenou poměrům tím, že svá chovaná zvířata nechá vnikat na sousední pozemek a omezovat tak jeho obvyklé užívání. Na základě jazykového výkladu lze dovodit, že slovo „vnikat“ naznačuje, že obtěžování souseda nemůže nastat jednorázovým vniknutím zvířete, ale nastává až v případech opakovaného vniknutí na sousední pozemek.<sup>106</sup> Zvláštním případem je vnikání zvířat, která se na pozemku vlastníka nenacházejí z jeho přímé vůle, a přesto z jeho pozemku vnikají na sousední pozemek v míře nepřiměřené poměrům. Jedná se o vnikající hlodavce nebo jiné škůdce či hmyz. Odpovědnost za jejich vnikání má vlastník pozemku, který je zdrojem těchto zvířat.<sup>107</sup> Vlastníku chráněného sousedního pozemku umožňuje právní úprava v § 14 občanského zákoníku, aby použil svépomoc a odvrátil hrozící nebezpečí vniknutí zvířete. Vlastník je oprávněn na základě ustanovení o svépomoci vytvořit určité opatření, aby zabránil vnikání zvířete z vedlejšího

---

<sup>105</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 82

<sup>106</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 202

<sup>107</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 82

pozemku (například vytvořit zábranu u plotu v místě, kde se nachází díra).<sup>108</sup> Vnikání zvířete na cizí pozemek má dva základní aspekty. První aspekt spočívá v již výše zmíněné povinnosti vlastníka zvířete zdržet se rušení souseda vnikáním zvířete na sousední pozemek. Druhý aspekt, který upravuje § 1014 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku, představuje ochranu vlastnického práva vlastníka zvířete. Právní úprava ochrany vlastnického práva spočívá v možnosti vlastníka zvířete, aby stíhal chované zvíře nebo roj včel na cizím pozemku.

K odlišení zvířat a roje včel došlo v občanském zákoníku dle jeho důvodové zprávy v souvislosti s nemožností vztáhnout ustanovení o zvířatech na jednotlivé včely. V případě, že roj včel vletí na cizí pozemek, jedná se o nepřímou imisi, u níž bude posuzováno, zda nedochází k rušení souseda nad míru přiměřenou místním poměrům. O přímé imisi lze hovořit, jestliže vlastník včel umístí včelí úl na hranici sousedních pozemků a nasměruje ho čelem k pozemku souseda. Z podstaty věci vyplývá, že vlastník včel své včely bude obtížně stíhat na pozemku souseda. Přesto včely na cizím pozemku stále zůstávají ve vlastnictví svého původního vlastníka. Výjimka nastane, pokud roj včel vlétne do cizího obsazeného úlu. Za daných okolností získá vlastnické právo k roji včel vlastník úlu, aniž by byl povinen k náhradě vůči původnímu vlastníku.<sup>109</sup> Specifika včel spočívají v jejich užitečnosti, kdy jsou užitečné nejen pro svého vlastníka, ale také pro vlastníky sousedních pozemků, na kterých opylují květy. Rizika spojená se zalétáváním včel jsou obvyklá. Včelí bodnutí může být považováno za běžnou nepříjemnost, ale i ohrožení života v případech silných alergiků. Důsledkem nadměrného obtěžování včelami je právě riziko pobodání osob a hrozící vážná újma na zdraví. Pobodání včelami nehrozí však jen v místech jejich chovu, ale také kdekoli v přírodě. Z tohoto důvodu je nutné pro splnění nadměrného obtěžování včelami, aby včely na sousedním pozemku zvyšovaly riziko pobodání výrazně nad míru přiměřenou poměrům v obdobných lokalitách. Soud musí vždy přihlížet zároveň ke společenskému významu chovu včel. Pokud k obtěžování včelami dochází jen omezenou dobu, soud zváží, zda takové obtěžování vzhledem

---

<sup>108</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 203

<sup>109</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 75 - 77



k jeho míře není vlastník sousedního pozemku povinen strpět.<sup>110</sup> Z výkladu problematiky včelích rojů vyplývá, že v případech, kdy se nachází včelí roj na území sousedního pozemku, třetí osoby mohou do vlastnického práva takového vlastníka zasahovat pouze do té míry, aby vlastníkovu včel nezvznikla škoda. Ve své podstatě je jistě tato úprava věcně správná, avšak jsem přesvědčena, že se jedná o úpravu v určitých případech v praxi nerelevantní. Obecně je známo, že včely zalétávají od svého úlu až do vzdálenosti dvou kilometrů. Proto se domnívám, že třetí osoba, na jejíž pozemek se snese roj včel a bude ji obtěžovat, se bude bránit takovým včelám zejména jejich zabitím. Takovým jednáním zasáhne do vlastnického práva vlastníka včel, aniž by věděla, že včely jsou součástí jeho vlastnictví. Domnívám se, že úpravu lze uplatnit pouze na nejbližší sousedské vztahy, ale nebude relevantní v případech vzdálenějších sousedů, na které se sousedské právní vztahy rovněž uplatňují.

### **5.5.2 Cizí movité věci na sousedním pozemku**

Kromě vniknutí zvířete či roje včel na cizí pozemek se může na sousedním pozemku ocitnout také cizí movitá věc. Bez ohledu na to, jakým způsobem se cizí movitá věc dostala na sousední pozemek, je vlastník sousedního pozemku povinen vrátit věc bez zbytečného odkladu jejímu vlastníkovu, eventuálně tomu, kdo měl věc u sebe. Jestliže vlastník sousedního pozemku sám věc nevydá, musí umožnit vlastníku věci vstup na svůj pozemek, aby mohl svou věc vyhledat a odnést.<sup>111</sup> Nejasně stanovená lhůta „bez zbytečného odkladu“ nestanoví konkrétní časový okamžik, ve kterém má vlastník sousedního pozemku vydat cizí věc. Zpravidla lze z tohoto časového určení dovozovat, že tak musí učinit neprodleně, vždy v závislosti na konkrétních okolnostech daného případu. Lhůta počíná běžet od okamžiku, kdy se vlastník sousedního pozemku dozví o tom, že na jeho pozemku se nachází cizí movitá věc.<sup>112</sup> Povinnost vydání věci vlastníku pozemku nemá, pokud se jedná o plody spadlé z cizích stromů a keřů, jejichž odlišná úprava je specifikována v § 1016 odst. 1 občanského zákoníku. Součástí pozemku zpravidla tvoří i samotná stavba, která se na něm nachází, pokud obě nemovitě věci mají stejného vlastníka. Z důvodu zvýšené ochrany obydlí a stanovení jeho

---

<sup>110</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 27. 5. 2004, sp.zn. 22 Cdo 1421/2003 [ASPI ID: 26660CZ]

<sup>111</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 166 - 167

<sup>112</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 185

nedotknutelnosti v čl. 12 odst. 1 Listiny se úprava o vstupu na cizí pozemek vztahuje pouze na pozemek, nikoli na obydlí. Touto nedotknutelností obydlí však není dotčena povinnost vlastníka sousedního pozemku věc vydat. Pokud by věc nebyla sousedem vydána, má vlastník věci právo na podání revindikační žaloby. Vlastnické právo vlastníka věci movité je stejně chráněno jako právo vlastníka věci nemovité.

Právo na náhradu škody vzniká vlastníku pozemku, jestliže způsobí věc, zvíře nebo roj včel škodu na pozemku. Stejně právo vyplývá i ze způsobené škody z důvodu stíhání zvířete jejím vlastníkem nebo z důvodu činnosti vlastníka věci, kterému byl umožněn vstup na sousední pozemek. Vlastníkovi pozemku vedle práva na náhradu škody stanoví § 1015 občanského zákoníku zadržovací právo, kdy je oprávněn zadržet cizí movitou věc jako záruku pro poskytnutí náhrady škody nebo zřízení jiné jistoty.<sup>113</sup>

## **5.6 Jiné imise**

Podrosty, převisy a plody ze stromů nebo keřů, které přesahují na sousední pozemek, shrnuje tato diplomová práce pod označení jiných imisí z důvodu jejich speciální úpravy vůči úpravě cizích movitých věcí na sousedním pozemku. Občanský zákoník vytváří svým ustanovením § 1016 rovnováhu mezi právem na ochranu před imisemi způsobenými stromem nebo keřem na sousedním pozemku a ochranou zájmů vlastníka stromu nebo keře. Z důvodu snahy o rovnovážnost práv a zájmů těchto dvou osob vzniká určitý vztah konkurence mezi § 1013 a § 1016 občanského zákoníku. Ustanovení § 1013 občanského zákoníku umožňuje sousedovi, aby se domáhal ochrany před imisí stínění stromem nebo padání listí ze stromu, naproti tomu § 1016 občanského zákoníku představuje zvláštní způsob ochrany před imisí, kdy soused získává svépomocné právo za splnění určitých podmínek odstranit imise vlastním jednáním.<sup>114</sup>

### **5.6.1 Právní režim spadlých plodů**

Občanský zákoník stanoví v § 507, že rostlinstvo vzešlé na pozemku je jeho součástí a zároveň v § 1067 větě první určí vlastnické právo ke stromu, který

---

<sup>113</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 166 - 167

<sup>114</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 134

náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen.<sup>115</sup> Pokud zákon hovoří o plodu, rozumí jím to, co plodonosná věc (strom nebo keř) pravidelně poskytuje ze své přirozené podstaty, jak je stanoveno jejím obvyklým účelovým určením, ať už s přičiněním člověka nebo bez něj. Plody spojené se stromem či keřem, jsou součástí těchto plodonosných věcí a patří do vlastnictví vlastníka stromu nebo keře.<sup>116</sup> Jakmile se plody od stromu nebo keře oddělí a spadnou na sousední pozemek, stává se vlastníkem těchto plodů vlastník sousedního pozemku. Jedná se o originární nabytí vlastnického práva k plodům, za které nemusí vlastník sousedního pozemku poskytovat náhradu původnímu vlastníku.<sup>117</sup> Výjimka z pravidla spadlých plodů na sousední pozemek nastává, je-li sousedním pozemkem veřejný statek. Veřejný statek je určen k obecnému veřejnému užívání a zpravidla ho vlastní stát nebo veřejnoprávní korporace. Pokud plod spadne na pozemek, který je označován jako veřejný statek, vlastnické právo k plodu zůstává u původního vlastníka, kterému náleželo před oddělením plodu od plodonosné věci. Vlastníkovi sousedního pozemku vyplývá z § 1021 občanského zákoníku povinnost umožnit na výzvu vstup na svůj pozemek vlastníkovu stromu za účelem hospodaření (v daném případě sklizně plodů). Pokud by soused bez rozumného důvodu odmítl splnit tuto svou povinnost, plody spadlé na jeho pozemek by získal v důsledku porušení své povinnosti. Vzhledem k obecné zásadě, že nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého a protiprávního činu, nelze za takových okolností aplikovat ustanovení o nabytí vlastnického práva vůči spadlému plodu sousedem. V rámci tohoto sousedského právního vztahu, však může vzniknout otázka, zda lze spravedlivě žádat po sousedovi, aby umožnil vstup vlastníku stromu na svůj pozemek, přestože vlastník stromu nebo keře svým jednáním dopustil, že na pozemek souseda přesahuje vícero převisů s plody, které je potřeba obhospodařovat každý zvlášť. Vlastníkovi stromu v takovém případě nebude stačit jediný vstup na pozemek, nýbrž mu soused bude muset umožnit vstup na svůj pozemek opakovaně.<sup>118</sup> Takové jednání vlastníka stromu by se dle

---

<sup>115</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 134

<sup>116</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 195

<sup>117</sup> srov. § 1014 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku

<sup>118</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 135

mého názoru mohlo kvalifikovat jako obtěžování souseda nad míru přiměřenou poměrům a soused by mohl chránit své vlastnické právo před soudem.

### **5.6.2 Problematika podrostů a převisů**

Převisy větví stromů nebo podrůstající kořeny, které přerostou až na území sousedního pozemku, mohou způsobovat narušování vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku a to zejména odebráním vláhy a živin z pozemku, narušováním zdiva u plotů i budov, stíněním větvemi, spadem listů či jehličí nebo eventuálně vytvářením zábran pro padání deště na sousedův pozemek. Za účelem předcházení sousedských sporů stanovil občanský zákoník tři základní podmínky v § 1016 odst. 2 občanského zákoníku, při jejichž splnění se soused může před takovými negativními účinky převisů a podrostů chránit vlastním jednáním. Postižený soused musí nejprve požádat vlastníka stromu, aby sám odstranil kořeny nebo větve ze sousedního pozemku a to v přiměřené době. Zákon nestanoví, jakou formu má mít žádost k odstranění větví nebo kořenů. Přesto je vhodné, aby soused žádal vlastníka stromu písemnou formou, jelikož při případném soudním sporu bude důkazní břemeno na splnění této podmínky právě na postiženém sousedovi. Přiměřenost doby, ve které by měl vlastník stromu provést odstranění větví nebo kořenů, záleží na konkrétním případě, zejména v jakém ročním období byl vlastník stromu k takové činnosti vyzván. Druhá podmínka bude splněna, pokud kořeny či větve působí sousedovi škodu nebo jiné obtíže, které svou mírou převyšují zájem na nedotčeném zachování stromu.<sup>119</sup> Touto podmínkou se odlišuje současná právní úprava převisů a podrostů od té předchozí. Za škodu nebo obtíže nemůže být považován pouze fakt, že došlo k převisu nebo podrostu. K naplnění podmínky musí nastat některý z účinků, které jsou uvedeny na počátku této kapitoly a zároveň musí být účinky takové intenzity, že dojde k podstatnému omezení v obvyklém užívání sousedního pozemku. Z uvedeného vyplývá, že zásah do integrity stromu nesmí být zjevně nepřiměřený ve srovnání s mírou obtěžování převisy nebo podrosty. Na pronikání podrostů a převisů hledíme jako na zvláštní kategorii imisí, proti které se však nelze bránit žalobou na zdržení se pronikání podrostů a převisů dle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku. Vlastník sousedního pozemku musí podat žalobu dle § 1016 odst. 2 občanského zákoníku, jelikož ochrany proti pronikání převisů nebo podrostů nelze

---

<sup>119</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 205

dosáhnout jinak, než že budou tyto podrosty a převisy odstraněny.<sup>120</sup> Za předpokladu, že vlastník stromu neodstraní převisy nebo podrosty v přiměřené době a sousedovi je způsobována škoda nebo jiné podstatné obtíže pronikáním těchto převisů či podrostů na jeho pozemek, je soused oprávněn sám odstranit převisy a podrosty z jeho pozemku za splnění třetí podmínky. Zásah do integrity stromu musí soused provést šetrně a ve vhodné roční době. Šetrnost spočívá v provedení zákroku pouze v nejnútnejším rozsahu s ohledem na budoucí existenci takového stromu či keře.<sup>121</sup> Na základě § 1016 odst. 2 věty druhé náleží sousedovi vše, co z odstraněných větví a kořenů získá.

Pokud soused protiprávně odstraní převisy nebo podrosty stromu (to znamená v nevhodné roční době nebo pokud je odstranění nepřiměřené s ohledem na zájem na zachování integrity stromu), odpovídá za škodu, která by za dodržení všech stanovených podmínek nenastala. Soused rovněž ztrácí právo na odstranění, jestliže by následkem jeho jednání došlo k ohrožení existence stromu, který je chráněný. Části jiných rostlin, které nejsou stromem nebo keřem a přesahují na sousední pozemek, smí soused odstranit bez dalších omezení. Jedinou podmínku stanovuje § 1016 odst. 3 občanského zákoníku ve způsobu odstraňování jiných rostlin, které musí být šetrné. Šetrnost odstranění nevyžadují rostliny, jež nemají žádný hospodářský význam, pokud neexistuje zájem na zachování jejich integrity v souvislosti s jejich odstraněním. Od převisů a podrostů jiných rostlin se rozlišuje rostlinstvo, které proniká na sousední pozemek jako plevel. Zaplevelení sousedního pozemku posuzuje zákon jako případ imisí ve smyslu § 1013 odst. 1 občanského zákoníku.<sup>122</sup>

Problematikou nadměrného padání listů ze stromu na sousední pozemek se zabýval Nejvyšší soud. Odvolací soud zamítl žalobu, jíž se žalobce jako vlastník sousedního pozemku domáhal u soudu ochrany proti nadměrnému padání listů ze stromu, který se nacházel na pozemku žalované strany. Nejvyšší soud posoudil daný případ a uvedl, že padání listů ze stromu, které přesahuje míru přiměřenou poměrům, znamená obtěžování souseda imisemi, přestože by správní orgán vyslovil nemožnost kácení takového stromu. Vlastník stromu by měl učinit

---

<sup>120</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 136 - 137

<sup>121</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 206

<sup>122</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 136

potřebná opatření (například vybudování překážky mezi pozemky), aby došlo ke zdržení se obtěžování spadem listí. Po vlastníkovu stromu nelze spravedlivě požadovat, aby vytvořil uvedenou překážku mezi pozemky, jestliže mu v tom objektivně brání nemožnost získat povolení ve stavebním řízení. Takový případ poté může mít více řešení. Soused může podat žalobu na zdržení se obtěžování spadem listí, na základě které vlastníkovu stromu bude uložena povinnost odklidit listy ze sousedního pozemku, čímž splní povinnost zdržet se rušení svého souseda.<sup>123</sup> Dalšími možnostmi řešení tohoto konkrétního problému spadu listí, může být žaloba na odstranění přesahujících větví nad sousedním pozemkem dle výše uvedeného § 1016 odst. 1. V závažných případech by mohl souseď využít možnosti podání žaloby na pokácení stromu dle § 1017 odst. 1 občanského zákoníku.<sup>124</sup>

## **6. Sazení stromů v blízkosti hranice pozemku**

Na základě § 1017 odst. 1 občanského zákoníku umožňuje právní úprava sousedských právních vztahů preventivní ochranu vlastnického práva. Jestliže vlastník vychází z rozumného důvodu, může žádat, aby se souseď zdržel sazení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků nebo jejich odstranění, pokud souseď stromy již vysadil nebo nechal vzrůst. Oprávnění žádat zdržení se výsadby stromů představuje *lex specialis* k § 2900 občanského zákoníku, který upravuje obecnou povinnost prevence. Zásada prevence stanoví, že každý si musí počínat při svém konání tak, aby nedocházelo k nedůvodné újmě na vlastnictví jiného. Vedle práva žádat zdržení se imisí způsobených existencí stromu na cizím pozemku dle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku, tak vznikla rozšířená ochrana vlastnického práva spočívající v konkrétním konání souseda, a to odstraněním stromu. Ve své podstatě by právo vyplývající z § 1017 mělo být aplikováno v souladu s principem zdrženlivosti až jako poslední možný nástroj ochrany vlastnického práva. Výše zmíněná práva dle § 1013 a právo vyplývající z § 1016 občanského zákoníku jsou v praxi uplatňována přednostně a nepoužijí se pouze za předpokladu, že lze očekávat, že ochrana dle § 1017 bude nepoměrně efektivnější v rámci řešení sousedského sporu. Přestože by soud nevyhověl žalobě na odstranění stromu nebo zdržení se výsadby v těsné blízkosti společné hranice

---

<sup>123</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 30. 10. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2746/2012 [ASPI ID: JUD242114CZ]

<sup>124</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 199

pozemků, vlastník pozemku neztrácí právo podat návrh na zdržení se rušení imisemi (§ 1013 odst. 1) nebo právo požadovat po sousedovi odstranění podrostů a převisů stromů, pokud to vážně neohrozí životnost stromu v budoucnu (§ 1016 odst. 2).

Právo žádat zdržení se výsadby stromů nebo jejich odstranění podmiňuje existence rozumného důvodu ze strany obtěžovaného vlastníka pozemku. Rozumným důvodem pro uplatnění práva budou především existující či trávající imise ze stromu, které přesahují nebo hrozí, že přesáhnou míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezí obvyklé užívání postiženého pozemku. Odstranění stromu může vlastník postiženého pozemku žádat i v případech, kdy existuje reálné ohrožení stavby nebo lze takové ohrožení v budoucnu očekávat. Naproti tomu důvodem pro žádost o zdržení se výsadby stromů bývá zpravidla hrozba, že vysázené stromy zastíní zemědělský pozemek nebo z něj budou odčerpávat část jeho vláhy.

Občanský zákoník podpůrně stanovuje minimální vzdálenosti vysázených stromů od společné hranice pozemků, které se uplatní v sousedských sporech, nestanoví-li jinak jiný právní předpis nebo místní zvyklosti. U stromů obvykle dorůstajících výšky přes 3 metry považuje zákon za přípustnou vzdálenost od společné hranice pozemků 3 metry. Pro stromy nedosahující takové výšky určuje vzdálenost 1,5 metru. Zákonem stanovené vzdálenosti jsou považovány za vyvratitelnou skutkovou domněnku, kdy záleží na obtěžovaném vlastníkovi pozemku, aby prokázal, že vzdálenost sousedových stromů od společné hranice pozemku z rozumného důvodu není dostatečná.<sup>125</sup> Soud se při rozhodování o přípustné vzdálenosti od společné hranice pozemků bude řídit místními zvyklostmi. V souvislosti s místními zvyklostmi zejména přihlédne k okolnostem, kdy budou pozemky s malou rozlohou umístěny v hustě zastavěné části města a nebude spravedlivé po vlastnících pozemků požadovat, aby vysázeli stromy v zákonem určené vzdálenosti. Stromy, které budou vysázeny za stanovenou vzdálenost, již nejsou posuzovány za stromy nacházející se v těsné blízkosti společné hranice. Není však vyloučeno, že u stromů vysázených za zákonnou

---

<sup>125</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 91 - 92

hranicí nemůže soud uložit povinnost k jejich odstranění obdobně jako u stromů, které rostou v těsné blízkosti společné hranice pozemků.<sup>126</sup>

Porosty vzrostlé a vysázené na pozemku tvoří jeho součást a jsou vlastnictvím vlastníka pozemku. Za situace, kdy strom vyrůstá na pozemcích dvou vlastníků, strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen. Jestliže vyrůstá kmen stromu z obou pozemků, je strom společný a může být považován za rozhradu ve smyslu § 1024 občanského zákoníku. Tvoří-li společný strom rozhradu, zákon vylučuje možnost aplikace § 1017 odst. 1 občanského zákoníku.<sup>127</sup> Je-li na sousedním pozemku strom, který je zvlášť chráněný podle jiného právního předpisu nebo pokud se nachází na sousedním pozemku les či sad, je vyloučena aplikace ustanovení § 1017 odst. 1 občanského zákoníku obdobně jako v případě rozhrad. Jedná se zejména o ochranu již existujícího pokojného stavu věci. Soused se nesmí dovolávat takové výluky z obecného ustanovení § 1017 odst. 1, pokud stromy vysází záměrně způsobem, jenž zpochybní, že byly vysázeny po právu. To znamená, že je zakázáno vysázet stromy a poté o nich tvrdit, že vytváří rozhradu mezi sousedními pozemky. Argument, že vysázené stromy tvoří rozhradu úspěje za předpokladu, že mezi dvěma sousedními pozemky již dlouhodobě existují stromy tvořící rozhradu a stromy nově vysázené původní rozhradu pouze doplňují.<sup>128</sup>

Předmětné ustanovení o stromech v těsné blízkosti společné hranice pozemků se použije pouze za předpokladu, že tomu nebrání jiné právní předpisy. Zejména se jedná o zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v němž jsou stanoveny situace, ve kterých se po sousedovi vyžaduje veřejnoprávní povolení ke kácení stromů nebo odstraňování keřových porostů. Bez povolení lze kácet stromy mimo les, jejichž obvod kmene měřený ve výšce 130 cm nad zemí dosahuje rozměrů do 80 cm. Pokud se soud rozhodne nařídit v souvislosti s § 1017 občanského zákoníku odstranění stromu, na který se vztahuje výše zmíněné veřejnoprávní omezení, měl by předem získat stanovisko orgánu ochrany přírody, zda dojde k povolení odstranění stromu a občanskoprávní rozhodnutí tak bude v budoucnu vykonatelné.

---

<sup>126</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 81 - 82

<sup>127</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva.* Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 153 - 154

<sup>128</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 94



Z výše uvedených skutečností vyplývá, že souseď nebude vždy povinen odstranit strom v těsné blízkosti společné hranice pozemků. Soud zároveň bude muset vždy přezkoumávat racionalitu důvodu, kvůli kterému se cítí vlastník pozemku stromem ohrožen. Úkolem soudu bude na základě jeho vlastního uvážení posoudit konkrétní případ a zvážit, zda újma způsobovaná stromem je vážnější, než újma, která by vznikla souseďovi jeho odstraněním, příp. zdržením se sázení dalších stromů. Pro eliminaci takových souseďských sporů je důležité zejména zohlednit botanické vlastnosti stromů či keřů vysazovaných v těsné blízkosti společné hranice pozemků.<sup>129</sup>

V případech stromů, které byly na souseďním pozemku vysázeny před 1. lednem 2014, je v souvislosti s judikaturou jednoznačně stanoveno, že se na ně § 1017 občanského zákoníku neaplikuje. Z hlediska předchozí občanskoprávní úpravy se jedná o zcela nový institut, který neměl v minulosti svůj odraz v civilních předpisech. Posouzení vysázených stromů před rokem 2014 dle výše zmíněného ustanovení by bylo v rozporu s legitimním očekáváním a zásadou právní jistoty. Nelze klást souseďovi k tíži, že v minulosti vysadil stromy za situace, kdy předchozí občanský zákoník neupravoval pravidla sázení stromu jako tomu je v současném ustanovení § 1017 a neexistovala zde ani možnost domáhat se odstranění stromů.<sup>130</sup> Tezi stanovenou výše zmíněnou judikaturou doplňuje rozsudek Nejvyššího soudu ČR z roku 2017. Ve svých úvahách se soud zabýval především retroaktivitou v souvislosti s přechodným ustanovením § 3028 odst. 1, 2 občanského zákoníku. V rozhodnutí konstatuje, že nepravá retroaktivita na rozdíl od té pravé je přípustná a předpokládá, že novým právním předpisem budou posuzovány skutkové stavy, které nebyly ukončeny před účinností nové právní úpravy. Přestože je nepravá retroaktivita obecně přípustná, v některých případech může znamenat rozpor s principem ochrany důvěry ve stabilitu právního řádu. Zejména se jedná o situace, kdy by se osoba rozhodla jednat s očekáváním určitých následků s tím, že se ex post ukáže, že toto rozhodnutí nebylo správné, protože se v důsledku nové právní úpravy změnily následky jejího jednání. V daném případě lze hovořit o tzv. legitimní očekávání souseďa, který počítal s udržení určitého právního stavu, které však nenastalo a náleží mu ochrana

---

<sup>129</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Souseďská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 154 - 155

<sup>130</sup> Rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 19. 9. 2016, sp. zn. 14C 149/2016 [ASPI ID: JUD346744CZ]

proti jakékoliv změně tohoto stavu, kterou nemohl rozumně očekávat. Sazení stromů je považováno za jednorázové jednání a pokud nastalo před účinností občanského zákoníku, jedná se o uzavřený skutek, který nemůže být podroben právním následkům nové právní úpravy. V celém případě však není vyloučena možnost ochrany vlastnického práva před rušením imisemi nebo odstranění podrostů či převisů stromu ze sousedního pozemku, které jsou blíže popsány v předchozích kapitolách.<sup>131</sup>

## **7. Stavba na sousedním pozemku**

### **7.1 Stavba v těsné blízkosti hranice pozemků**

Určitou míru prevence sousedských právních sporů zajišťuje také ustanovení § 1020 občanského zákoníku. Vlastník pozemku může požadovat na základě rozumného důvodu, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků. Stavbu občanský zákoník chápe v tomto smyslu jako stavbu trvalou i dočasnou, spojenou pevně základy s pozemkem či stavbu s vlastností movité věci. Oprávněným žádat souseda o zdržení se zřizování stavby je pouze vlastník pozemku, jehož pozemek má společnou hranici se sousedním pozemkem, na němž by měla být stavba umístěna.

Nezbytnou podmínku pro uplatnění daného ustanovení představuje existence rozumného důvodu ze strany vlastníka pozemku, na základě kterého požaduje po sousedovi zdržení se zřizování stavby. Při posouzení racionality důvodu se zpravidla přistupuje k jeho zhodnocení dle objektivních hledisek se zřetelem k místním poměrům a druhu zřizované stavby. Rozumnost důvodu posoudí soud podle svého uvážení a s přihlédnutím k tomu, co lze spravedlivě požadovat po vlastníkovu pozemku, aby v souvislosti se zřizovanými stavbami na sousedních pozemcích snášel. Zpravidla se jedná o rozumný důvod, pokud zřízením stavby hrozí obtěžování vedlejšího pozemku imisemi nebo jinými negativními vlivy v rozporu se sousedskými právy.<sup>132</sup> Důvodem pro žalobu na zdržení se zřízením stavby na sousedním pozemku může být negativní účinek, který již v průběhu zřizování stavby vznikl nebo ten, který může teprve vzniknout v důsledku následného využívání stavby. Vedle existence rozumného důvodu,

---

<sup>131</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5259/2015 [ASPI ID: JUD355880CZ]

<sup>132</sup> PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1, s. 1032

musí být splněna podmínka těsné blízkosti společné hranice pozemků, kde se stavba zřizuje. Těsnou blízkost nedefinují právní předpisy soukromého práva, ale její specifikace se nachází ve veřejnoprávní vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Vyhláška stanoví, že mezi rodinnými domy musí být volný prostor o vzdálenosti minimálně 7 metrů a vzdálenost domů od společné hranice pozemků nesmí být menší než 2 metry. Soud přihlíží při svém rozhodování o vzdálenostech domů ke konkrétním podmínkám daných případů s ohledem na charakter a výši staveb. Ve stísněných územních podmínkách se snižuje vzdálenost mezi rodinnými domy za určitých podmínek až na 4 metry.<sup>133</sup>

Z výše uvedeného vyplývá, že samotné zřízení stavby v těsné blízkosti hranice pozemků nemusí z pohledu soukromého práva znamenat neoprávněný zásah do práv vlastníka druhého pozemku. Důležité je rovněž zmínit, že žalobu ve smyslu § 1020 občanského zákoníku lze podat pouze za předpokladu, že sporná stavba se zřizuje a není dokončena. Jestliže soused na sousedním pozemku stavbu dokončí, nemůže se vlastník druhého pozemku dovolávat práva ve smyslu žaloby dle § 1020, jelikož má oprávnění žádat pouze zdržení se zřizování stavby, nikoliv její odstranění. Proti dokončené stavbě a jejím negativním důsledkům se může vlastník druhého pozemku bránit žalobou dle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku na zdržení se rušení imisemi. Odstranění stavby je oprávněn vlastník druhého pozemku žádat v případech, kdy sousedovi soud uložil povinnost zdržet se dalšího provádění stavby a soused danou stavbu přesto dokončil.<sup>134</sup>

Důležitým aspektem je souvislost ustanovení § 1020 občanského zákoníku s veřejnoprávní úpravou, kterou se zabývá rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 8. 2016. Je-li ke zřízení stavby na sousedním pozemku potřeba veřejnoprávního oprávnění (ve formě územního rozhodnutí nebo stavebního povolení), musí vlastník druhého pozemku svou občanskoprávní námitku na zdržení se zřizování stavby uplatnit proti sousedovi již ve správním řízení. Pokud by tak neučinil, nemohl by se úspěšně domáhat zdržení se zřizování stavby u soudu v civilním řízení. Toto pravidlo chrání účel stavebního řízení a zároveň předchází neúměrné právní nejistotě stavebníka, která by nastala, pokud by zde taková úprava absentovala. V situaci, kdy správní úřad opomene jako účastníka

---

<sup>133</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 164 - 165

<sup>134</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 116 - 117

správného řízení vlastníka druhého pozemku a ten z tohoto důvodu nemůže uplatnit svou námitku, může se tento vlastník domoci svého práva až žalobou v civilním řízení v souvislosti s výše zmíněným § 1020 občanského zákoníku.<sup>135</sup>

## 7.2 Vstup na sousední pozemek

Soused může požadovat po vlastníkovu pozemku, aby mu umožnil vstup na jeho pozemek nebo stavbu v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm. Vlastník pozemku je povinen umožnit takový vstup svému sousedovi, pokud nelze účelu údržby nebo hospodaření na sousedním pozemku dosáhnout jinak. Vstup na sousední pozemek popřípadě na stavbu na něm stojící dovoluje vlastník pozemku na nezbytnou dobu a v nezbytné míře, jestliže to nezbytně vyžaduje běžná údržba a obhospodařování sousedního pozemku nebo stavby. Jedná se o jednorázové opatření, ze kterého nelze dovozovat právo pravidelného a opakovaného vstupu na cizí pozemek. Právo vstupu na cizí pozemek se může opakovat ve chvíli, kdy soused opět naplní podmínky pro vstup na cizí pozemek dle § 1021 občanského zákoníku.<sup>136</sup>

Při posuzování již výše zmíněné nezbytnosti údržby a hospodaření, která je předpokladem pro povolení vstupu na cizí pozemek, se přihlíží k objektivní potřebě toho, kdo se práva vstupu dovolává. Pro povolení vstupu nepostačí pouhé subjektivní představy nebo přání souseda plynoucí z jeho pohodlnosti. Nedostačující bude rovněž odůvodnění, které se bude zakládat na argumentu snazší dostupnosti či levnější varianty údržby nebo hospodaření.

Nejsnazší variantou v řešení sousedských právních vztahů je uzavření dohody mezi sousedy. Pokud dohoda nebude uzavřena, soused se bude muset domáhat vstupu na cizí pozemek soudně. Právo vstupu na cizí pozemek sousedovi vzniká již jeho výzvou k umožnění vstupu. Při koncipování petitu žaloby se musí zaměřit na přesné vyjádření povinnosti vlastníka pozemku umožnit vstup na svůj pozemek, kde musí jednoznačně vymežit potřebnou dobu vstupu, jeho účel, rozsah a další podmínky související se způsobem vstupu na pozemek.<sup>137</sup>

Vstupem souseda na pozemek jiného vlastníka za účelem údržby a obhospodařování sousedního pozemku a stavby se ve smyslu § 1021 občanského

---

<sup>135</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 3. 8. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4492/2015 [ASPI ID: JUD334193CZ]

<sup>136</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7, s. 85 - 86

<sup>137</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva.* Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 168 - 169

zákoníku považuje nejen samotné vstoupení, tedy překročení hranice cizího pozemku, ale také pobyt na něm po dobu omezenou účelem vstupu. Vstupem se označuje v daném případě nezbytná doba k provedení úkonů, které si vyžaduje údržba nebo obhospodařování pozemku. Zároveň se právem vstupu nerozumí trvalé právo průchodu nebo průjezdu motorovými nebo nemotorovými vozidly.<sup>138</sup> Z logiky věci vyplývá, že nemá smysl vstupovat na pozemek bez předchozího vnesení movitých věcí za účelem provedení potřebných prací, proto i takové vnesení movitých věcí zahrnuje samotné právo vstupu na pozemek či stavbu. Oprávnění ke vstupu na pozemek či stavbu náleží kromě vlastníka sousedního pozemku také uživateli tohoto pozemku a zároveň třetím osobám, jejichž úkolem je konkrétní údržbové a obhospodařovací práce vykonat.<sup>139</sup>

Právo vstupu sousedovi nelze přiznat, jestliže by jeho realizováním došlo k omezení vlastnického práva bez náhrady a v rozsahu, jenž se blíží nebo se rovná povinností plynoucím z věcného břemene. Obdobně nemůže být přiznáno právo vstupu za situace, kdy by způsobená škoda byla větší než prospěch, který by získal oprávněný soused údržbou nebo hospodařením.

Údržbu pozemku či stavby chápe zákon jako činnost spojenou s udržováním pozemku a stavby v dobrém stavu. Hospodařením se rozumí užívání pozemku či stavby v přiměřené míře k účelům, ke kterým byly určeny.<sup>140</sup>

Pouhý vstup na pozemek je bezplatný. Oprávněný soused má však objektivní odpovědnost za škodu, která vznikne při vstupu na sousední pozemek na věcech umístěných na pozemku nebo za škodu vzniklou na pozemku samotném. Při vstupu na cizí pozemek se jedná o omezení vlastnického práva vyplývající z výkonu vlastnického práva jiného. Oprávněného souseda netíží v tomto případě povinnost náhrady nemajetkové újmy, na rozdíl od provádění stavebních prací na sousedním pozemku dle § 1022 občanského zákoníku.<sup>141</sup>

---

<sup>138</sup> ŠARMAN, J.. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 4. 2002, sp.zn. 22 Cdo 2019/2000. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013. ISBN 978-80-7478-036-3, s. 172

<sup>139</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 168

<sup>140</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 223 - 224

<sup>141</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 142 - 143

### 7.3 Stavební práce na sousedním pozemku

Vlastník pozemku může požadovat po sousedovi, aby za přiměřenou náhradu snášel vše, co je potřebné pro provedení prací, které spočívají v stavění nebo bourání stavby, opravných nebo obnovovacích stavebních pracích, pokud je nelze provést jinak než užitím sousedova pozemku. Ustanovení § 1022 občanského zákoníku úzce souvisí s výše zmíněným § 1021 a představuje vůči němu *lex specialis*. Na rozdíl od úpravy vstupu na pozemek umožňuje kromě vstupu na sousedův pozemek za účelem pouhé údržby dlouhodobější užívání sousedního pozemku, vjezd na pozemek za účelem rekonstrukce, výstavby nebo stavebních oprav a vybudování a umístění lešení či opory pro upravovanou stavbu po dobu stavebních prací.<sup>142</sup> Z rozsahu omezení vlastnického práva souseda vyplývá, že se bude jednat o mimořádné situace a případy rozsáhlejších a závažnějších stavebních prací, než jaké předpokládá § 1021 občanského zákoníku.

Soud, který bude rozhodovat o nároku dlouhodobějšího užívání sousedního pozemku stavebníkem, se musí vždy zabývat újmou, která postihne vlastníka sousedního pozemku v důsledku dočasné nemožnosti část svého pozemku užívat. Tuto újmu poté musí porovnat s újmou, která by vznikla z důvodu neprovedení potřebných prací. V § 1022 odst. 2 zákon stanoví, že nelze vyhovět žádosti, aby soused strpěl dlouhodobější užívání svého pozemku, pokud převyšuje sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku nad zájmem provedení potřebných prací. Při řešení daného sousedského sporu soud přistoupí i k hodnocení, zda nelze realizovat stavební práce z pozemku stavebníka.<sup>143</sup> Dalším podstatným faktorem pro rozhodnutí může být posouzení přínosu stavebních prací.

Stavební zákon uděluje paralelně k soukromoprávní úpravě v § 141 odst. 1 pravomoc stavebního úřadu uložit povinnost těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých staveb nebo pozemků.<sup>144</sup> Jestliže bude stavebním úřadem uložena povinnost strpět provedení prací, jedná se o povinnost vykonávanou v souvislosti s činností stavebníka, která je úředně povolená a přikázaná. Soused se v takovém

---

<sup>142</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 170

<sup>143</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 177 - 178

<sup>144</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 225

případě nemůže dovolávat ochrany svého zájmu dle § 1022 odst. 2 občanského zákoníku. Přestože je povinnost strpět dlouhodobější užívání sousedního pozemku stanovena ve správním řízení, soused je oprávněn žádat náhradu za užití pozemku případně náhradu za způsobenou škodu a právo na úplatu v rámci civilního soudního řízení.

Za strpění užívání pozemku stavebníkem náleží sousedovi přiměřená náhrada, která se skládá z nemajetkové újmy, věcné škody a úplaty. Nemajetková újma znamená náhradu za povinnost snášet diskomfort při užívání pozemku, který způsobuje zatížení sousedního pozemku stavebními pracemi. Vyčíslována bude zpravidla provedením znaleckého posudku a vycházet bude z obvyklého nájemného za užívaný pozemek a z míry obtěžování souseda prováděnými pracemi. V rámci věcné škody se vyčísluje veškerá škoda způsobená vstupem na pozemek, za kterou odpovídá vlastním jménem ten, kdo provádí stavební práce. Za obě výše zmíněné újmy odpovídá objektivně stavebník. Úplata se poskytuje sousedovi za využití sousedního pozemku i přes to, že zároveň s ní je hrazena nemajetková újma za jeho užívání. Součástí přiměřené náhrady za užívání pozemku může představovat také uvedení sousedního pozemku do původního stavu na základě § 2951 odst. 1 občanského zákoníku.<sup>145</sup>

#### **7.4 Náležitá opora sousedního pozemku**

Ustanovení § 1018 občanského zákoníku stanoví: „*Pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění.*“<sup>146</sup> Vlastníku pozemku na základě příslušného ustanovení náleží objektivní odpovědnost za stav jeho pozemku, jehož úpravami může způsobit narušení a destabilizaci sousedního pozemku. Jedná se o jedno z dalších preventivních opatření, které jsou lex specialis k obecné právní úpravě prevenční povinnosti v § 2900 občanského zákoníku. Nedochozí zde k ochraně před již existujícím obtěžováním, ale o preventivní snahu předejít případným škodám na sousedním pozemku. Povinnost se vztahuje vedle vlastníků pozemků rovněž i na vlastníky staveb, kteří úpravami staveb nesmí dopustit ztrátu stability sousedního pozemku nebo stavby.

---

<sup>145</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další susedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 145

<sup>146</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 3. 2. 2012

Úpravy pozemku nejsou blíže definovány v občanském zákoníku. Přesto lze dovodit, že se jimi rozumí úpravy vzniklé činností vlastníka daného pozemku (výkopové práce) nebo změny na pozemku či stavbě v důsledku nečinnosti vlastníka (pád opěrné zdi). Ke ztrátě opory pozemku nebo stavby dochází zásahy, jež způsobí narušení stability sousedova pozemku nebo stavby v důsledku zejména poškození opěrné zdi, nevhodného vyhloubení příkopu, které způsobí sesuv půdy na sousední pozemek, nevhodného výkopu odtoku dešťové vody, jenž zaplaví sousední pozemek nebo zavalení sousedního pozemku zeminou.<sup>147</sup> Pojem stability pozemku je vykládán extenzivně jako zásah do poměrů pozemku nebo stavby, v jehož důsledku dochází k podstatnému znehodnocení sousedního pozemku. Hlavním účelem ustanovení § 1018 občanského zákoníku je právě ochrana využitelnosti pozemku jako celku.<sup>148</sup>

Posouzením ztráty opory sousedního pozemku kvůli úpravám vedlejšího pozemku se zabýval také Nejvyšší soud ČR. Ve svém rozhodnutí vyslovil názor, že při aplikaci ustanovení § 1018 občanského zákoníku se nejedná o ochranu proti imisím, nýbrž o ochranu proti ohrožení sousedního pozemku, včetně ohrožení stavby na něm zřízené. Jedná se o zvláštní formu prevence, na níž nelze vztahovat judikaturu týkající se imisí ve smyslu § 1013 odst. 1 občanského zákoníku. Nejvyšší soud vyšel z právního názoru, který tvrdil, že v případech, kdy již k ohrožující úpravě pozemku došlo, ztrácí smysl žaloba na zdržení se ohrožujícího jednání. Naopak přichází v úvahu podání žaloby na uložení povinnosti uvést pozemek do předchozího stavu nebo jej jinak proti dalšímu ohrožení zajistit. V případě, že prozatím nedošlo ke ztrátě náležité opory pozemku, má vlastník ohrožené sousední nemovitosti oprávnění žádat, aby se vlastník upravované nemovitosti zdržel svého jednání. Jedná se zejména o zdržení se provádění dosavadní činnosti a domáhání se u soudu, aby určil, jakým způsobem má být provedeno upevnění. Pokud již vlastníku sousedního pozemku vznikla škoda, smí se její náhrady domáhat dle části čtvrté, hlavy třetí občanského zákoníku. Při rozhodování o skutečné míře ohrožení sousedního pozemku je podstatnou

---

<sup>147</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 158

<sup>148</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 99



součástí řízení dokazování k tomu, zda sousední pozemek je skutečně ohrožen právě v důsledku úprav vedlejšího pozemku.<sup>149</sup>

Dle § 135 stavebního zákona může stavební úřad nařídit vlastníku stavby neodkladné odstranění stavby nebo provedení nutných zabezpečovacích prací. V mimořádných situacích může dojít k odstranění stavby nebo provedení zabezpečovacích prací prostřednictvím třetí osoby a to stavebního podnikatele. V takových případech právní předpisy stavebního práva nezohledňují ochranu vlastnického práva souseda. V případě, že na základě rozhodnutí stavebního úřadu hrozí sousedovi ztráta opory pozemku či stavby, musí se se svým nárokem dle § 1018 občanského zákoníku obrátit na soud.<sup>150</sup>

Zvláštní případ nastává, pokud civilní soud vydá rozhodnutí, k jehož realizaci ve vykonávacím řízení je potřeba správního rozhodnutí. Rozsudek civilního soudu představuje exekuční titul, na základě kterého může být vlastník upravovaného pozemku povinen uvést sousední pozemek do původního stavu. V případě, že zde existuje podmínka získání veřejnoprávního oprávnění na provedení prací za účelem uvedení pozemku v původní stav, musí podat oprávněný soused požadavek na vydání rozhodnutí u stavebního úřadu. Stavební úřad je při svém rozhodování vázán nejen rozhodnutím civilního soudu z pohledu soukromoprávního, ale zabývá se zejména posouzením osudu stavby s ohledem na veřejnoprávní normy. Jestliže stavební úřad žádosti oprávněného souseda o povolení prací nevyhoví, dochází k překrytí původního soudního rozhodnutí novým správním rozhodnutím, přičemž dojde k neúčinnosti rozhodnutí civilního soudu. Pokud bude vydáno po takovém správním rozhodnutí další rozhodnutí soudu, jenž vyhoví žalobě dle § 1018 občanského zákoníku, nedochází k překryvu původního správního rozhodnutí, ale zakládá se nová skutečnost, o které je stavební úřad povinen znovu rozhodnout.<sup>151</sup>

## **8. Problematika nehmotných imisí**

Zvláštní problematiku v souvislosti se sousedskými právními vztahy tvoří nehmotné (imateriální) imise, které jsou někdy označovány za imise ideální. Za znak imise se obecně považuje pronikání určitého smyslu vnímatelného

---

<sup>149</sup> Nejvyšší soud ČR. Ztráta opory pozemku kvůli úpravám sousedního pozemku. Rozsudek ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2743/2016. *Právní rozhledy*. 2017, č. 15/16, s. 564 - 566

<sup>150</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 160 - 161

<sup>151</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 102

negativního účinku na sousední pozemek. Typickým příkladem ideální imise je obtěžování pohledem nebo slunění se ve sporém oděvu, které může být vnímáno ostatními sousedy za rušení výkonu jejich vlastnického práva.<sup>152</sup> Občanský zákoník ideální imise neupravuje. Naopak ze znění § 1013 odst. 1 vyplývá, že za nepřímé imise se pokládají pouze hmotné projevy existence věcí, nikoliv osobní projevy vlastníka věcí. Obtěžování pohledem lze zcela jistě chápat jako protiprávní jednání, které však neškodí sousednímu pozemku a jeho užívání, ale konkrétní postižené osobě, jenž se na sousedním pozemku nachází. Naproti tomu adresátem imise dle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku by měl být sousední pozemek. Na základě výše uvedených znaků, kterými se imateriální imise vyznačují, převládá názor, že ochrany proti nehmotným imisím se nelze domoci na základě negatorní žaloby na zdržení se působení imisí, jelikož se nejedná o imisi ve smyslu § 1013 odst. 1 občanského zákoníku.<sup>153</sup> V souvislosti s ustálenou judikaturou platí, že osobám, které mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, nelze zpravidla uložit povinnost, aby vyloučili tuto možnost nahlížení provedením určitých opatření. Zejména to nelze v případech budov, které jsou v souvislé zástavbě. V dané situaci je na rušeném sousedovi, aby učinil taková opatření, která by obtěžování zabránila (například umístění záclon nebo žaluzií).<sup>154</sup>

Právní teoretici zpravidla připouští ochranu proti obtěžování pohledem v souvislosti s ochranou soukromí. Občanský zákoník v § 86 stanoví: „*Nikdo nesmí zasáhnout do soukromí jiného, nemá-li k tomu zákonný důvod. Zejména nelze bez svolení člověka narušit jeho soukromé prostory, sledovat jeho soukromý život nebo pořizovat o tom zvukový nebo obrazový záznam...*“<sup>155</sup> Postižený sused může v důsledku naplnění znaků § 86 občanského zákoníku podat žalobu na ochranu osobnosti, kterou bude požadovat, aby od takového jednání rušitele bylo upuštěno nebo byl odstraněn škodlivý následek.<sup>156</sup>

---

<sup>152</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 209

<sup>153</sup> SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další susedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 10

<sup>154</sup> ŠARMAN, J.. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 12. 2000, sp.zn. 22 Cdo 1629/1999. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013. ISBN 978-80-7478-036-3, s. 152

<sup>155</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 3. 2. 2012

<sup>156</sup> KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6, s. 10

I přes většinovou skepsi o skutečnosti, že by obtěžování pohledem mohlo být považováno za imisi ve smyslu § 1013 odst. 1 občanského zákoníku, Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 3. 8. 2016 dovedl, že rovněž proti imateriálním imisím v podobě obtěžování pohledem, fotografování nebo pořizování jiného obrazového záznamu se může postižená osoba za splnění určitých podmínek domoci ochrany v právním režimu občanského zákoníku. K takové ochraně může dojít pouze v mimořádných případech, pokud je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka. Vlastník se musí bránit proti zásahům do svého soukromí, které se projevují vysokou intenzitou a rozsahem. Hlavním cílem soudu musí být vždy posouzení intenzity a rozsahu takového obtěžování s přihlédnutím k individuálním okolnostem každého případu.<sup>157</sup>

V souvislosti s uvedenými skutečnostmi lze říci, že existuje více odlišných názorů na povahu nehmotných imisí, která bude vyjasněna až dlouhodobou rozhodovací praxí soudů. Dle mého názoru představuje obtěžování pohledem imisi srovnatelnou s imisí hluku z restaurace nebo pozemní komunikace, jelikož se jedná o smysly vnímatelnou imisi, která má spíše dopad na vlastníka sousedního pozemku než na sousední pozemek samotný. Z důvodu této podobnosti se domnívám, že ochrana proti nehmotné imisi by měla být stejně relevantní jako proti nepřímým imisím vyjmenovaným v § 1013 odst. 1 občanského zákoníku. Vzhledem k tomu, že dochází při obtěžování pohledem k narušení soukromí osob, vnímám tento zásah do vlastnického práva souseda za podstatné omezení vlastnického práva, které může dosáhnout svou intenzitou škodlivějších následků než demonstrativně vymezené nepřímé imise v zákoně. Přesto jsem si vědoma toho, že realizace a kontrola zdržení se obtěžování pohledem je značně obtížná.

## **Závěr**

Cílem diplomové práce bylo zejména přiblížit jednotlivá soukromoprávní omezení vlastnického práva z pohledu sousedských práv. Z obsahu diplomové práce vyplývá, že vlastnické právo představuje nejrozsáhlejší právní panství nad věcí a vlastník disponuje velkým množstvím dílčích oprávnění, které může libovolně uplatňovat v souvislosti s nakládáním s touto věcí. Přesto se nejedná o

---

<sup>157</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 3. 8. 2016, sp. zn. 22 Cdo 5264/2014 [ASPI ID: JUD333478CZ]

právo absolutní a neomezené a právní řád připouští soukromoprávní i veřejnoprávní omezení vlastnického práva. Typickým soukromoprávním omezením vlastnického práva jsou právě normy upravující vztahy mezi vlastníky sousedních nemovitostí. Sousedé jsou vázáni vzájemnými právy a povinnostmi stanovenými v občanském zákoníku, které omezují jejich vlastnická práva v rozsahu nezbytném pro klidné soužití.

Vlastníci sousedních nemovitostí realizují na svých pozemcích svá vlastnická práva, a přesto takovým jednáním mohou zasáhnout do vlastnického práva jiného takovou měrou a způsobem, že se tento výkon vlastnického práva stane protiprávním jednáním. K omezování vlastnického práva souseda dochází především z důvodu nepřímých imisí působících na sousední pozemek v míře nepřiměřené místním poměrům či v důsledku sázení stromů nebo zřizování staveb v těsné blízkosti společné hranice pozemků. Ochranu proti takovému omezení vlastnického práva poskytuje negatorní žaloba na zdržení se konkrétního jednání. Naproti tomu umožňují sousedské právní vztahy také omezení vlastnického práva stanovením povinnosti vydat cizí movitou věc zpět svému sousedovi nebo povinnosti umožnit osobě vstup na sousední pozemek za účelem nalezení a odnesení věci, stíhání zvířete nebo z důvodu běžné údržby sousedního pozemku nebo hospodaření na něm. Vlastník sousedního pozemku může omezit vlastnické právo svého souseda také odstraněním cizích převisů a podrostů stromů a keřů, které zasahují na jeho pozemek. V případě úprav pozemku nebo stavby, které narušují stabilitu sousednímu pozemku, může soused žádat uvedení pozemku či stavby v původní stav, čímž také zásadně zasáhne do vlastnického práva druhého.

Omezení vlastnického práva je v souvislosti s uplatňováním všech sousedských práv vázáno na splnění konkrétních podmínek. Zejména se jedná o rozumný důvod omezení, přesahování míry přiměřené místním poměrům, podstatné omezení obvyklého užívání sousedního pozemku, nekonání vlastníka sousedního pozemku v přiměřené době, způsobení škody nebo nedostatečné upevnění stavby či pozemku. Za předpokladu, že dojde ke splnění stanovených podmínek, jsou vlastníci sousedních pozemků oprávněni omezit vlastnické právo druhého v rozsahu a míře stanovené občanským zákoníkem.

Vedle výše uvedeného se diplomová práce zabývala souvislostmi ustanovení sousedských práv s právními předpisy práva veřejného (správního). V rámci úpravy sousedských práv dochází k částečnému prolomení

soukromoprávní zásady, která stanoví, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného. S ohledem na jednotlivé příklady uvedené v textu diplomové práce lze říci, že se dovozuje jistá vázanost občanského zákoníku na rozhodnutí správního orgánu, které je důležité pro další postupy civilních soudů či osob, které se cítí být dotčeny jednáním svého souseda. Tato vázanost se projevuje zejména v problematice privilegovaných imisí, staveb a stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků nebo úprav pozemků či staveb. Limity stanovené ve veřejnoprávních předpisech představují rovněž jedno z pomocných hledisek pro posouzení míry přiměřené místním poměrům u působení nepřímými imisemi.

Sousedské právní vztahy vznikají v běžném životě snad každého z nás, proto se domnívám, že je velice důležité seznámit se s touto problematikou obsaženou v občanském zákoníku. Vlastníci nemovitostí s ohledem na znalost právní úpravy budou připraveni chránit svá vlastnická práva před protiprávním omezením a zároveň si budou vědomi svých práv, která jim v postavení sousedů náleží.

## **Resumé**

The property right represents the most extensive legal rule over a thing. A proprietor has lots of partial rights which he can apply related to handling of this thing arbitrarily. Nevertheless it is not an unlimited right and a legal order admits private law and also public law restrictions of property right. This thesis gives an overview about typical private law restriction of property right related to applying of neighbour rights. The issue of neighbour rights regulates a relatively new legal regulation that is effective as of 1st January 2014 which is called Civil Code. Based on this legal regulation neighbouring land proprietors are bound by mutual rights and obligations which restrict their property rights in a necessary extent for peaceful cohabitation. In the first chapter the thesis deals with a definition of property right and its general characteristics. In the second chapter there is a description of essential rights of the proprietor which belong to him in connection with enforcement of property right and also describes obligations which he is bound by. The third chapter deals with definition of property right restriction and the following chapter presents neighbour rights as the main topic of the entire thesis. The fifth chapter and following chapters are dedicated to particular legal regulation of neighbour rights for whose clarification besides other things the

thesis uses examples from judicature. The restriction of property right can be caused by virtue of indirect immissions on neighbouring land or by planting trees or building constructions in close proximity of common lands border. Neighbour legal relations enable also the restriction of property right by determination of obligation to give back somebody else's movables to the neighbour or obligation to allow entrance on neighbouring land under certain conditions. Neighbouring land proprietor can restrict property right of his neighbour also by removing overhangs and undergrowths of bushes and trees which has grown through a fence to his land. A restriction of propriety right related to applying of neighbour rights is bound by fulfillment of certain conditions (for example legal negotiations that exceeded predescribed degree, substantial restriction of usual use of neighbouring land or existence of reasonable cause of restriction). Providing that the conditions will be met, neighbour land proprietors are entitled to restrict property right mutually to each other in the extent stipulated by Civil Code. In the last eighth chapter the thesis mentions specific issue of immaterial immissions which are not regulated in Civil Code. The legal character of immaterial immissions will be clarified through the persistent decision-making practice of civil courts. Besides above stated the thesis also deals with provisions of neighbour rights in connection with legal regulations of public law. Within neighbour rights regulation there is a partial breach of private law principle about independence in applying private law to public law. With regard to individual examples which are mentioned in the thesis it can be said that a certain binding of the Civil Code with administrative agency decisions is deduces. This binding is demonstrated in privileged immissions issue, regulations of constructions and trees in close proximity of common lands border or lands and buildings modifications.

## Přehled použitých pramenů

### Odborná literatura

DOHNAL, J.. *Sousedské spory z hlediska práva soukromého*. Olomouc. Univerzita Palackého v Olomouci, 2014. ISBN 978-80-244-4041-5

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2. vydání*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3

ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého: Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. 2. vydání*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-493-4

HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J., SPÁČIL, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J.. *Sousedská práva podle současné úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech. 4. vydání*. Praha: Linde Praha, a.s., 2006. ISBN 80-7201-599-0

HURDÍK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. 2. vydání*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. ISBN 978-80-7380-495-4

JANČÁŘOVÁ, I. *Privilegované imise vs. Ústavní a veřejnoprávní základy ochrany životního prostředí*. In: JANČÁŘOVÁ, I., HANÁK, J., PRŮCHOVÁ, I. a kol. *Vlastník a podnikatel při ochraně životního prostředí*. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. ISBN 978-80-210-7951-9

JANKŮ, M. a kol. *Nové občanské právo v kostce*. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9

KABELKOVÁ, E., FLORIÁNOVÁ, A. PŘÍVARA, M., RŮŽIČKOVÁ, D. *Sousedská práva*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80.7400-661-6

KINDL, M., ROZEHNAL, A. *Nový občanský zákoník: Úskalí věcných práv*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2015. ISBN 978-80-7380-517-3

PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1

SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III: Věcná práva (§976 – 1474). Komentář.* 1. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5

SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku.* Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-073-4

SPÁČIL, J., BIČOVSKÝ, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva.* 5. vydání. Praha: Leges, 2010. ISBN 978-80-87212-44-8

SVOBODA, K. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2016. ISBN 978-80-7478-990-8

ŠARMAN, J.. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv.* 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013. ISBN 978-80-7478-036-3

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7

### **Odborná periodika**

DOBROVOLNÁ, E., SPÁČIL, J. Imise způsobené úředně schváleným provozem závodu nebo podobného zařízení v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy.* 2012, č. 20. s. 719 – 726

Nejvyšší soud ČR. Imise způsobené provozem na pozemní komunikaci a stékání vody z komunikace. Rozsudek ze dne 3. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3277/2014. *Právní rozhledy.* 2015, č. 22, s. 792 – 795

Nejvyšší soud ČR. Ztráta opory pozemku kvůli úpravám sousedního pozemku. Rozsudek ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2743/2016. *Právní rozhledy.* 2017, č. 15/16

Nejvyšší soud ČR. Privilegované imise, které jsou důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, a ochrana proti nim. Rozsudek ze dne 29. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4847/2016. *Právní rozhledy.* 2017, č. 20

### **Právní předpisy**

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (zrušen k 1. 1. 2014)

Zákon č. 131/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník a upravují některé další majetkové vztahy (zrušen k 1. 1. 2014)

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník (zrušen k 1. 1. 2014)



Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích stavby

### **Judikatura**

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 27. 5. 2004, sp.zn. 22 Cdo 1421/2003 [ASPI ID: 26660CZ]

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 30. 10. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2746/2012 [ASPI ID: JUD242114CZ]

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014 [ASPI ID: JUD307021 CZ]

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 3. 8. 2016, sp. zn. 22 Cdo 5264/2014 [ASPI ID: JUD333478CZ]

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 3. 8. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4492/2015 [ASPI ID: JUD334193CZ]

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5259/2015 [ASPI ID: JUD355880CZ]

Usnesení Nejvyššího soudu ČR – senátu ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 22 Cdo 503/2016 [ASPI ID: JUD330420CZ]

Rozsudek Okresního soudu Jihlava ze dne 19. 6. 2015, sp. zn. 21 C 301/2014 – 76 [ASPI ID: JUD307432CZ]

Rozsudek Okresního soudu České Budějovice ze dne 29. 9. 2015, sp.zn 10 C 134/2015 – 107 [ASPI ID: JUD326403CZ]

Rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 19. 9. 2016, sp. zn. 14 C 149/2016 [ASPI ID: JUD346744CZ]